

Trabajo Fin de Grado

Título del trabajo: Legitimación del Presidente para actuar en juicio en nombre de la Comunidad de Propietarios

Autor:

Luis de Codes Palazón

Director:

D. Javier López Sánchez

Facultad de Derecho. Universidad de Zaragoza

Año 2018

INDICE

Abreviaturas	Pág. 4
Introducción	5
I- Naturaleza jurídica de la legitimación	6
1- Introducción	6
2- Capacidad procesal	7
3- Legitimación	9
II- Legitimación del Presidente de la Comunidad de Propietarios: Artículo 13 de la LPH	12
1- Introducción	12
2- Capacidad para ser parte y capacidad procesal de la Comunidad de Propietarios	13
3- Naturaleza y alcance de la representación del Presidente	14
4- La legitimación del Presidente: necesidad de acuerdo previo habilitante ..	16
4.1- Actuaciones procesales	18
4.1.1- Otorgamiento de poderes para pleitos	18
4.1.2- Ratificación, desistimiento y solicitud de suspensión del proceso	19
4.1.3- Renuncia de la acción, transacción y allanamiento	19
4.1.4- Acreditación de su legitimación	20
4.2- Acciones contempladas en la vigente LPH	21
4.2.1- Realización de obras indebidas	21

4.2.2- Acción de cesación	22
4.2.3- Incumplimiento de las obligaciones del artículo 9 de la LPH	22
4.2.4- Acción por daños en la construcción	24
4.2.5- Posibilidad de someterse a arbitraje	24
III- El tratamiento de la legitimación del Presidente en la última jurisprudencia.	25
1- Sentencias que no exigen autorización: Supuestos	25
2- Sentencia que cambia de criterio	28
3- Sentencias que siguen el mismo criterio	29
IV- Conclusiones	31
Bibliografía	33
Anexo jurisprudencial	35

ABREVIATURAS

CC	Código Civil
CENDOJ	Centro de Documentación Judicial
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
E. de M.	Exposición de Motivos
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LPH	Ley de Propiedad Horizontal
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
TS	Tribunal Supremo

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo aborda la **legitimación del Presidente para actuar en juicio en nombre de la Comunidad de Propietarios.**

La razón de su elección responde a la especial complejidad que presenta esta materia por distintos motivos: de un lado, la insuficiente regulación legal, tanto en la Ley de Enjuiciamiento Civil como en la Ley de Propiedad Horizontal, que a pesar de haber sufrido diversas modificaciones posteriores a 1960, no ha arrojado gran luz en este tema; en segundo lugar, por la cada vez mayor conflictividad en el seno de las Comunidades de Propietarios, tanto en sus relaciones internas (hay que tener en cuenta que la crisis económica padecida durante estos últimos años ha supuesto un incremento de la morosidad de los propietarios en cuanto al pago de los gastos que genera esta forma de propiedad en común) como en sus relaciones con terceros, habiendo surgido nuevos supuestos, como los defectos constructivos, consecuencia del crecimiento de las ciudades y el auge inmobiliario de las últimas décadas; por último la cambiante y contradictoria posición jurisprudencial en esta materia, que no ha servido para aclarar la cuestión, ni en el aspecto formal (absolución en la instancia o en el fondo) como en el sustantivo (en qué supuestos necesita el Presidente autorización habilitante de la Junta de Propietarios para poder actuar en nombre de la Comunidad).

Por lo que respecta a la metodología seguida en el desarrollo de trabajo, tras el análisis de los textos legales, ha sido necesario y fundamental el estudio de la doctrina científica que ha abordado tanto el problema de la legitimación procesal desde un punto de vista general, como aquellos autores que se adentran en el estudio de la Propiedad Horizontal con especial atención a la legitimación procesal del Presidente de la Comunidad, para, y por último analizar la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la que se pone de manifiesto la posición que nuestro Alto Tribunal ha ido sosteniendo a lo largo de los últimos años.

I. Naturaleza jurídica de la legitimación

1. Introducción

Nuestra vigente Ley de Enjuiciamiento Civil dentro del Libro I, dedicado a las disposiciones generales de los juicios civiles, dedica el Capítulo I del Título I a la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la legitimación.

Es por tanto necesario detenernos en el estudio de estos conceptos para poder abordar el tema principal de este trabajo, esto es, la legitimación del Presidente de la Comunidad de Propietarios.

La Ley dedica pocos artículos a esta materia y, a pesar de su aparente claridad, la doctrina no es pacífica en cuanto a su delimitación. Sin afán de exhaustividad, puesto que no es el objeto específico de este trabajo, recogeremos la doctrina más relevante en esta materia.

Comienza la LEC su regulación determinando en su artículo 6º quién tiene capacidad para ser parte. No se limita a considerar que tienen tal capacidad las personas físicas y las jurídicas, así como el Ministerio Fiscal, sino que incluye una serie de entes, e incluso masas patrimoniales como susceptibles de tener tal capacidad.

En efecto, establece dicho artículo que también tienen capacidad para ser parte el concebido no nacido, para todos los efectos que le sean favorables; las masas patrimoniales o los patrimonios separados privados transitoriamente de titularidad o cuyo titular haya sido privado de sus facultades de administración o disposición; las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte; y los grupos y entidades de consumidores y usuarios con los requisitos y en la forma que la propia ley determina.

Aparece, por tanto, considerada la capacidad para ser parte como un concepto de gran amplitud, que se asemeja a la capacidad civil pero en el ámbito procesal.

A continuación se detiene la Ley en la denominada capacidad procesal. A ella se refiere el artículo 7º al afirmar que “sólo podrán comparecer en juicio los que estén en el

pleno ejercicio de sus derechos civiles”. Estamos pues ante un plus de exigencia: para tener capacidad procesal, es decir, para poder comparecer en juicio no basta con tener capacidad para ser parte, sino que, además, se debe de estar en el pleno ejercicio de los derechos civiles que a esa persona o ente le correspondan. Sería equivalente a la capacidad de obrar pero en el ámbito procesal.

Como consecuencia de ello, y sin ánimo de enumerar todos los supuestos contemplados por dicho artículo, por los menores o incapacitados comparecerán sus representantes legales, al igual que por las personas jurídicas y las entidades sin personalidad a que se refiere el número 5.º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de las personas a quienes la ley, en cada caso, atribuya la representación en juicio de dichas entidades.

Es importante destacar, dada la especial problemática de las Comunidades de Propietarios, lo dispuesto en el artículo 9º de la LEC, según el cual, “la falta de capacidad para ser parte y de capacidad procesal podrá ser apreciada de oficio por el tribunal en cualquier momento del proceso”. Y recalco esto porque hay procedimientos en los que, como expondré en otra parte del trabajo (apartado 4.1) el juez no se pronuncia sobre estas materias hasta el momento de dictar sentencia.

Por último, los artículos 10 al 12 abordan el problema de la legitimación procesal. Determina el primero de ellos que “serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular”.

Es decir, para estar legitimado procesalmente se requiere ser titular, activa o pasivamente, de una relación jurídica u objeto litigioso, tal y como señala el artículo 10 de la LEC. Es cierto que este criterio es excesivamente restrictivo porque hay ocasiones en las que la legitimación deriva de la titularidad de un interés, pero para los fines de este trabajo, con la primera aproximación es suficiente.

2. Capacidad procesal

Parece haber unanimidad en la doctrina a la hora de analizar la capacidad para

ser parte y la capacidad procesal y su tratamiento procesal. Además su estudio es conjunto: como señala ARMENTA, la capacidad procesal “presupone la capacidad para ser parte y consiste en la aptitud para realizar válidamente actos procesales. Así, habrá que sumar a la capacidad para ser parte la capacidad procesal que se tiene y se acredita, diferenciando el caso de las personas naturales y de las personas jurídicas”.¹

Ya hemos indicado anteriormente cómo los menores e incapacitados deberán actuar a través de sus representantes legales, ya que no están en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; sin embargo éste no es el caso de las personas jurídicas: como pone de relieve MONTERO AROCA “las personas jurídicas no pueden plantear problemas de incapacidad, la capacidad procesal la tienen desde su constitución”. Distinto es que, como tales personas jurídicas, necesitan actuar a través de personas físicas, y por ello el art. 7.4 LEC dice: “por las personas jurídicas comparecerán quienes legalmente las representen”, por lo que el mismo autor dice que estamos ante “una representación que se denomina necesaria”.²

Anteriormente, y en el mismo sentido se pronuncia DE LA OLIVA, quien además precisa que “comparecer en juicio no significa solo realizar el primer acto procesal (el de acudir al proceso y mostrarse parte de él), sino todos los actos procesales, como si a “comparecer” se añadiese “y actuar”.³

En cuanto a su tratamiento procesal, establece el artículo 264 LEC que “con la demanda o la contestación habrán de presentarse: ...2.º Los documentos que acrediten la representación que el litigante se atribuya”.

Como ponen de manifiesto estos autores, dada la redacción de los artículos que regulan la capacidad procesal, las personas físicas no necesitarán acreditar nada. Únicamente en los casos en que deban intervenir legalmente representados o asistidos por otras personas, deberán éstos acreditar tal representación o carácter. Del mismo modo los representantes necesarios de las personas jurídicas.

ARMENTA indica los supuestos en que puede originarse la falta de capacidad:

¹ ARMENTA DEU, T., *Lecciones de Derecho Procesal Civil*, 9ª edic., Marcial Pons, Madrid, 2016, p. 78

² MONTERO AROCA, J., *Derecho Jurisdiccional II, Proceso Civil*, 24ª edic., Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p.66

³ DE LA OLIVA SANTOS, A., *Curso de Derecho Procesal Civil*, 2ª edic., Ramón Areces, Madrid, 2013, pp. 432-433

“1) que comparezca en juicio una persona incapaz sin estar debidamente representada, asistida, autorizada o defendida;

2) que no se acredite, o no se haga suficientemente, a juicio de quien la impugna, la representación legal o necesaria, que se dice tener al comparecer en juicio;

3) que se alegue, por parte de quien ha sido demandado, que ha sido llamado al proceso en virtud de una representación que realmente no ostenta, o como sucesor de alguien, sin serlo verdaderamente”.⁴

Esas son las circunstancias, que según ARMENTA determinan la necesidad de un tratamiento procesal. Este tratamiento, añade, “es bien diverso para actor y demandado: tratándose del actor constituye un presupuesto procesal, en tanto para el demandado no es tal, sino que constituye un requisito de admisión de su personación, cuyo incumplimiento impide que ésta sea eficaz”.⁵ En efecto, en el caso del actor estamos ante una cuestión procesal, dictándose auto poniendo fin al proceso (artículos 416 y 418 LEC) y en el caso del demandado su falta de personación conlleva la declaración de rebeldía (artículo 496 LEC).

Como ya hemos indicado, el tribunal, de oficio, podrá apreciar la falta de capacidad procesal y para ser parte en cualquier momento del proceso (art. 9 LEC), y también si el demandado no los estima suficientes.

3. La legitimación

No es unánime, sin embargo, la doctrina en torno a este concepto y su tratamiento procesal.

ARMENTA considera que “la legitimación, a diferencia de la capacidad para ser parte y la capacidad procesal, incide directamente sobre el fondo; es un presupuesto de la acción y debe ser puesta en relación con el objeto del proceso”. Como consecuencia de ello, entiende la autora que si la falta de personalidad determina no poder entrar sobre el fondo, la falta de legitimación acarrea la pérdida del proceso.⁶ Es decir, se

⁴ ARMENTA DEU,T., *Lecciones de Derecho... cit.*, pp. 81-82

⁵ ARMENTA DEU,T., *Lecciones de Derecho... cit.*, pp. 81-82

⁶ ARMENTA DEU,T., *Lecciones de Derecho... cit.*, p. 95

dictará sentencia absolutoria.

Ya antes DE LA OLIVA mantiene esta posición y puntualiza que así como las capacidades procesal y para ser parte son “aptitudes que se tienen o de las que se carece con independencia de procesos concretos y de los concretos objetos de esos procesos, la legitimación es una cualidad o condición de las partes en relación con concretos procesos o, lo que es igual, con los concretos objetos de unos procesos”.⁷

MONTERO AROCA, por el contrario, distingue entre el derecho subjetivo material, que se dirige frente a un particular y es de naturaleza privada, y el derecho de acción, que se dirige contra el Estado y tiene naturaleza pública. Como él mismo señala: “la ruptura entre el derecho subjetivo y la acción marca el verdadero giro conceptual, aparecen las doctrinas dualistas”.⁸

Considera este autor que el proceso es en sí mismo una relación jurídica, y por ello acaba distinguiendo entre el titular del derecho subjetivo y el titular de la acción: la titularidad activa o pasiva de la relación jurídica material que se deduce en el proceso, ha de regularse por normas de derecho material y, junto con el contenido de la misma, es la cuestión de fondo que se plantea ante el órgano jurisdiccional y respecto de la que se pide un pronunciamiento con todos los efectos propios de la cosa juzgada; y en cuanto a la acción, la legitimación resuelve la cuestión de quién puede pedir en juicio la tutela de un derecho subjetivo en el caso concreto (legitimación activa) y contra quién puede pedirse (legitimación pasiva) y se resuelve por normas procesales.

En cuanto a su tratamiento procesal, tanto ARMENTA como DE LA OLIVA entienden que la legitimación constituye una cuestión de fondo que solo quedará establecida cuando se obtenga una resolución favorable, en contraposición a la capacidad procesal y la capacidad para ser parte, que se examinan de oficio al principio del proceso, de manera que, si existe algún defecto de acreditación o de integración, pueda subsanarse o, en caso contrario, se procederá al archivo del proceso. Como señala este último: “la legitimación, que constituye un presupuesto de la acción, no es un tema de forma, *sino de fondo* y, de ordinario, los temas o cuestiones de este tipo no

⁷ DE LA OLIVA SANTOS, A., *Curso de Derecho... cit.*, p. 440

⁸ MONTERO AROCA, J., *Derecho Jurisdiccional... cit.*, p. 77

pueden dilucidarse al principio del proceso, sino al final, único momento lógico para que, según todas las alegaciones y las pruebas *producidas en el proceso*, se determine si se deniega o se concede y, en su caso, en qué medida, la concreta tutela jurisdiccional pretendida.⁹

A pesar de ello, ARMENTA reconoce que hay algunos supuestos en los que sí se puede apreciar la falta de legitimación al inicio del proceso: así en los supuestos contemplados en el artículo 266 de la LEC; en los procesos de incapacitación, y en las tercerías de dominio y mejor derecho.

Por el contrario MONTERO AROCA entiende que esta conclusión se debe al error por parte de la doctrina de considerar que la legitimación es un tema de fondo y que, por tanto, no puede tratarse *in limine litis*. Existen supuestos en que el juez de oficio podrá apreciar la falta de legitimación y otros supuestos en los que será el propio demandado el que la alegue. Para él “la cuestión se plantea, pues, en torno a si el artículo 425 LEC, cuando se refiere a circunstancias procesales análogas a las comprendidas en el art. 416, atiende también a la legitimación. Todo dependerá de la naturaleza que se le atribuya a la legitimación; si ésta es procesal, como sostenemos, podrá cuestionarse su existencia en la audiencia previa, para el juicio ordinario, o en el inicio de la vista, para el juicio verbal”.¹⁰

Atendida la redacción del artículo 10 de la LEC que considera parte legítima al titular de la relación jurídica u objeto litigioso, la postura de este último autor resulta difícil de mantener, por extrema, en la mayoría de los casos, ya que, sin valorar la titularidad del derecho subjetivo, que es una cuestión de derecho material, no podrá determinarse la legitimación.

⁹ DE LA OLIVA SANTOS, A., *Curso de Derecho... cit.*, p. 448

¹⁰ MONTERO AROCA, J., *Derecho Jurisdiccional... cit.*, pp. 87-88

II. Legitimación del Presidente de la Comunidad de Propietarios: Artículo 13 de la LPH.

1. Introducción.

Analizar la capacidad procesal y la legitimación en el proceso de los entes sin personalidad jurídica entraña una gran complejidad, de la cual son claro ejemplo las comunidades de propietarios en propiedad horizontal.

Para abordar la materia, debemos partir de la especial naturaleza de esta forma de propiedad: como señala la propia Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal, “la propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes”. En concreto, en nuestro país, el artículo 396 del CC, en su reforma por Ley de 26 de octubre de 1939, “reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes”.

Como consecuencia de ello la teoría más generalizada en la doctrina es la de considerarla una figura compleja de propiedad común o copropiedad y propiedad singular, superadas las configuraciones clásicas de simple comunidad (tesis romana) o propiedades separadas y servidumbres (tesis germánica), como pone de manifiesto CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS¹¹. Este autor, señala, además, que la postura del Tribunal Supremo ha ido cambiando al compás de la legislación: en un primer momento, al estar incluido el artículo 396 del CC en el título relativo a la comunidad de bienes, mantuvo la tesis de la existencia de condominio; tras la nueva orientación de las Leyes de PH de 1939 y 1960, cambia de postura y afirma la concurrencia de una copropiedad con una propiedad exclusiva, siendo ésta de carácter principal y aquella de carácter accesorio. La DGRN, por su parte, la configura como un derecho real autónomo, partiendo del sistema de *numerus apertus*.

¹¹ CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS, R., *Problemática de la propiedad horizontal*, Fundación Registral, 2008, pp 11 ss.

Como tal forma de propiedad, carece de personalidad jurídica, pero ello no impide que tenga cierta autonomía y que la propia LEC le reconozca capacidad procesal (artículos 6 y 7) como veremos a continuación.

2. Capacidad para ser parte y capacidad procesal de la Comunidad de Propietarios.

A pesar de su falta de personalidad jurídica, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS de 22 de mayo de 1993 y de 16 de marzo de 1994 entre otras) ya les dotó de dicha capacidad con anterioridad a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Partiendo de la base de que sólo en las personas físicas podemos encontrar problemas de falta de capacidad, en los demás casos, tanto si hablamos de personas jurídicas como de entes sin personalidad el problema lo será de representación: así el artículo 7.4 LEC establece que por las personas jurídicas comparecerán quienes legalmente les representen, y en cuanto a las entidades sin personalidad lo harán las personas a quienes la ley, en cada caso, atribuya la representación en juicio de dichas entidades.

¿Quién es el encargado de representar en juicio a las Comunidades de Propietarios? El artículo 13.3 de la vigente LPH de 1999 al igual que anteriormente el artículo 12 de la LPH de 1960, atribuye la representación en juicio al Presidente de la Comunidad. Con ello entendía la E. de M. de dicha ley que se resolvía “el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo”, lo cual “generó una dualidad de opiniones tanto en la doctrina como en la jurisprudencia”¹². Así, algún sector doctrinal y jurisprudencial consideró que estábamos ante un problema de legitimación, cuando la mayoría de la doctrina considera que lo es de representación. Afirmaba en tal sentido GONZÁLEZ CARRASCO que “la concurrencia de propietarios plantea principalmente un problema de legitimación, un problema de actuación eficaz”¹³

Pero, ¿quién es realmente el representado? También aquí observamos una contradicción entre la E. de M de la LPH y el articulado: mientras que el artículo 13 dice que el presidente “ostentará legalmente la representación de la comunidad”, la E. de M. afirma que el cargo de presidente “lleva implícita la representación de todos los

¹² GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio de las Comunidades de Propietarios en Propiedad Horizontal*, Marcial Pons, 2002, pp 90 ss

¹³ GONZALEZ CARRASCO, M^a DEL CARMEN, *Representación de la comunidad de propietarios y legitimación individual del comunero en la propiedad horizontal*, J.M. Bosch Editor, 1997, pp 167 ss

titulares”. Surgirán autores como SERRA DOMINGUEZ que entienden que el representado lo es la comunidad, dada la dicción del artículo 13 de la Ley, como solución legal al problema de su falta de personalidad;¹⁴ otros autores, como MONTÉS PENADÉS, optan por una solución ecléctica, entendiendo que su elección por mayoría dificulta su consideración de representante del conjunto de los propietarios,¹⁵ mientras que GARRIGA ARIÑO entiende que el sujeto representado se encuentra constituido por el conjunto de propietarios que conforman ese ente.¹⁶ Ello siempre en las relaciones externas, puesto que dicha representación se desmembrará en determinados casos, como sucede cuando la comunidad se dirige, a través de su presidente, contra algún comunero.

3. Naturaleza y alcance de la representación del Presidente.

Pocas diferencias se observan en el tenor literal del actual artículo 13.3 de la LPH con respecto al artículo 12 de la Ley de 1960: este último establecía que “los propietarios elegirán de entre ellos un presidente, que representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que le afecten”, señalando el actual artículo 13.3 que “el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten”.

La consecuencia de la similitud en su redacción, es que la reforma de 1999 no ha ayudado a despejar las dudas existentes en cuanto a la naturaleza y alcance de esa representación.

En primer lugar, se plantea la doctrina si el presidente representa a la comunidad sólo frente a terceros ajenos a la misma (representación *ad extra*) o también en acciones internas entre la comunidad y alguno de los comuneros. De ser así, en este último caso, el presidente tendría que representar tanto a la parte actora como a la demandada. Ante la imposibilidad jurídica de esta doble representación, cierto sector doctrinal entiende que el presidente carece de facultades representativas *ad intra*. GARRIGA ARIÑO entiende que “el problema no se encuentra en la carencia de lógica

¹⁴ SERRA DOMÍNGUEZ, *Precisiones en torno a los conceptos de parte, capacidad procesal, representación y legitimación* Revista de Justicia nº 2, 1987, p. 303

¹⁵ MONTES PENADÉS, VL, *La propiedad horizontal como colectividad organizada (Anotaciones a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo)*, ADC, 1972, pp. 888 y 915

¹⁶ GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio... cit.*, pp 90 ss

de la consecuencia sino en la premisa de la que trae causa”¹⁷. Entiende el autor que frente a terceros, los comuneros actuarán aglutinados bajo la representación del presidente en defensa de los intereses comunitarios; sin embargo, en el ámbito interno, el presidente representará al grupo de propietarios que persigan el interés de la comunidad frente al copropietario incumplidor. También podrá representar a algún comunero frente a terceros en defensa de sus intereses privativos, pero ya no como presidente.

Concluye el autor que el presidente “deberá representar a la comunidad en cuestiones suscitadas frente a terceros, impliquen o no el ejercicio de acciones judiciales, cuando lo que esté en juego sea un interés comunitario; deberá representar, en juicio o fuera de él, al grupo de comuneros que encarnen la defensa del interés comunitario frente a otro u otros comuneros incumplidores; podrá representar, en juicio o fuera de él, a los comuneros individuales que hayan sufrido en sus bienes privativos daños imputables a un tercero o a otro comunero”.¹⁸

En cuanto a la “naturaleza” de la representación, son muchas las posturas adoptadas tanto por la doctrina como por la jurisprudencia.

Un sector doctrinal se inclina por considerar que estaríamos ante un supuesto de representación legal: para ello se basan tanto en que se confiere por ley a la persona que ocupa el cargo de presidente, como que su actuación queda sustraída a la autonomía de la voluntad reflejada en los estatutos¹⁹. Otra corriente entendía que se trata de una representación voluntaria, en la medida en que son los comuneros los que eligen a su presidente y que en ocasiones precisa de un acuerdo previo de la comunidad para actuar. A ello cabría objetar que el contenido de sus facultades en algunos casos viene determinado por la ley y que el plazo de duración del cargo es de un año por ley, lo cual no se produce en los casos típicos de representación voluntaria. GONZALEZ CARRASCO la califica de representación “impuesta o necesaria”.²⁰

La jurisprudencia entendió, a la vista de la redacción de la E. de M. de la Ley (que habla de la existencia de tres órganos: la Junta, el Presidente y el Administrador), que estábamos ante una representación orgánica, y así se pronuncia la

¹⁷ GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio...cit.*, pp165 ss

¹⁸ GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio...cit.*, pp 165 ss

¹⁹ GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio...cit.*, pp 165 ss

²⁰ GONZALEZ CARRASCO, M^a DEL CARMEN, *Representación de la comunidad... cit.*, pp 167 ss

STS de 19 de junio de 1965 afirmando que el presidente “actúa como un auténtico órgano del ente comunitario al que personifica en las relaciones externas del mismo, sustituyendo con su voluntad individual, la auténtica voluntad social o común y viniendo a ser un puro instrumento físico a través del cual actúa la comunidad”. Sin embargo la carencia de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal impide afirmar la real existencia de órganos de las mismas.²¹

A partir de ahí surgió una posición tendente a considerar que estábamos ante un tipo de representación mixta, tal y como recoge la STS de 5 de junio de 1979, que la sitúa “en una zona intermedia entre la representación orgánica y la puramente voluntaria” ya que la atribución legal de la representación de los comuneros “no le faculta para prescindir del acuerdo de la Junta de Propietarios”.

Entiende GARRIGA ARIÑO que la correcta fijación de la naturaleza jurídica de la representación del presidente pasa, necesariamente, por la previa delimitación de las facultades que le confiere la ley: en su opinión el presidente, en todo caso, tendrá que representar la defensa del interés comunitario, lo cual supone, en el ámbito intracomunitario, que en esa situación la LPH ya no impone la actuación aglutinada de los miembros del colectivo, es decir, la comunidad se presenta disgregada; de otro lado, el presidente deberá posicionarse siempre al lado de los comuneros que representen la defensa del interés comunitario.²²

4. La legitimación del Presidente: necesidad de acuerdo previo habilitante.

Lo hasta aquí analizado hace prever que la legitimación del Presidente es una materia cuyo estudio no está exento de dificultades: ya hemos visto cómo la E. de M. de la ley habla de que con la regulación legal se iba a resolver “el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo”, cuando en realidad estábamos ante una cuestión de representación.

Los Tribunales suelen distinguir entre *legitimatio ad processum* (capacidad) y *ad causam* (legitimación). Por consiguiente, el presidente, como representante que es de la comunidad, será el que ostente la *legitimatio ad processum* para la defensa de los

²¹ GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio...cit.*, pp 165 ss

²² GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio...cit.*, pp 165 ss

intereses de la misma, pero, al ser un mero representante y no el titular de los derechos discutidos en juicio, carecerá de la *legitimatio ad causam*, por lo cual requerirá el necesario acuerdo previo habilitante de la Junta de propietarios para poder actuar. Sin embargo, ello supone, en opinión de un sector doctrinal, “trasladar el estudio de la figura del presidente del campo que le es propio (la representación) al de la legitimación”, y desconocer, de otro lado,” la autonomía operativa de la que goza el presidente dentro del ámbito de facultades que la LPH le atribuye como propias”.²³

Coinciden algunos autores en considerar que el carácter de “órgano” que le atribuye la ley tiene como finalidad agilizar la actuación de las Comunidades de Propietarios en sus relaciones con terceros y proteger a éstos cuando contratasen de buena fe. Desde el punto de vista negativo, los poderes del Presidente se circunscriben a los “asuntos que afecten a la comunidad”; pero, en principio, desde el punto de vista positivo, los terceros pueden confiar en que el Presidente está actuando con eficacia para todos los propietarios si actúa dentro de los asuntos que afectan a la comunidad. Sin embargo el propietario no podrá alegar la buena fe: no es tercero en lo que respecta a la comunidad, sino que forma parte de su organización.²⁴

Atendiendo a esa doble finalidad, algún autor considera improcedente la exigencia de un acuerdo de la Junta habilitante: a la concurrencia inicial del acuerdo o su posterior ratificación sólo cabe atribuir efectos en el campo de la responsabilidad que pueda exigirse al presidente a nivel intracomunitario ante una eventual producción de daños o perjuicios a la comunidad.²⁵ Sin embargo, en el ámbito interno, dependerá según estemos ante facultades expresamente conferidas a la Junta o al Presidente por la vigente Ley, como examinaremos posteriormente.

CONDE DÍEZ, por el contrario, entiende como postura más razonable exigir siempre la autorización de la Junta. Aduce para ello que no tiene sentido que para algunos casos resulte exigible (art. 7.2 de la LPH) y para otros no; la no infrecuente posibilidad de que algún presidente se embarque en una contienda judicial de resultado incierto, así como el parecer lógico que todo condueño tenga la posibilidad de decidir

²³ GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio...cit.*, pp 217 ss

²⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, ARANZADI, S.A, 2002, pp 361 ss

²⁵ GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio...cit.*, pp217 y ss

con su voto la conveniencia o no de demandar (o reconvenir).²⁶

Lo cierto es que la reforma de la LPH de 1999 ha supuesto que la aprobación de la Junta de propietarios haya de considerarse una condición necesaria en supuestos en que anteriormente se consideraba legitimado al Presidente para actuar sin previo acuerdo de la Junta.²⁷ Algún autor considera esa autorización, no como una circunstancia legitimante, sino como un requisito de procedibilidad. Pero, como pone también de manifiesto la doctrina, “el que sean posibles hipótesis en que la obtención de esa autorización no sea configurada como requisito de procedibilidad no implica que la Comunidad no cuente con posibilidades de pronunciarse sobre la actuación de su representante, pues tanto el uso de profesionales en el proceso, que acarreará unos gastos, como las eventuales costas judiciales impuestas a la Comunidad a resultas del mismo, deberán ser aprobados por la Junta. En consecuencia, podría entenderse que, si bien no *a priori*, el acuerdo comunitario acerca del ejercicio de la acción sí habrá de recaer, en todo caso, en un momento posterior”.²⁸

Parece conveniente, ante esta diversidad de pareceres, analizar los distintos supuestos que pueden plantearse de forma particularizada

4.1. Actuaciones procesales.

Antes de entrar en el análisis de los distintos supuestos regulados por la LPH o resueltos por la jurisprudencia, conviene detenerse en actos que el Presidente de la Comunidad puede realizar para entablar el procedimiento judicial o dentro del proceso.

4.1.1 Otorgamiento de poderes para pleitos.

La jurisprudencia ha venido entendiendo que es competencia del Presidente la de otorgar los poderes a Procuradores, que serán válidos aunque la persona del Presidente cambie con posterioridad, como también serán válidas las actuaciones procesales aunque durante el proceso cambie el Presidente (STS de 19 de noviembre de 1993).

²⁶ CONSEJO GENERAL PODER JUDICIAL, ESCUELA JUDICIAL, *Propiedad Horizontal (TOMO II)*, pp 1025 ss

²⁷ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios... cit.*, pp 361 ss

²⁸ MARTIN RIOS, M^a., *Los procesos en materia de propiedad horizontal*, TIRANT LO BLANCH, 2006, pp 23 ss

Sin embargo, cierto sector doctrinal distingue los casos en que puede actuar sin intervención de la Comunidad de aquellos otros en que debe contar con ella. En las hipótesis en que no es preciso acuerdo de la Comunidad para litigar, entiende algún autor que tampoco será necesario acuerdo que faculte al Presidente para otorgar el poder. En el caso de que el ejercicio de la acción requiera de autorización previa de la Comunidad, en ese mismo acuerdo podría aprobarse que la postulación procesal se encomendase a determinados sujetos. En todo caso, la habilitación para actuar en juicio, le habilitaría para nombrar abogado y procurador.²⁹

El problema en la práctica se plantea en un momento anterior a la iniciación del proceso para el Notario autorizante: ¿deberá requerir al Presidente la acreditación de la autorización de la Junta? El poder que se conceda, ¿deberá ser especial para un caso concreto o podrá ser un poder general para pleitos? Parece más ágil el otorgamiento de un poder general, en la medida en que, en todo caso, será en el proceso concreto que se entable cuando, bien de oficio o a instancia del demandado, se examine la legitimación del Presidente.

4.1.2. Ratificación, desistimiento y solicitud de suspensión del proceso.

Entiende la doctrina que la actuación en juicio del Presidente representando a la Comunidad englobaría también estas manifestaciones de voluntad. Puesto que el desistimiento no impide que la demanda pueda ser interpuesta de nuevo, al Presidente que desiste de la acción ejercitada no se le exige que acredite contar con acuerdo comunitario al respecto. Podría suceder que lo hiciera contraviniendo el encargo de la Comunidad de ejercitar la acción. En tal caso, en el plano interno se le podrían exigir responsabilidades por dicha actuación, sin perjuicio de que la Comunidad pudiera plantear nuevamente demanda a través de quien designara para representarle al efecto.³⁰

4.1.3. Renuncia de la acción, transacción y allanamiento.

En cuanto a la renuncia, al impedir promover nuevo juicio sobre el mismo objeto, el Presidente necesitará acuerdo habilitante de la Comunidad. Como señala MARTIN RIOS, “al ser la Comunidad la legitimada *ad causam*, será a quien le

²⁹ MARTIN RIOS, M^a., *Los procesos... cit*, pp 23 ss

³⁰ MARTIN RIOS, M^a., *Los procesos...cit.*, pp 23 ss

corresponda el derecho que se ejercita, por lo que sólo ella podrá disponer de éste”. Entiende la autora que los propietarios que no hubieran votado a favor de renunciar a la acción podrían ejercitar la acción, “ya que, en caso contrario, supondría privarles de su derecho a la tutela judicial efectiva”.³¹

Por lo que respecta a la transacción, dada la naturaleza contractual de la misma y los efectos que produce de finalización del proceso, entiende la doctrina que precisará de acuerdo de la Junta.

Lo mismo sucede con el allanamiento, aunque matiza la autora que “en los casos en que el allanamiento se realizara para evitar ser condenado en costas (art. 395 LEC), cabría también la ratificación *a posteriori* de la misma”.

Sobre este tema también se ha pronunciado GONZALEZ CARRASCO, quien entiende que legitimado pasivamente lo está el Presidente siempre que se trate de asuntos que afecten a la comunidad, “pero una vez demandado no lo está para allanarse a las pretensiones que impliquen competencias de la Junta de propietarios”.³²

4.1.4. Acreditación de su legitimación.

Como hemos visto anteriormente, la mayoría de la doctrina entiende que la legitimación es una cuestión material que sólo puede determinarse con certeza al final del proceso. Por ello, para que el Presidente pueda actuar en el proceso bastará que acredite su nombramiento y estar en el ejercicio de su cargo, es decir, como señala algún autor “bastará con demostrar que concurre en el mismo la aptitud subjetiva de representante necesario del ente”³³, siendo la sentencia de fondo que ponga fin al proceso la que se pronuncie sobre si la actuación del Presidente lo es o no en asuntos que afectan a la Comunidad.

Se plantea también la doctrina la validez o no de lo actuado por un Presidente ilegalmente elegido: la protección de los terceros ha llevado a algunos autores a considerar que estaríamos ante un acto anulable y como tal válido mientras no se impugnase o hubiera transcurrido el plazo para ello; sin embargo otro sector doctrinal y el propio TS en alguna reciente sentencia (como la STS 3381/2015, de 23 de

³¹ MARTIN RIOS, M^a., *Los procesos...cit.*, pp 23 ss

³² BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios a la Ley...cit.*, pp 361 ss

³³ GONZALEZ CARRASCO, M^a DEL CARMEN, *Representación de la comunidad... cit.*, pp 167 ss

septiembre) ha considerado que el acuerdo por el que se elige a un Presidente no propietario es nulo de pleno derecho, por lo que no quedaría validado por el transcurso del plazo para su impugnación.³⁴

4.2. Acciones contempladas en la vigente LPH.

Con anterioridad a la reforma de 1999 la doctrina se planteaba en qué casos la autorización de la Junta constituía un requisito de procedibilidad. Así, un sector consideraba que no haría falta tal requisito cuando se tratara de “las pretensiones relacionadas con la conservación de la cosa común para servir al uso al que se destina y el respeto a las reglas de uso conformes al destino de la cosa”.³⁵ Por consiguiente, el acuerdo de la Junta se configuraría como requisito procesal en todas las acciones que exceden de las meramente conservativas.

Sin embargo, la vigente Ley de Propiedad Horizontal exige expresamente en una serie de casos la autorización de la Junta para entablar acciones, por lo que, *a sensu contrario*, en los demás casos no haría falta.

Los supuestos se encuentran fundamentalmente recogidos en los artículos 7º y 9º de la Ley, que analizaremos a continuación.

4.2.1. Realización de obras indebidas.

Dispone el artículo 7.1 de la LPH que “el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estados exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador”.

Permite este artículo al propietario la realización de una serie de obras, pero con una serie de limitaciones o prohibiciones.

³⁴ MARTIN RIOS, M^a., *Los procesos...cit.*, pp 23 ss

³⁵ GONZALEZ CARRASCO, M^a DEL CARMEN, *Representación de la comunidad... cit.*, pp 167 ss

La acción, en estos casos, irá encaminada a reponer las cosas a su estado original. En principio, como señala la doctrina (MARTÍN RÍOS)³⁶ el Presidente podrá actuar sin necesidad de acuerdo previo de la Comunidad.

4.2.2. Acción de cesación.

Aparece contemplada en el artículo 7.2 de la Ley, que dispone que “al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”.

La ley en estos casos no permite el ejercicio de una acción procesal de forma inmediata, sino que, con carácter previo, establece la obligación del presidente de la comunidad de requerir, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, a quien realice tales actividades, la inmediata cesación de las mismas, “bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes”.

Añade a continuación el art. 7.2. que “si el infractor persistiese en su conducta, el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación...”.

Como se desprende del tenor literal del artículo 7.2, con contraposición al 7.1, aquí sí que la ley exige expresamente la necesidad de contar con la previa autorización de la Junta de propietarios. Como consecuencia de ello, entiende la doctrina que aunque la legitimación *ad processum* la tiene el Presidente de la comunidad en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.3 “para estar legitimado tendrá que contar con el acuerdo de autorización de la Junta. En caso contrario, podrá oponérsele la excepción de falta de legitimación activa”.³⁷

4.2.3. Incumplimiento de las obligaciones del artículo 9 de la LPH.

Podemos agrupar en dos bloques estas obligaciones impuestas a los propietarios:

a) La prohibición de causar daños o desperfectos en los elementos comunes o de

³⁶ MARTIN RIOS , M^a., *Los procesos...cit.*, pp 43 ss

³⁷ MARTIN RIOS , M^a., *Los procesos...cit.*, pp 65 ss

manera que perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, previstas en los apartados a), b) y g) del artículo 9.

Habría que entender, al no establecer ningún otro requisito la ley, que el Presidente podrá interponer las acciones judiciales correspondientes sin necesidad de autorización de la Junta.³⁸

b) Las obligaciones de pago impuestas en los apartados e) y f) del citado artículo 9 para contribuir a los gastos generales del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades a la dotación del fondo de reserva para la conservación, reparación y rehabilitación de la finca.

Para estos supuestos establece el artículo 21.1 de la Ley que “las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio”.

A pesar del tenor literal del artículo 21.1, la doctrina no es pacífica en este punto: frente a aquellos , como VENTURA TRAVESET que consideran que iniciar el proceso monitorio es competencia de la Junta,³⁹ otros autores, entre los que se encuentra PÉREZ UREÑA, estiman que esta función está dentro de las competencias del Presidente y que lo contrario obstaculizaría la rapidez para la que está pensada este proceso.⁴⁰

Como pone de relieve GONZALEZ CARRASCO “antes de la Ley 8/1999, se entendía que el Presidente ostentaba una legitimación procesal autónoma para las actuaciones que exigen la contribución a los gastos comunes”, afectando la necesidad de acuerdo habilitante sólo al administrador.⁴¹

No obstante, dado que en la práctica la mayoría de los Juzgados inadmiten las peticiones de proceso monitorio si no van acompañadas de la autorización previa de la Junta, entiende algún autor que se ha de otorgar un plazo, cuando menos de diez días

³⁸ MARTIN RIOS, M^a., *Los procesos...cit.*, pp 119 y ss

³⁹ VENTURA TRAVESET, A., *Procedimiento ante las infracciones, artículo 21, “Derecho de Propiedad Horizontal”*, Editorial Bosch, Barcelona, 2002, pp. 607-610

⁴⁰ PÉREZ UREÑA, A., *El proceso monitorio para la reclamación dineraria por las comunidades de propietarios*, “Aranzadi Civil”, Volumen II, 2002; Editorial Aranzadi; pp. 2001-2038

⁴¹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios a la Ley...cit.*, pp 361 ss

“para subsanar este defecto, por entender que estamos ante un defecto subsanable en cualquier momento”.⁴²

4.2.4. Acción por daños en la construcción.

Un problema especial de legitimación se plantea en las acciones de reclamación al constructor por defectos constructivos que hayan podido causar daños bien en los elementos comunes bien en los elementos privativos.

La doctrina es unánime al entender que el Presidente está legitimado *ad processum* como representante de la comunidad cuando se trata de daños en elementos comunes, apuntando algún autor que las excepciones opuestas por los demandados “no apuntan a considerar que el Presidente actúa *ultra vires* por tratarse de prerrogativas propias del propietario individual, sino por considerar que los defectos afectan a elementos privativos (en cuyo caso la excepción se dirige frente a la acción en la medida en que ésta hace referencia a los mismos) o por faltar acuerdo de la junta de propietarios para autorizar al Presidente”⁴³. Para el primer supuesto, es decir, que se trate de elementos privativos, entiende GARRIGA ARIÑO que el Presidente podrá actuar pero como representante voluntario previo el correspondiente apoderamiento; sin embargo en caso de elementos comunes considera que sólo será necesario acuerdo habilitante cuando la ley expresamente lo exija.⁴⁴ Y al no estar contemplado este supuesto en la ley, no será exigible.

4.2.5. Posibilidad de someterse a arbitraje.

¿Podría el Presidente someter a arbitraje los conflictos existentes? El punto de partida es la necesidad de que la cláusula de sometimiento a arbitraje se incorpore, bien en origen o posteriormente a los Estatutos de la Comunidad. Entiende PALACÍN RAMOS que la inclusión en los Estatutos una vez constituida la comunidad de propietarios, requerirá la unanimidad de todos los copropietarios⁴⁵, siendo además precisa su inscripción en el Registro de la Propiedad para que vincule a terceros adquirentes, en virtud de lo dispuesto en el art. 5 de la LPH.

⁴² RUBIÑO ROMERO, JUAN JOSÉ, *El proceso monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal. Concepto, legitimación y competencia*, J.M. Bosch Editor, 2005, pp 15 y ss.

⁴³ GONZALEZ CARRASCO, M^a DEL CARMEN, *Representación de la comunidad... cit.*, pp 167 ss

⁴⁴ GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio...cit.*, pp217 ss

⁴⁵ PALACIN RAMOS, R., *Arbitraje y Propiedad Horizontal*, COMUNNITER S.L., 2016, pp 111 ss

No obstante reconoce PALACIN RAMOS que aunque el arbitraje supondría una ventaja con respecto al juicio ordinario, al ser más inmediato, hay una gran desconfianza en la práctica sobre esta figura; además la necesidad de que el acuerdo sea unánime dificulta la aprobación , siendo en este punto la jurisprudencia contradictoria . Así, la STSJ de las Islas Canarias 621/2017, de 7 de junio, no exige unanimidad, bastando que no haya habido oposición expresa. Resulta fundamental en este punto la STSJ de Madrid 10414/2014, de 2 de junio, que recoge en su Fundamento 2º la contradicción jurisprudencial. En efecto, en su párrafo 5º afirma que “los criterios seguidos por los tribunales en esta materia no son uniformes, como evidencian las decisiones contrapuestas seguidas en varias de las Secciones de la Audiencia Provincial de Madrid; soluciones dispares que resume el Auto de la Sección 21ª núm 92/2012, de 27 de marzo. Ante una situación muy habitual en este tipo de litigios, en la que el propietario contra el que ha promovido la Comunidad el procedimiento arbitral hubiera votado en contra, se hubiera abstenido o no hubiera asistido, sin haber impugnado judicialmente el acuerdo comunitario, mediante el ejercicio de la acción prevista en el artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, la cuestión que se plantea es si el acuerdo comunitario contiene un convenio arbitral consentido por la persona contra la que dirige la reclamación por vía arbitral la comunidad de propietarios el ejecutado. Y esa resolución constata que la contestación que se ha dado en la Audiencia Provincial de Madrid no es uniforme sino claramente contradictoria”.

III. El tratamiento de la legitimación del Presidente en la última jurisprudencia

1. Sentencias que no exigen autorización: Supuestos

Nos encontramos con una jurisprudencia que refleja una postura relativa a que el Presidente está legitimado para accionar en defensa de los intereses de la comunidad sin necesidad de contar con una autorización previa de la Junta de Propietarios que le habilite al respecto.

Un primer grupo de sentencias se centran en la cuestión de la legitimación desde el punto de vista de la realización de obras en la Comunidad, obteniendo la autorización del Presidente y sin que dichas obras entrañaran peligro para el inmueble. En este sentido, la STS de 19 de junio de 1965 (STS 950/1965, CENDOJ) señala que “el

Presidente actúa como un auténtico órgano del ente comunitario sustituyendo con su voluntad individual la auténtica voluntad social o común y viniendo a ser un puro instrumento físico a través del cual actúa la Comunidad, considerando que lo realizado por el Presidente es como si la propia Comunidad lo hubiera realizado”, por lo que no sería necesaria la autorización de la Junta en este caso

También se pronuncia sobre este tema la STS de 16 de octubre de 1995 (STS 0884/1995, CENDOJ), sentencia que llega a la misma conclusión, ya que la no representatividad del Presidente que alega la parte demandante no puede prevalecer, ya que “el Presidente está investido de un mandato suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses de la Comunidad, incluido los que afectan a los propietarios en particular”, con lo que tampoco sería necesaria la autorización.

Un segundo grupo de sentencias se plantean esta cuestión desde el punto de vista de la reclamación de cantidades por daños y perjuicios, encontrándonos también aquí con jurisprudencia de interés. Una de las sentencias es la STS de 7 de diciembre de 1987 (STS 805/1987,CENDOJ), que atendiendo a la naturaleza de la comunidad de bienes ha establecido como doctrina la que afirma que cualquiera de los comuneros puede actuar en juicio en asuntos que afecten a la comunidad, ya que, aunque el artículo 12 de la LPH confiera esta función al Presidente, “no es impeditivo para que cada propietario pueda ejercitar las acciones pertinentes para defender el interés de su participación indivisa de los elementos comunes en caso de oposición de los demás partícipes o del Presidente”.

Del mismo modo se pronuncia la STS de 2 de diciembre de 1989 (STS 899/1989, CENDOJ), en la que la parte demandante alega aplicación indebida de los artículos 12 y 13 LPH, que naturalmente es desestimado ya que la sentencia subraya que “según reiterada jurisprudencia al Presidente de la Comunidad se le presume autorizado sin prueba del acuerdo de la Junta de Propietarios”. Se pronuncia en la misma línea la STS de 3 de marzo de 1995 (STS 1230/1995, CENDOJ), de la cual sobresale que “el Presidente está investido de un mandato suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses complejos de toda la Comunidad, no solo en cuanto a lo que afecta a los elementos o intereses comunes, sino también de los propietarios en particular” (esta sentencia es muy flexible en la interpretación de la LPH).

En cuanto a lo que se refiere a los restantes supuestos, en primer lugar, tenemos que analizar lo que ocurre cuando haya una serie de cantidades que estén pendientes de pago. En este sentido, la STS de 15 de enero de 1988 (STS 8/1988, CENDOJ) refleja que la representación del Presidente le viene conferida por el artículo 12 LPH, estando situada entre la representación orgánica y la meramente voluntaria, llevando implícita la de todos los titulares en juicio y fuera de él y actuando como un auténtico órgano del ente comunitario, de tal forma que lo realizado por el Presidente es como si lo realizara la propia Comunidad actuante.

En el caso de que haya una impugnación de compraventa, subraya la STS de 20 de diciembre de 1996 (STS 1103/1996, CENDOJ) que, “según el tenor del artículo 12 de la LPH, el presidente está facultado para litigar contra el comprador al fin de impugnar la escritura de compraventa, con apoderamiento suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses de la comunidad”. Hay un supuesto muy importante que merece reseñarse, que es cuando se produce la alteración de un elemento común en el edificio. Tiene claro la STS de 15 de julio de 1992 (STS 0748/1992, CENDOJ) la legitimación del copropietario, ya que, “la doctrina jurisprudencial mantiene de siempre la correcta legitimación del copropietario para actuar en beneficio de los intereses de la comunidad, lo cual es aplicable a los casos de propiedad horizontal, en que cada propietario puede ejercitar las acciones pertinentes para defender los intereses comunes” y, en segundo lugar, está claro que las pretensiones a las que hace referencia en esta sentencia se refieren a modificaciones en elementos comunes, y, por tanto, afecta a todos y cada uno de los propietarios integrados en la Comunidad.

Otro tema que suele surgir es cuando se produce un acuerdo adoptado sin unanimidad, señalando la STS de 1 de julio de 1989 (STS 543/1989, CENDOJ) que tal acuerdo no tendría en absoluto validez, ya que debe haber una unanimidad absoluta de los asistentes en los acuerdos (y en el supuesto de esta sentencia hubo cuatro votos a favor, tres votos en contra y una abstención, motivo por el cual no tendría validez). En efecto, en la redacción de la ley vigente en ese momento, el artículo 11 establecía que la alteración de los elementos comunes afectaba al título constitutivo y debería someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. Dicho régimen venía regulado en el artículo 16.1 de la ley que en esos casos exigía que el acuerdo se tomara por unanimidad.

2. Sentencia que cambia de criterio

Una vez analizados todos los supuestos que pueden concurrir en el caso de que el Presidente esté legitimado para accionar en defensa de la comunidad sin la necesidad de contar con la previa autorización de la Junta de Propietarios, hay que decir que la jurisprudencia no ha mantenido siempre esta línea a lo largo del tiempo, sino que hay un momento cumbre en el que tiene lugar un cambio de jurisprudencia. Este momento tiene lugar con la STS de 10 de octubre de 2011 (STS 699/2011, CENDOJ), que hay que analizar.

En síntesis, es el caso de un conflicto entre un propietario, por un lado, y, por otro, el Presidente de la Comunidad de Propietarios del mismo edificio con motivo del establecimiento por el primero de una minipiscina en la terraza del edificio, que es un elemento común de uso privativo. En efecto, la doctrina jurisprudencial, “pese a que no desconoce que el presidente de la comunidad de propietarios asume la representación orgánica de la comunidad declara que la actuación del presidente en defensa de aquella **ha de autorizarse a través de un acuerdo adoptado válidamente en el ámbito de las competencias de la comunidad**”, ya que el artículo 13.5 de la LPH asegura que es a la Junta de Propietarios a la que corresponde “conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el servicio de la Comunidad”.

Además, la jurisprudencia exige como requisito indispensable atribuido a la Junta de Propietarios el acuerdo para actuar en juicio en defensa de los intereses de la Comunidad. Así pues, “se declara como doctrina jurisprudencial 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”. Además, en lo que se refiere al establecimiento de la minipiscina, “nadie podrá sin la expresada autorización de la Comunidad de Propietarios en virtud de lo establecido normativamente o en el Reglamento que se dicte al efecto, realizar obras, almacenar ningún tipo de cosas, mercancías o productos, ni realizar actividad alguna que dificulte o impida el normal

uso, por los demás, de las instalaciones y zonas comunes”.

3. Sentencias que siguen el mismo criterio

Una vez analizada la sentencia que da lugar al cambio de criterio, hay que examinar la jurisprudencia que recoge el mismo criterio, es decir, los casos en los que el Presidente, para poder entablar acciones en defensa de la comunidad, necesita de una previa autorización de la Junta que le habilite para ello.

Nos encontramos con una serie de sentencias que prevén una autorización para actuar. La primera de ellas es la STS de 12 de diciembre de 2012 (STS 768/2012, CENDOJ), relativa a la retirada de un elemento privativo en una zona común. La jurisprudencia deja claro que “hace falta 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 el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario”. Esta sentencia contiene una referencia a la sentencia de referencia analizada anteriormente, que señala acertadamente que “se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente”, conclusión de vital importancia para este cambio de criterio.

En la misma línea se sitúa la STS de 19 de febrero de 2014 (STS 659/2013, CENDOJ), que recoge la realización de una obra sin autorización previa. En este sentido, también la jurisprudencia remarca que “la LPH otorga al Presidente de la Comunidad la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, pero 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”. En efecto, “aunque la LPH 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

concretos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca y de reclamación de cuotas impagadas, 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”.

No obstante, hay que señalar algunas matizaciones con respecto a la autorización de la Junta. Así, la STS de 11 de abril de 2014 (STS 183/2014, CENDOJ), relativa a los vicios y defectos en la construcción, señala , en la misma línea que las anteriores, que “se reitera como doctrina jurisprudencial que en relación con la legitimación del Presidente de la Comunidad para reclamar judicialmente los daños ocasionados por los defectos constructivos en los elementos privativos del edificio, es suficiente con el acuerdo expreso de la Junta de autorización del ejercicio de acciones judiciales, salvo que exista oposición expresa y formal al mismo”. Por lo tanto, la duda que plantea esta sentencia es la posibilidad o no de una autorización general.

Cuando estemos ante un supuesto de realización de obras que son ilegales y contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, la STS de 5 de noviembre de 2015 (STS 622/2015, CENDOJ) es la que analiza con más detalle el tema de la autorización de la Junta de Propietarios. Dice que “la Ley de Propiedad Horizontal otorga al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, pero, como matiza la STS de 19 de febrero de 2014 y no tiene en cuenta la sentencia recurrida, “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”. 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 y de reclamación de cuotas impagadas, esta Sala ha entendido 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 STS de 27 de marzo de 2012 (STS 204/2012, CENDOJ) considera comprendida precisamente otra matización de esta jurisprudencia, consistente en “la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes”. Así, es

pacífica la doctrina jurisprudencial de esta Sala 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”.

Al respecto de esta matización, se plantea la duda del ámbito de actuación del Presidente, ya que no queda claro en qué casos podría actuar en calidad de copropietario. En este sentido, parece que lo haría en beneficio de la comunidad, pero a su costa, lo que resulta bastante confuso.

Otra matización que se establece la jurisprudencia es el supuesto consistente en el caso de que haya un elemento privativo que suponga la alteración de un elemento común. En este sentido, es de interés la STS de 24 de junio de 2016 (STS 458/2014, CENDOJ), que recoge una doctrina muy similar a la explicada en la sentencia anterior, en el sentido de que, aunque la LPH atribuye de modo genérico al presidente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, el mero cargo de presidente no significa que le habilite para estar legitimado ante cualquier actuación, en el sentido de que no puede corregir la voluntad de la comunidad expresada en las Juntas ordinarias o extraordinarias., tal y como establecía la STS de 19 de febrero de 2014.

IV. Conclusiones

Lo primero que hay que poner de relieve es que las sentencias no dejan claro si los fallos son absolutorios en la instancia o en el fondo.

En mi opinión, en los casos en que sea exigible la autorización y el Presidente no la tiene, en el cauce de denuncia - contestación a la demanda, se alegará la falta de legitimación para actuar y en este caso la sentencia será absolutoria en el fondo.

Pero, ¿impide ello una nueva demanda de la Comunidad? No, porque al actuar sin autorización el Presidente, hay que entender que no actúa en nombre de la Comunidad.

Por ello entiende GONZALEZ CARRASCO que en los supuestos en que se estime, por alegarlo así la otra parte, la falta de acuerdo habilitante, “la solución ha de asimilarse al caso del pseudorepresentante de la persona jurídica que tras verse privado

de la *legitimatio ad processum* pasa a ser considerado como parte procesal personalmente, dando lugar a lo que se ha llamado conversión del proceso”.⁴⁶ En consecuencia, la Comunidad de Propietarios no será considerada parte en el proceso, dictándose sentencia absolutoria. Entiende también la autora, que las costas procesales serán sufragadas por el Presidente en virtud de su “permanencia ilegítimas como parte formal en el proceso”.

Visto lo anterior, puede defenderse otro tratamiento procesal. La falta de legitimación puede ponerse de manifiesto en la contestación a la demanda para que se resuelva como una cuestión procesal, y no como una cuestión de fondo. El artículo 425 LEC permite alegar cuestiones procesales análogas a las comprendidas en el 416 LEC. Planteada como una cuestión procesal, si el juez estima necesario que el Presidente tenga autorización y no la tiene, debe sobreseer o, si advierte la cuestión en la sentencia, entonces deberá dictar una sentencia absolutoria en la instancia, porque aunque es una cuestión que hace referencia a la legitimación, se enjuicia la falta de autorización como un requisito general y no como una cuestión estrechamente vinculada a la cuestión de fondo.

Así, ARMENTA recogía algunos supuestos ya analizados con anterioridad en los que sí se puede apreciar la falta de legitimación al inicio del proceso. Esto es así porque en estos supuestos se establecen requisitos de legitimación que pueden ser examinados con carácter general sin entrar en el fondo del asunto.

Aquí nos encontraríamos con un supuesto parecido y por lo tanto entiendo que debería otorgarle ese tratamiento. El proceso debe sobreseerse porque el Presidente no acredita in limine la autorización necesaria. Esto puede valorarse en ese momento y no es necesario entrar en el fondo.

⁴⁶ GONZÁLEZ CARRASCO, M^a DEL CARMEN, *Representación de la Comunidad... cit.*, pp 167 ss

BIBLIOGRAFÍA:

ARMENTA DEU, T., *Lecciones de Derecho Procesal Civil*, 9ª edic., Marcial Pons, Madrid, 2016, p. 78

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, ARANZADI, S.A, 2002, pp 361 ss

CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS, R., *Problemática de la propiedad horizontal*, Fundación Registral, 2008, pp 11 ss

CONSEJO GENERAL PODER JUDICIAL, ESCUELA JUDICIAL, *Propiedad Horizontal (TOMO II)*, pp 1025 ss

DE LA OLIVA SANTOS, A., *Curso de Derecho Procesal Civil*, 2ª edic., Ramón Areces, Madrid, 2013, pp. 432-433

GARRIGA ARIÑO, F., *Actuación en juicio de las Comunidades de Propietarios en Propiedad Horizontal*, Marcial Pons, 2002, pp 90 ss

GONZALEZ CARRASCO, Mª DEL CARMEN, *Representación de la comunidad de propietarios y legitimación individual del comunero en la propiedad horizontal*, J.M. Bosch Editor, 1997, pp 167 ss

MARTIN RIOS, Mª., *Los procesos en materia de propiedad horizontal*, TIRANT LO BLANCH, 2006, pp 23 ss

MONTERO AROCA, J., *Derecho Jurisdiccional II, Proceso Civil*, 24ª edic., Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p.66

MONTES PENADÉS, VL, *La propiedad horizontal como colectividad organizada*

(*Anotaciones a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo*), ADC, 1972, pp. 888 y 915

PALACIN RAMOS, R., *Arbitraje y Propiedad Horizontal*, COMUNNITER S.L., 2016, pp 111 ss

PÉREZ UREÑA, A., *El proceso monitorio para la reclamación dineraria por las comunidades de propietarios*, “Aranzadi Civil”, Volumen II, 2002; Editorial Aranzadi; pp. 2001-2038

RUBIÑO ROMERO, JUAN JOSÉ, *El proceso monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal. Concepto, legitimación y competencia*, J.M. Bosch Editor, 2005, pp 15 y ss

SERRA DOMÍNGUEZ, *Precisiones en torno a los conceptos de parte, capacidad procesal, representación y legitimación* Revista de Justicia nº 2, 1987, p. 303

VENTURA TRAVESET, A., *Procedimiento ante las infracciones, artículo 21, “Derecho de Propiedad Horizontal”*, Editorial Bosch, Barcelona, 2002, pp. 607-610

ANEXO JURISPRUDENCIAL

SENTENCIA 500/1965, DE 19 DE JUNIO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Beltrán de Heredia y Castaño)

ANTECEDENTES DE HECHO: Don Jesús Manuel, como presidente de la Comunidad de Propietarios de Madrid, representado por un Procurador, dedujo mediante escrito de fecha 27 de febrero de 1961, ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid demanda de juicio ordinario declarativo de mayor cuantía contra Don Domingo y Don Marcelino. La demanda fue admitida a trámite y tanto Don Domingo como Don Marcelino contestaron a la demanda. El Juzgado de Primera Instancia dicta sentencia en la que desestima la demanda y absuelve de ella a los demandados, sin hacer expresa condena de costas.

A continuación, se interpuso recurso de apelación contra la anterior sentencia por parte de la parte demandante, dictándose sentencia por la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid por la que revocó la apelación y estimó la demanda declarando que las obras habían afectado a los elementos comunes de la propiedad horizontal de la misma, siendo abusivas e ilegales por no haberse obtenido el consentimiento de la Comunidad. Vista la sentencia, el Procurador Don Paulino Mosalve Gurrea, en nombre y representación de Don Marcelino interpuso contra la sentencia de la Audiencia recurso de casación por infracción de Ley basado en la interpretación errónea del artículo 1902 Cc e infracción por inaplicación del artículo 1258 Cc.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al motivo único del recurso de casación, hay que considerar varios factores: *en primer lugar*, el recurso se origina como consecuencia de que el recurrente solicitó del arrendador el permiso para realizar unas obras y obtuvo la autorización del mencionado arrendador, del administrador y del Presidente de la Comunidad, que fueron otorgadas después de que el Arquitecto afirmara que lo que se iba a realizar no entrañaba peligro para el inmueble. La causa de la discusión fue que la Junta, desautorizando al Presidente, afirmó que no había dado su consentimiento, solicitando la paralización de la obra, algo que fue desestimado por el Juzgado pero admitido por la Audiencia.

En segundo lugar, se señala que el Presidente actúa como un auténtico órgano del ente comunitario sustituyendo con su voluntad individual la auténtica voluntad social o común y viniendo a ser un puro instrumento físico a través del cual actúa la Comunidad, considerando que lo realizado por el Presidente es como si la propia Comunidad lo hubiera realizado. *En tercer lugar*, también se tiene en cuenta que cuando el recurrente se dirige al Presidente se está dirigiendo al único órgano al que podía hacerlo, y, por último, *en cuarto lugar*, no hay base para catalogar como ilegal la actuación del recurrente, emprendiendo y continuando las obras que el tantas veces citado Presidente de la Comunidad le autorizó de modo expreso, a causa de todo lo cual procede la ESTIMACIÓN del único motivo formulado al amparo del ordinal primero del artículo 1692 de la LEC, denunciando interpretación errónea del 1902 del Cc e inaplicación del 1258 del mismo Cuerpo legal y con él la totalidad del recurso interpuesto, casando y anulando la sentencia recurrida.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN por infracción de Ley, interpuesto por la representación de Don Marcelino, contra la sentencia que con fecha 7 de mayo de 1963 dictó la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; la cual casamos y anulamos, sin hacer especial declaración en cuanto a las costas causadas.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 130/1984, DE 1 DE MARZO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Cecilio Serena Velloso)

ANTECEDENTES DE HECHO: Que ante el Juzgado de Primera Instancia Número Ocho de Madrid, por el Procurador doña María del Carmen Pujol Heredia, en representación de la DIRECCION000 de Madrid, se promovió juicio declarativo de mayor cuantía en base a los hechos que se exponen. Que por el Procurador don Eduardo Morales Price, en representación de don Bruno, se contestó a la demanda, estableciendo los hechos que se exponen, suplicando que se desestimara la demanda y se condene en costas a la parte actora. El Juzgado dicta sentencia por la que estima en parte la demanda, declarando que no ha lugar a que este demandado indemnice a la demandante, sobre lo cual absuelve al demandado, y asimismo que no ha lugar a que recaiga sobre la parte actora el pago del importe cuya obligación recae a cuenta del demandado.

Contra la sentencia del Juzgado se interpusieron recursos de apelación tanto por la parte demandante como de la demandada, dictando sentencia la Audiencia Territorial de Madrid en la que estima en parte la demanda instalada por la actora, de cuyo resto absuelve al demandado don Bruno, en la que aquélla tiene derecho a ser indemnizada y la obligación de don Bruno de responder de la deuda de la obra parcial. Contra la sentencia de la Audiencia Territorial se preparó el presente recurso de casación por infracción de Ley, por la representación procesal de don Bruno, basado en dos motivos que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, el primer motivo, por indebida aplicación del artículo 1902 Cc, argumenta en su desarrollo que, en relación a la reclamación de cantidad, que el demandado-recurrente debe responder de una cantidad que la sentencia reduce por concurrencia de culpas a la mitad a cuyo pago condena en definitiva, y en cuanto al pago proporcional a la obra ejecutada que la sentencia deja a cargo íntegramente del demandado-recurrente, que constituye un “evento dañoso que aún no ha acaecido”, motivo que, tal como se deja establecido debe claudicar, ya que la sentencia no funda su fallo condenatorio sólo en el citado artículo, pues, por el contrario, cita también la LPH y en especial la regla quinta de su artículo

noveno, el párrafo primero del diez y el artículo dieciséis, recordando el carácter de “mero representante de los propietarios” al presidente (artículo 12). Procedería, conforme a ellos, la confirmación del fallo, puesto que tratándose de obras de mejora, no requeridas por la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, según su rango, con la magnitud que fueron contratadas y principiaron a ejecutarse, o sea de obras que exceden el concepto de gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, se precisaba para llevarlas a efecto previo acuerdo válido, que la sentencia niega recayese en la Junta, careciendo así el presidente-demandado-recurrente de la representación de los titulares del inmueble que se le discierne únicamente a través de acuerdos válidos y en los términos de los mismos.

Que igual suerte desestimatoria debe seguir el segundo motivo en el que se denuncia la infracción del principio jurídico de que, “en caso de duda, la equidad ha de prevalecer”, en relación con el número segundo del artículo tercero del Cc; pues, en efecto, la alegación se efectúa, bajo el concepto de indebida aplicación, conforme se comprueba en el desarrollo de este motivo, para excluir la aplicación del 1902 Cc, siendo que la Sala sentenciadora de instancia lo que hace es reducir la responsabilidad por efecto de la culpa de los cotitulares del inmueble, concurrentes a la causación de su propio daño, pero no resolver con “único apoyo en un principio jurídico, no habilitado para el caso concreto por ninguna norma legal”.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN por infracción de Ley interpuesto por don Bruno contra la sentencia que con fecha diez de julio de mil novecientos ochenta y uno dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; condenamos a dicha parte recurrente al pago de las costas.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 84/1986, DE 12 DE FEBRERO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José María Gómez de la Barcena)

ANTECEDENTES DE HECHO: Por el Procurador don Felipe Morant Molí, en representación de don Lucio, formuló demanda ante el Juzgado de Primera Instancia número dos de los de Palma de Mallorca, demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra don Marco Antonio, en calidad de Presidente de la DIRECCION000, y por ente a tal Comunidad de Propietarios, contra Rogelio, don Alfredo y don Mauricio. Admitida la demanda y emplazados los demandados don Marco Antonio, don Rogelio, don Alfredo y don Mauricio, compareció en autos su representante contestando a la demanda, interponiendo demanda reconvenicional los demandados. El Juzgado de Primera Instancia dicta sentencia por la que estima en parte la demanda presentada declarando la nulidad del acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria de dicha Comunidad, en cuanto autoriza a Rogelio y Alfredo la instalación de una chimenea que discurre junto a muro común, condenando a los mismos a retirarla desestimando la demanda en lo demás y absolviendo a Mauricio, desestimando la demanda reconvenicional, absolviendo de ella al actor. El actor es titular propietario de un piso del edificio DIRECCION002.

Apelada la anterior resolución por la representación de don Lucio y de los demandados, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca dicta sentencia señalando que con parcial estimación de los recursos de apelación debemos revocar la sentencia de instancia estimando parcialmente la demanda interpuesta por don Lucio declarando que son nulos de pleno derecho los acuerdos de la Junta del edificio DIRECCION002, desestimándola en lo restante, y estimando parcialmente la demanda reconvenicional declarando que son nulos de pleno derecho los acuerdos tomados en la Junta del edificio DIRECCION000. Por el Procurador don Carlos Ibáñez de la Cadiniere en nombre de don Lucio, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de casación que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, el motivo primero denuncia la falta de litis consorcio pasivo necesario, al no interpelarse

reconvencionalmente a los votantes a favor del acuerdo impugnado y a los que se abstuvieron, el motivo segundo denuncia la violación del artículo 16.2 LPH, el motivo tercero acusa la aplicación indebida de la norma primera del citado artículo 16, el motivo quinto la violación de la doctrina jurisprudencial reguladora de los actos propios, contenidas en las sentencias que se dan por reproducidas, el motivo sexto la no acogida de la excepción de litispendencia y el motivo séptimo la inaplicación del 16.4 LPH al que ha de añadirse el motivo cuarto, que alega el error de hecho en el que se dice incurrir la sentencia impugnada, al sentar que “no consta acreditada la convocatoria y citación de todos y cada uno de los propietarios, ni cabe inferirlo de la escasísima prueba practicada”, motivo que ha de ser examinado con preferencia.

En este sentido, hay que tener en cuenta que los acuerdos adoptados en la Junta no exigían unanimidad sino simple acuerdo mayoritario, de aquí que, a más de producido el error denunciado en el motivo, los acuerdos recaídos, lo fueron con acomodo a la normativa establecida en el artículo 16 de la LPH, siendo vinculantes al no constar se haya producido impugnación eficaz, lo que patentiza la vinculación por no aplicación de la norma segunda de dicho artículo y la indebida aplicación de la norma primera del mismo, al ser suficiente el “quórum”, con apoyo al cual se adoptaron tales acuerdos prohibitivos de las instalaciones, lo que determina, a más de la acogida del motivo cuarto, la de los segundo, tercero y séptimo, siendo innecesario entrar en el examen de los primero, quinto y sexto, ya que ni su estimación ni repulsa incidirían en lo razonado.

Además, al no haber sido impugnados válidamente los acuerdos, al exigirse la unanimidad, y dado que tales instalaciones afectan tanto al título constitutivo como a la normativa legal, ha de ser también acogido el motivo octavo, dado que contrariamente a lo afirmado en la sentencia impugnada, de que la facultad de impugnación sólo corresponde al Presidente de la Comunidad, esta Sala tiene declarado en muchas sentencias que cualquier condómino está legitimado para ejercitar acciones en defensa no tan sólo de aquella parte de espacio comprendido de su piso o local, sino también en defensa del interés que les corresponda sobre los elementos comunes, sin que a ello pueda oponerse, como la sentencia impugnada establece, que la representación de la Comunidad viene atribuido a su Presidente, sin que a la vista de lo expuesto se necesite un nuevo acuerdo comunitario, cuando permanece vivo el recaído.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HA LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN por infracción de Ley, interpuesto a nombre de DON Lucio, contra la sentencia que con fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y tres, dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, cuya sentencia casamos y anulamos, no hacemos especial imposición de las costas causadas en el presente recurso, y líbrese al Presidente de la mencionada Audiencia.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 805/1987, DE 7 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Rafael Pérez Gimeno)

ANTECEDENTES DE HECHO: El Procurador don Juan Carlos Fernández Sánchez, en representación de DIRECCION000 de San Sebastián, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de San Sebastián, demanda de menor cuantía contra don Aurelio, don Eusebio, don Ismael, D. Pablo y don Jose Antonio sobre reclamación de cantidad por daños y perjuicios. Admitida la demanda y emplazados los demandados, las representaciones de don Aurelio, don Pedro Jesús, como heredera de don Eusebio, don Pablo y don Ismael y don Jose Antonio formularon escritos de contestación a la demanda. El Juzgado de Primera Instancia dicta sentencia en la que estima la demanda presentada por la Comunidad de Propietarios y condena a los demandados al pago de las cantidades por daños y perjuicios.

A continuación, se interpone recurso de apelación contra la sentencia de 1ª Instancia por la representación de todas las partes litigantes, dictando sentencia la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona en la que desestima los recursos de apelación y estima en parte el interpuesto en nombre de la Comunidad, con reconvención parcial de la sentencia dictada en autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía y estima en parte la demanda del representante de la Comunidad, condenando a los demandados a indemnizar solidariamente a la actora. Ante esto, las representaciones procesales de Don Ismael y Don Pedro Jesús interponen recursos de casación contra la sentencia de la Audiencia, el primero basado en tres motivos y el segundo en trece que son admitidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: Entrando en el estudio del *primer recurso*, en el primer motivo denuncia la infracción del artículo 359 de la LEC, ya que a su juicio la sentencia ha omitido fijar el límite a que puede ascender la indemnización a que condena, motivo que debe prosperar, ya que aunque pudiera entenderse que constituye una mera omisión subsanable, en su parte dispositiva no se recoge tal límite, vulnerando el indicado artículo 359 LEC. En cuanto al motivo segundo, se denuncia también la infracción del 359, que igualmente debe ser acogido, ya que es claro que no puede

comprenderse en la condena defecto alguno que no figurase en tal relación (la de los defectos con el informe técnico) sin incurrir en incongruencia por exceso, en cuanto ello supondría fundar la sentencia en hechos no alegados. Sin embargo, en cuanto al motivo tercero, debe correr distinta suerte, se denuncia la infracción del artículo 1591 del Cc, ya que le concepto de ruina del citado precepto ha de ser referido, no sólo a lo que en sentido riguroso pudiera implicar derrumbamiento o destrucción total o parcial de la obra, sino a un más amplio contenido del arrendamiento.

En cuanto al *segundo recurso*, el interpuesto por don Pedro Jesús, hay que empezar diciendo que la reconvención está admitida con gran amplitud en los procesos declarativos, exigiendo únicamente que el Juez ante el que se deduce sea competente por razón de la materia, que no exceda de la cuantía que le viene atribuida y que la naturaleza del procedimiento lo permita, doctrina que conduce a la estimación de los motivos cuarto y quinto, en los que se denuncia la infracción del 359 LEC por no resolver la sentencia todos los puntos litigiosos y por falta de claridad, precisión y contradicción, pues deducida reconvención en la que se solicitaba la declaración de ilegalidad de las Juntas de Propietarios de la Comunidad actora y la nulidad de los acuerdos adoptados en ellas, es manifiesto que debió resolver tal petición reconvencional en el fallo (lo que no hizo y obliga a casar la sentencia). Por otro lado, la jurisprudencia de esta Sala, atendiendo a la naturaleza de la comunidad de bienes, ha establecido como doctrina la que afirma que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a la comunidad, doctrina aplicable a este caso, pues el hecho de que el artículo 12 de la LPH confiera al Presidente de la Comunidad la representación de ésta en juicio, no es impeditivo para que cada propietario pueda ejercitar las acciones pertinentes para defender el interés de su participación indivisa de los elementos comunes en caso de oposición de los demás partícipes o del Presidente, doctrina que aplicada lleva consigo la desestimación del motivo séptimo, pues es indiferente que el Presidente de la Comunidad estuviera o no facultado para el ejercicio de la acción entablada, ya que como simple copropietario podía, igualmente, ejercitarla y es evidente que si actuaba en nombre de la Comunidad actuaba también en el suyo propio como comunero, siendo doctrina reiterada que si el fallo debe mantenerse por fundamentos distintos a los utilizados por el Juez de Instancia no debe casarse la sentencia, desestimación que alcanza al motivo undécimo que ataca las indicadas facultades del Presidente para iniciar el proceso.

Los motivos segundo y tercero, en los que se acusa la violación del 359 LEC por otorgar algo diferente a lo pedido o más de lo pretendido, deben ser desestimados, el primero de ellos porque el que se condene a indemnizar no supone condena a la reparación y por inejecución condena a la cuantía sino que la valoración ha de efectuarse en el propio fallo y el otro motivo por lo razonado en el primer motivo del recurso. Los motivos octavo y noveno, en los que se denuncia el error en la apreciación de la prueba deben rechazarse, ya que no son hábiles al efecto de fundar el error las actuaciones judiciales por las que se acredita la práctica de pruebas como la pericial. Por otro lado, hay que señalar que los defectos del edificio sólo pueden ser reclamados por los respectivos titulares de tales pisos o locales por no afectar a elementos comunes y carecer el accionante de legitimación activa para reclamarlos, por lo que procede acceder al motivo duodécimo. Distinta suerte debe correr el motivo decimotercero, en el que se denuncia la infracción de los artículos 1591 y 1214 del Cc, cuyos argumentos se dan por reproducidos. Por lo tanto, y con todo lo expuesto, procede ESTIMAR EN PARTE ambos recursos, casando también EN PARTE la sentencia recurrida.

FALLO: QUE ESTIMANDO EN PARTE Y RECHAZANDO EN PARTE LOS RECURSOS DE CASACIÓN interpuestos por don Ismael y doña Pedro Jesús, contra la sentencia dictada el once de febrero de mil novecientos ochenta y seis por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, debemos casar y casamos parcialmente tal resolución.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 8/1988, DE 15 DE ENERO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Antonio Carretero Pérez)

ANTECEDENTES DE HECHO: El Procurador don Santos de Gandarillas Carmona, en representación de la DIRECCION000, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid nº 15, demanda de mayor cuantía, contra “Eumer, S.A” sobre reclamación de cantidad, teniendo pendientes de pago los importes relativos a cuotas y gastos de comunidad. Admitida la demanda, compareció en los autos el representante contestando a la demanda, oponiendo la falta de acción del Presidente. El Juzgado dicta sentencia desestimando la demanda por no cumplir con el requisito exigido por el último inciso del artículo 20 LPH. A continuación, se interpuso recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia por la representación de la parte actora, dictando sentencia la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, dando lugar al recurso de apelación, con revocación de la sentencia de primera instancia y estimándola parcialmente, condenando a Eumer S.A al pago de las cantidades. El Procurador don Ramiro Reynolds de Miguel, en representación de Eumer, S.A ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Territorial basado en seis motivos que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, los motivos primero y segundo, íntimamente relacionados, los articula la parte recurrente en amparo en los ordinales cuarto y quinto del artículo 1692 de la LEC, citando como documentos básicos, en el primer caso, varias notificaciones de la Comunidad demandante y denunciándose, en el segundo motivo, las infracciones, por inaplicación a estos documentos, del contenido del artículo 1225 del Cc. Tales documentos no reúnen, en principio, el requisito de suficiencia literal exigido por la Jurisprudencia para la viabilidad de este cauce de casación, ya que ni por sus elementos formales ni por su incompleta referencia pueden por sí solos desvirtuar la certificación aportada como documento básico de la demanda. No se puede entender tampoco infringido el citado artículo 1225, ya que las notificaciones aportadas no comprenden ni sirven de prueba a la totalidad de los gastos reclamados. En lo relativo a los motivos tercero y quinto, se denuncia la infracción de los artículos 503, 504, 505, 506, 532y 542 de la LEC, siendo inadmisibles la aducida incorrecta aportación documental que se dice, cuando se

acompañó a la demanda la certificación básica en la que constaban todos los elementos esenciales para el ejercicio de la acción. En cuanto a la pretendida excepción perentoria de falta de acción, formulada sobre la base de no haberse acompañado a la demanda el acuerdo de la Junta General de Propietarios autorizando al Presidente para entablar acciones judiciales, está en abierta contradicción con la doctrina de esta Sala, en el sentido de entender que la legitimación del Presidente le viene conferida por el artículo 12 LPH, que le otorga la representación en juicio de la Comunidad, estando situada su actuación, entre la representación orgánica y la meramente voluntaria, llevando implícita la de todos los titulares, tanto en juicio como fuera de él, al actuar como órgano del ente comunitario, de tal manera, que lo realmente realizado por el Presidente, ha de entenderse como si fuera de la propia Comunidad actuante. Es también reiterada la doctrina de esta Sala estableciendo que lo decisivo para la situación jurídica del actor es el interés, la atribución del derecho material, y cuando una persona ostenta ese interés, el Juez puede apreciar y aplicar la norma jurídica que estime existente como fundamento de la pretensión procesal, porque al hacerlo así no altera el hecho o causa de pedir, razones que dan lugar al decaimiento de los motivos tercero y quinto. En lo relativo a los motivos cuarto y sexto, se denuncia la infracción de los artículos 15, 16 y 20 de la LPH, y la del artículo 359 de la LEC, respectivamente. Aquí se trata de un problema de congruencia entre los dos casos y el suplico de contestación a la demanda contiene una cuestión nueva que queda excluida del ámbito de la casación, como ya correctamente fue rechazada en la apelación, en base del principio de congruencia, principio que constituye la materia denunciada en el motivo sexto, incluyéndose también la estudiada aportación extemporánea de documentos, y una crítica a la valoración de la prueba, conjunto de alegaciones totalmente rechazables, como también la aducida infracción del artículo 20 LPH, carente en absoluto de razonamientos, lo que lleva a desestimar los motivos 4º y 6º.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por Eumer, S.A, contra la sentencia pronunciada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, en fecha trece de febrero de mil novecientos ochenta y seis. Condenamos a dicha parte recurrente, al pago de las costas ocasionadas en este recurso.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 186/1988, DE 9 DE MARZO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Matías Malpica González Elipe)

ANTECEDENTES DE HECHO: La Procuradora Doña Inmaculada Bengoechea Ríos, en representación de don Vicente, en su calidad de Presidente de la DIRECCION000 de Hernani, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de San Sebastián demanda de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía, contra don Gaspar, don Jose Pablo, don Carlos, don Mariano, don Luis Pedro y don Esteban, sobre diversas declaraciones, exigiendo a los demandados realizar las obras necesarias para reparar los desperfectos. Admitida la demanda, comparece en los autos las representaciones de las partes demandadas contestando a la demanda y solicitando absolución de la misma a los demandados. El Juzgado de Primera Instancia dicta sentencia en la que estima la demanda, condenando a los demandados a realizar las obras necesarias.

A continuación, se interpuso recurso de apelación contra la sentencia de instancia, dictando sentencia la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, desestimando las excepciones opuestas por los demandados, estimando el recurso formulado en nombre de don Esteban, y estimando en parte los del resto de los demandados, revocando en parte la sentencia de instancia absolviendo de ella a don Esteban. El Procurador don Luis Pulgar Arroyo, en representación de don Jose Pablo formalizó recurso de casación basado en tres motivos y la representación de don Gaspar formalizó recurso de casación basado en siete motivos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación* formulado por la representación del señor Gaspar, en el primer motivo se señala la infracción de los artículos 1, 3 y 12 de la LPH, tendente todo ello a impugnar la legitimación activa del Presidente de la Comunidad, motivo que debe fracasar, porque de acuerdo a la jurisprudencia de esta Sala al Presidente de la Comunidad le viene atribuida la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él en los asuntos que la afectan, representación orgánica en cuya virtud la voluntad del Presidente frente al exterior vale como voluntad de la Comunidad. En el segundo motivo se denuncia infracción del artículo 580 LEC, motivado por la responsabilidad del promotor en la circunstancia de

haber asumido de algún modo funciones propias de constructor, motivo que decae, ya que la realidad social exige la incardinación de la nueva figura del promotor-vendedor. En el tercer motivo se denuncia el error de hecho en la apreciación de la prueba, basado en que el señor Gaspar se limitó a una actuación pasiva, en su exclusivo carácter de promotor-vendedor, motivo que fracasa, porque no es viable en casación espigar en la fronda del proceso y porque es su condición de promotor-vendedor el factor determinante de la responsabilidad conforme al artículo 1591 del Código Civil, lo que lleva de la mano a desestimar el cuarto motivo. En el quinto motivo se acusa el error en la apreciación de la prueba relativa a la absolución del arquitecto señor Esteban, por entender que no había intervenido en la dirección de la obra y sí sólo en la confección del Proyecto, motivo que tampoco puede tener éxito, ya que está proscrito por la doctrina de esta Sala como argumento lícito la extrapolación de determinados instrumentos de prueba cercanos a la tesis del recurso. En el sexto motivo el error a que alude el motivo es que el Proyecto es defectuoso, pero sólo hace especulaciones sobre lo que conceptúa más o menos idóneo, omitiendo la necesidad de un documento concreto y rotundo que lo demuestre de forma inequívoca, por lo que igualmente debe ser desestimado. Por último, en el séptimo motivo invoca que no debió establecerse una responsabilidad solidaria ya que según el recurrente había premisas determinantes de una responsabilidad individualizada. El motivo debe decaer, porque la propia sentencia señala la imposibilidad de especificar la cuantía que le corresponde a cada uno y además la línea doctrinal de esta Sala señala que la solidaria es la decisión aceptable cuando no pueda precisarse la proporción.

En lo relativo al *recurso de casación* propuesto por don Jose Pablo, el primer motivo denuncia supuesto error de hecho en la apreciación de la prueba que no puede prosperar, ya que quiere poner de relieve el error que supone imputar al Arquitecto de culpabilidad aunque sea compartida, pero la Sala dice que el diseño, aunque aceptable, puede obligar a un mayor esmero en la realización de la obra y a unos mayores cuidados en el mantenimiento. En cuanto a los motivos segundo y tercero, denuncian la infracción por interpretación errónea del artículo 1591 del Cc, no pudiendo prosperar ninguno de los dos porque son continuación o consecuencia de lo expuesto en el primer motivo.

FALLO: NO HABER LUGAR A NINGUNO DE LOS DOS RECURSOS interpuestos por don Gaspar y por don Jose Pablo, contra la sentencia que en fecha 27 de mayo de

1986, dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, condenándose en costas a dichos recurrentes que satisfarán las propias cada uno y las comunes, así como las de la parte recurrida, por mitad y devuélvase a la representación del señor Jose Pablo el depósito constituido innecesariamente.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 266/1989, DE 27 DE MARZO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Ramón López Vilas)

ANTECEDENTES DE HECHO: Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Zaragoza fueron vistos los autos de juicio declarativo de menor cuantía, seguidos a instancia de la entidad mercantil Rodeco, LTD, contra la Comunidad de Propietarios del edificio DIRECCION000, en la persona de su Presidente o legal representante, habiendo comparecido don Eugenio, don Cristóbal, don Iván y don Héctor, todos ellos compareciendo a título personal. Se admitió a trámite la demanda por el Juzgado, a la cual contestó la parte demandada alegando unos hechos que fueron estimados por el Juzgado, desestimando la demanda formulada por la parte actora, absolviendo de la misma a la Comunidad de Propietarios e imponiendo una serie de costas a la parte actora.

A continuación, la parte actora interpone recurso de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza, que lo estima parcialmente, revoca la sentencia impugnada y condena a la Comunidad de Propietarios a pagarle los gastos a la parte actora. El procurador de los Tribunales, Don Eduardo Muñoz Guéllar Pernía, en nombre y representación de don Eugenio, don Cristóbal, don Héctor y don Iván, se formalizó recurso de casación en base a seis motivos, recurso que fue admitido, señalándose para la vista el día 15 de marzo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El Tribunal analiza conjuntamente los tres primeros motivos por la íntima conexión entre ellos. El primero denuncia “quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, al incidir la resolución incurrida en incongruencia con las pretensiones oportunamente deducidas por los litigantes”, en el segundo se reitera el quebrantamiento de las normas que rigen los actos y garantías procesales, habiéndose producido indefensión, y el tercero invoca la infracción de la doctrina sobre el litis consorcio pasivo necesario. A este respecto, de acuerdo con inequívoca doctrina jurisprudencial, la congruencia ha de contemplarse en función del ajuste entre la parte dispositiva de la sentencia y los términos en que las partes han formulado sus contraposiciones, por lo que la sentencia

recurrida no puede tildarse de incongruente, pues estando la demanda formulada contra la Comunidad de Propietarios del edificio DIRECCION000, es incuestionable que la condena contenida en el fallo ha de entenderse dirigida contra dicha Comunidad de Propietarios, por lo tanto, procede desestimar los motivos primero, segundo y tercero.

En cuanto a los motivos cuarto, quinto y sexto, el cuarto merece igual rechazo, ya que se denuncia error en la apreciación de la prueba, basado en documentos obrantes en los autos que demuestran la equivocación del Juzgador sin resultar contradichas por otros elementos probatorios. Se desestima porque, en primer lugar, la garantía de la fe pública no concede el privilegio de la veracidad puesto que el contenido de declaraciones de los otorgantes puede ser enervado por otras pruebas, y, en segundo lugar, no es correcto desarticular al Tribunal para apoyarse en documentos aislados que ya fueron examinados. El quinto motivo denuncia infracción por inaplicación del artículo 1124.1 Cc, desestimándose al no tener aplicación a la cuestión debatida. Por último, el sexto motivo, por la misma vía que el anterior, denuncia aplicación indebida del artículo 1594 Cc, argumentando que no hubo desistimiento sino resolución por incumplimiento, pero, al ser una simple apreciación de los recurrentes, ha de ceder ante la estimación más objetiva, imparcial y fundada del Tribunal de Instancia, por lo que debe rechazarse.

FALLO: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Eugenio, don Cristóbal, don Héctor y don Iván, contra la sentencia de 17 de julio de 1987 por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza, que confirmamos, con la aclaración de que la condena va dirigida a la Comunidad de Propietarios del edificio DIRECCION000.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 543/1989 DE 1 DE JULIO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Luis Albácar López)

ANTECEDENTES DE HECHO: La Procuradora Sra. Pilar Sanz Yuste, en representación de doña María Inmaculada, doña Fátima y don Ramón, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de los de Castellón de la Plana, demanda de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía, contra don Rodrigo y doña Andrea en representación de la Comunidad de Propietarios del edificio número NUM000 de la PLAZA000 de Castellón de la Plana, solicitando que se declarara nulo el acuerdo de la Comunidad por el que se acordó la implantación de un ascensor. La representación procesal de la parte demandada formula un escrito de oposición a la demanda y reconvencción en nombre de Doña Andrea, estimando el Juzgado de Castellón la demanda formulada y desestimando la oposición, declarando inexistente y nulo en Derecho el acuerdo de la Comunidad y exigiendo la restauración de las obras y la imposición de costas a la parte demandada.

A continuación, se interpone recurso de apelación por la parte demandada ante la Audiencia Territorial de Valencia, que dictó sentencia estimándola parcialmente, declarando inexistente el referido acuerdo y condenando a Don Rodrigo a realizar las obras que sean menester. El Procurador don Francisco Álvarez del Valle García, en representación de Don Rodrigo y de la Comunidad formula recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Territorial, basado en nueve motivos que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El 20 de febrero de 1984 se celebra una Junta General Extraordinaria debidamente convocada en la finca urbana de Castellón, donde el tema fundamental fue la instalación de un ascensor que, pese a no haber unanimidad, a mediados de junio de ese año se personan unos obreros contratados por don Rodrigo que empiezan a realizar los trabajos de instalación del ascensor.

El Tribunal comienza con el análisis de los motivos séptimo al noveno. En cuanto al séptimo, se denuncia la falta de legitimación pasiva de don Rodrigo, motivo que es desestimado, ya que aunque compareció doña Andrea en nombre de la Comunidad la acción ha de dirigirse contra el demandado quien además

ordenó por su cuenta la instalación del ascensor. En cuanto al octavo, se denuncia quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de normas reguladoras de la sentencia, motivo que debe desestimarse, ya que si la condena solidaria se apoyó en lo solicitado por los actores, la Audiencia Territorial puede llevar a cabo una modificación del fallo y consiguiente condena a uno sólo de los demandados, sin incurrir en incongruencia. En cuanto al noveno, se funda de nuevo el recurrente que la modificación hecha por la Audiencia en el que sólo se condenaba a don Rodrigo hace más gravoso para el mismo el fallo del Juzgado, en el que se condenaba a ambos, motivo que también es desestimado, ya que no se puede decir que sea una agravación al recurrir su hija la sentencia del Juzgado y pedir la absolución de la demanda.

En cuanto a los motivos primero y segundo, pretenden atacar el resultado de la prueba de reconocimiento judicial en cuanto que la ejecución de obras comporta la modificación de elementos comunes, pretensión inútil ya que el documento del que pretende deducirse no tiene el carácter de exigible al constituir un medio probatorio diferente del documental, por lo tanto, deben desestimarse también estos dos motivos. Por último, hay que analizar los dos problemas de fondo. El primero es el relativo a la validez del acuerdo de la Junta de Propietarios para la instalación del ascensor, que es sostenida por los motivos tercero y cuarto, que deben ser inmediatamente desestimados, ya que debe haber unanimidad de los asistentes en los acuerdos, y, al no haberla, no tiene validez (fueron cuatro votos a favor, tres en contra y una abstención). El segundo es la caducidad de la acción de nulidad de los acuerdos de la Junta, introducida por los motivos quinto y sexto, motivos que deben decaer, ya que la doctrina jurisprudencial ha precisado que tal validez es únicamente predicable en aquellos supuestos en los que las anomalías o vicios que afectan a los acuerdos no lo sea a requisitos esenciales ni atentan a la moral o al orden público.

FALLO: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Rodrigo y la Comunidad de Propietarios del edificio nº NUM000, de la PLAZA000, contra la sentencia que, con fecha 22 de octubre de 1987, dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 899/1989, DE 2 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Mariano Martín Granizo Fernández)

ANTECEDENTES DE HECHO: El Procurador, Sr. José Paz Montero, en nombre de la DIRECCION000, don Joaquín y doña Estela, interpuso demanda de mayor cuantía contra “Simago Gijón, S.A”, por reclamación de cantidad, exponiendo los hechos y fundamentos de Derecho por los que reclamó la condena a la entidad demandada. La representación procesal de la parte demandada contestó a la demanda alegando los hechos y fundamentos de Derecho que estimó convenientes, pidiendo su desestimación. El Juzgado de Primera Instancia de Santiago de Compostela estima parcialmente la demanda y condena a la parte demandada a abonar las cantidades precisas así como a la reparación de las obras.

Ante esta situación, la representación procesal de la parte demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia, recurso que es desestimado por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, la cual, además, confirma la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia.

Notificada la sentencia a las partes, el Procurador Don Santos de Gandarillas Carmona, en representación de “Simago Gijón, S.A”, interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, recurso de ocho motivos que es admitido, convocadas las partes a la celebración de una preceptiva vista el día 21 de noviembre de 1989.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En cuanto a los dos primeros motivos del recurso de casación, los dos se instauran en el mismo fundamento, al entender que el Tribunal a quo incidió en error en la apreciación de la prueba, basado en documentos que obran en autos y que demuestran la equivocación del Juzgador, al no estar contradichos por otros elementos probatorios. La *motivación primera* sucumbe, en cuanto lo cierto es que tanto el Juzgador de Primera Instancia como el de apelación lo que hacen para rechazar la excepción de falta de legitimación activa de la Comunidad de propietarios demandantes es fundarse en la doctrina de esta Sala, al declarar que la misma se encuentra legitimada

para ejercitar la acción por venir referida a los elementos comunes del edificio, y a las obras que puedan afectar a elementos privativos. La razón de desestimación del *motivo segundo* se debe a que el error no puede ser tenido en cuenta debido a que la prueba pericial no es documental sino documentada, por tanto, no puede servir de apoyo a ninguna motivación.

En cuanto a los motivos tercero al octavo, en el tercero se denuncia la aplicación indebida de los artículos 12 y 13 de la LPH (motivo que es desestimado ya que según reiterada jurisprudencia al Presidente de la Comunidad se le presume autorizado sin prueba del acuerdo de la Junta de Propietarios, aunque al recurrente le puede asustar esta legitimación forma parte de una doctrina muy sólida de esta Sala). El resto de alegaciones (cuarta a la octava) han de ser rechazadas por las siguientes razones: *en primer lugar*, sentada la legitimación activa, el hecho de estar el edificio sujeto al régimen de Propiedad Horizontal y ser la entidad demandada promotora del inmueble, acredita la legitimación pasiva de ésta a los efectos del proceso que aquí concluye, *en segundo lugar*, en lo relativo al artículo 1591 Cc y al litisconsorcio pasivo necesario, es igualmente doctrina de esta Sala que cuando no pueda estar debidamente individualizada la responsabilidad de quienes hayan participado en la construcción, ésta será solidaria, es suficiente demandar a uno de dichos sujetos, *en tercer lugar*, en cuanto al motivo sexto, que alega “establecer en contra del promotor la responsabilidad sin culpa o responsabilidad objetiva”, esta responsabilidad se encuentra en los vicios de la construcción, lo que desvirtúa la inspirada en la ausencia de culpa que según la recurrente se atribuye a la misma, y, por último, *en octavo lugar*, en lo relativo al motivo octavo, su desestimación se produce por lo dicho en segundo lugar (recordar que lo que defendía el recurso en el motivo octavo era una “presunción de solidaridad en contra de la prohibición legal expresa, entre promotor, constructor y arquitecto”).

FALLO: Que debemos declarar y declaramos NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la Compañía Mercantil “Simago Gijón, S.A”, contra la Sentencia pronunciada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña con fecha 29 de febrero de 1988.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 720/1990, DE 26 DE NOVIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Francisco Morales Morales)

ANTECEDENTES DE HECHO: El Procurador de los Tribunales don Dimas Plata Martín en nombre y representación de “Comunidad de Regantes de la Margen Izquierda del Río Alagón” formuló demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Plasencia (Cáceres), contra la Comunidad de Propietarios del Edificio de la calle DIRECCION000 número NUM000 de Plasencia, don Iván, doña Concepción, etc. Sobre reclamación de cantidad (indeterminada). Admitida la demanda, comparecen en autos las representaciones contestando a la demanda, declarándose otras en rebeldía. El Juzgado dicta sentencia en la que estima parcialmente la demanda, condenando a los demandados a hacer las modificaciones oportunas y a abonar las costas procesales.

A continuación, apelada la sentencia de primera instancia, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres, dicta sentencia desestimando el recurso de apelación interpuesto a nombre y representación de “Inmuebles Placentinos, S.A”, don Mariano, don Imanol, y don Ernesto, y revocando en parte la sentencia recurrida, condenando a los demandados a cumplir el acuerdo de la Comunidad de Propietarios. El Procurador de los Tribunales don Alfonso Gil Meléndez, en nombre y representación de los antes citados, interpuso recurso de casación basado en seis motivos (el segundo de los cuales no fue admitido por la Sala), que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El proceso del que este *recurso de casación* dimana fue promovido por la Comunidad de Regantes contra la Comunidad de Propietarios con el objeto de que se condenara a dicha Comunidad a ejecutar el acuerdo adoptado en Junta, consistente en realizar las obras necesarias para dar una salida común al bloque segundo del edificio.

En cuanto al primer motivo, se denuncia infracción del artículo 154.1 de la LEC, planteando los recurrentes dos cuestiones distintas: por un lado, la relativa a la que consideran defectuosa acumulación de acciones, y por otro, la relativa a la litispendencia de la que se ha prescindido. Al no guardar relación alguna han de ser

examinadas separadamente. En lo relativo a la primera parte, el motivo debe ser desestimado, ya lo que se prohíbe es el ejercicio simultáneo de acciones que se excluyan mutuamente o sean contrarias entre sí, pero no el ejercicio alternativo o subsidiario de las mismas. La segunda parte del motivo primero viene, en definitiva, a tachar de vicio de incongruencia la sentencia recurrida, lo cual ha de ser estimada, ya que la situación procesal de litispendencia impide que puedan seguirse simultáneamente dos procesos entre las mismas partes y sobre el mismo objeto, de tal modo que si, hallándose ya en tramitación un proceso, se promueve otro en el que concurren las expresadas identidades, en este segundo habrá de recaer una sentencia absolutoria en la instancia por la que, estimando la aducida excepción de litispendencia, se abstenga de entrar a conocer del fondo de esa misma cuestión ya sometida a resolución judicial en el primero de los aludidos procesos, que es, precisamente, lo que hizo la sentencia de primera instancia en el proceso a que este recurso se refiere, por lo que respecta al pedimento principal de la demanda y a uno de los dos subsidiarios. El acogimiento de la segunda parte del motivo primero conlleva la estimación del recurso y hace innecesario el estudio de los restantes motivos del mismo.

FALLO: QUE ESTIMANDO EL PRESENTE RECURSO, interpuesto por el Procurador don Alfonso Gil Meléndez, en nombre y representación de la entidad mercantil “Inmuebles Placentinos, S.A”, don Mariano, don Imanol y don Ernesto, ha lugar a la casación y anulación de la sentencia de fecha tres de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, dictada por la Sala de lo Civil de la (entonces) Audiencia Territorial de Cáceres, y se mantiene en parte el “fallo” del juzgado de Primera Instancia.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 723/1990, DE 26 DE NOVIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Luis Martínez-Calcerrada Gómez)

ANTECEDENTES DE HECHO: Que por la representación legal de don Braulio y otros, se formuló demanda de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía sobre nulidad de acuerdos de comunidad de propietarios, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sant Feliú de Llobregat y su partido, dictando el Juzgado sentencia en la que desestimando la excepción planteada por la demandada y estimando la demanda interpuesta, declara nulo el acuerdo de la mentada Comunidad de Propietarios por el que se acuerda el vallado del terrado de la finca y utilización por los copropietarios de la misma.

Que por parte de la parte demandada se interpuso recurso de apelación, dictando sentencia la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, por la que revoca la sentencia dictada por el Juzgado y no dando lugar a la demanda, desestimándose la petición de declaración de nulidad del acuerdo y condenando a los actores a las costas causadas en la primera instancia. Por parte del Procurador de los Tribunales don Juan Corujo y López Villamil en nombre y representación de la parte demandante, se ha interpuesto recurso de casación basado en siete motivos que es admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, en los tres primeros motivos se denuncia el error de hecho en que ha incurrido la sentencia dictada, al no tener en cuenta ni el documento relativo a la escritura de constitución del reglamento de Propiedad Horizontal, y los certificados de acuerdos de la Comunidad, en la idea de que en tales instrumentos se demuestra ese cambio de uso del terrado. La Sala alcanza la misma convicción sobre la realidad acontecida, ya que ese objetivo se deriva del propio “factum” de que parte la sentencia recurrida, en ese título constitutivo el terrado se define como “elemento común” pero sin fijar su destino por lo que ello supone una modificación de la situación preexistente.

En los siguientes motivos del recurso, se denuncia, en primer lugar, la infracción del artículo 397 del Cc en cuanto que ningún condueño podrá hacer

alteraciones en la cosa común, la infracción del artículo 16.1 LPH en cuanto se requiere la unanimidad para la modificación del título constitutivo, la infracción asimismo del artículo 11 de dicha Ley en cuanto la alteración de un elemento común también exige esa unanimidad y la jurisprudencia que cita como también infringida. De tales motivos sobresale el sexto, en su relieve dirimente del conflicto, que denuncia la infracción del artículo 11. Es evidente que estas medidas adoptadas por ese acuerdo mayoritario de la Comunidad de Propietarios, implican de modo indubitado, una alteración de un elemento común, ya que no sólo se modifica su situación preexistente sino que se amplía su superficie, por lo que el recto entendimiento del artículo 11 conlleva a entender que se ha producido una “alteración de un elemento común”, que, como tal, precisa la unanimidad y no la mayoría que se produjo, lo que está en la línea de las sentencias, por lo que ha de estimarse el motivo citado y sin necesidad de examinar el resto, el recurso, con los efectos derivados.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por don Braulio y otros, casamos y anulamos la sentencia de 30 de noviembre de 1988 de la sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona y confirmamos la del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sant Feliú de Llobregat de 21 de octubre de 1985, sin hacer expresa imposición de costas en ninguna de las instancias, debiendo cada parte satisfacer las suyas causadas en este recurso.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 646/1991, DE 24 DE SEPTIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Matías Malpica González Elipe)

ANTECEDENTES DE HECHO: Ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Vitoria, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo de mayor cuantía, a instancias de Comunidad de Propietarios de la calle Argentina, números 12, 14 y 16 contra don Raúl, don Tomás, don Carlos Jesús, Constructora Nuestra Señora Virgen Blanca e Invisa, Inmobiliaria de Vitoria, S.A. Se formula demanda en la que reclama el pago solidario de unas cantidades por desperfectos. Admitida a trámite la demanda, los demandados contestan a la misma, con la excepción de Invisa, que fue declarada en rebeldía. Por el Juzgado se dicta sentencia estimando íntegramente la demanda, condenando a los demandados al pago.

A continuación, contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido, dictando sentencia la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Bilbao en la que desestima los recursos presentados por los demandados, confirmando lo dicho por la sentencia de primera instancia. Por el Procurador de los Tribunales don Juan Carlos Estévez Fernández-Novoa, en representación de la Asociación Nuestra Señora la Virgen Blanca formaliza recurso de casación fundado en tres motivos que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, el tercer motivo denuncia el error de hecho en que hipotéticamente incide la sentencia recurrida en punto a la denegada falta de acción contra la recurrente, motivo que decae por las siguientes razones: en primer lugar, la responsabilidad declarada por ambas sentencias de instancia respecto de la hoy recurrente se basa no sólo en todo el material probatorio, sino también en los citados documentos que se valoran en las sentencias, donde se deduce la ineficacia del motivo al querer desglosar ciertos medios de prueba de los restantes, atribuyéndoles más valor a unos que otros, y, en segundo lugar, esa “promoción legal” en la que se escuda la recurrente para su exclusión del círculo de responsables no se ajusta exactamente a los hechos que se infieren de las documentaciones de venta de las viviendas.

En cuanto al primer motivo, se acusa la infracción por aplicación indebida del artículo 12.1º de la LPH en relación con la jurisprudencia relativa a la legitimación activa de la Comunidad de Propietarios; motivo que no se concibe en su planteamiento, ya que la sentencia recurrida afirma contundentemente que el acta de la Junta de la Comunidad de Propietarios autorizó por acuerdo previo la presentación de demanda en reclamación del importe de la reparación de los daños sufridos en los edificios y viviendas con el posterior otorgamiento de poderes causídicos.

En cuanto al segundo motivo, se señala la infracción por no aplicación del artículo 3.a) de la LPH, por supuesta falta de legitimación activa de la Comunidad para formular reclamaciones que afecten a las viviendas privadas por ser independientes de los elementos comunes del edificio o edificios en que tales viviendas se ubican, lo que no puede prosperar en atención a la doctrina de esta Sala, según la cual en este orden de cosas no puede hacerse por los extraños discriminación en punto a si los distintos elementos objetivos componentes físicos son de titularidad dominical privada o común, pues aquello queda reservado a la relación interna entre los integrantes subjetivos de esta Comunidad tanto más cuanto que la Junta acordó que el Presidente entablara cuantas acciones fueran precisas para obtener la enmienda de las deficiencias constructivas detectadas en los edificios de la Comunidad. Por lo tanto, rechazados todos los motivos, se declara improsperable el recurso con condena en costas a la recurrente.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN, interpuesto por la representación de la Asociación Nuestra Señora de la Virgen Blanca, contra la sentencia de fecha 3 de mayo de 1989, que dictó la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Bilbao; condenando a dicha parte recurrente al pago de las costas de este recurso, y pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 0748/1992, DE 15 DE JULIO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Teófilo Ortega Torres)

ANTECEDENTES DE HECHO: Ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Burgos, fueron vistos los autos de juicio declarativo de menor cuantía, promovidos a instancia de Don Armando y otros, representados por un Procurador, y dirigidos por un Letrado, contra “Brezmes, S.A”, representada por un Procurador y dirigida por un Letrado, en la que se solicitaba que se dictara sentencia. Admitida a trámite la demanda la entidad la contestó con las excepciones oportunas solicitando que se desestimara absolviendo de ella a la entidad. El Juzgado dicta sentencia en la que desestimando las excepciones de falta de legitimación activa, falta de legitimación pasiva y falta de litis consorcio pasivo necesario estimó íntegramente la demanda presentada por la representación de Armando y otros condenando a la demandada.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido, dictando sentencia la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos desestimando el recurso y confirmando la sentencia de primera instancia, con expresa imposición de costas al recurrente. La Procuradora de los Tribunales D^a Lydia Leiva Cavero, en nombre y representación de la entidad “Brezmes, S.A”, formalizó recurso de casación basado en cuatro motivos que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo ya al *recurso de casación*, el primer motivo se ampara en el número 4º del artículo 1692 de la LEC y basa el error en la apreciación de la prueba, que atribuye a la Sala en un acta notarial y en el informe pericial emitido en autos por el Arquitecto, ninguno de los cuales, según reiterada doctrina jurisprudencial, tiene carácter de documento a efectos casacionales, por lo que procede su desestimación, además las conclusiones se obtienen interpretando los datos que constan del acta o informe, no literalmente del contenido de los mismos.

En el segundo motivo se citan como infringidos los artículos 1251 y 1252 del Cc , así como el artículo 24.1 de la Constitución, y versa sobre la excepción de falta de litis consorcio pasivo necesaria opuesta al contestar la demanda y que fue desestimada por el Tribunal “aquo”. Lo cierto es que ha de rechazarse porque,

contrariamente a lo sostenido por la recurrente, cuando se ha ejercitado una acción fundada en que la propietaria de un piso destinado a vivienda lo ha convertido en local de negocio, alterando con ello la seguridad del edificio y perjudicando los derechos de los demás copropietarios, el hecho de que dicho piso se halle comunicado con la planta baja no supone que la sentencia afecte de modo directo a derecho alguno de los propietarios de ésta, aunque sí tengan algún interés en el resultado del litigio, diciendo además que lo pretendido en la demanda es que el piso se adecúe a su estado y finalidad anteriores a las reformas, algo que sólo corresponde a la propietaria.

En el tercer motivo se acusa la infracción de los artículos 348, 396 y 399 del Código civil, que se relaciona con la excepción de falta de legitimación pasiva, aunque en su desarrollo parece referirse a la legitimación activa de los dueños de los diversos pisos que han interpuesto la demanda. En cualquier caso ha de ser desestimado el motivo: en primer lugar, la doctrina jurisprudencial mantiene de siempre la correcta legitimación del copropietario para actuar en beneficio de los intereses de la comunidad, lo cual es aplicable a los casos de propiedad horizontal, en que cada propietario puede ejercitar las acciones pertinentes para defender los intereses comunes, en segundo lugar, es de notar que las pretensiones ejercitadas en este proceso se refieren a modificaciones en elementos comunes, y, por tanto, afecta a todos y cada uno de los propietarios integrados en la Comunidad, y, en tercer lugar, la legitimación pasiva de la sociedad propietaria del piso es una evidencia.

En el cuarto y último motivo se citan como infringidos los artículos 396 y 392 del Código Civil y 12 de la LPH e insiste en las alegaciones formuladas en el anterior. Ha de decaer también, bastando con advertir que no es preciso que los copropietarios sometan la cuestión a la Junta de Propietarios, pues ningún precepto lo establece así.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por “Brezmes, S.A” contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos con fecha 12 de Enero de 1990; y condenamos a dicha recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 0174/1995, DE 3 DE MARZO, DE LA SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Luis Martínez-Calcerrada Gómez)

ANTECEDENTES DE HECHO: En el presente caso, el Procurador de los Tribunales Sr. Carrasco Muñoz, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TERCERO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DIRECCION000, formula ante el Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera demanda de juicio ordinario declarativo de Menor Cuantía sobre Reclamación de Cantidad contra INMOBILIARIA “WARWICH, S.A”, ENTIDAD “OBRAS Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES, S.A”, DON Luis Carlos, DON Vicente, DON Matías y DON Héctor. Las representaciones procesales de las partes demandas contestan a la demanda pidiendo que se desestime, pero el Juzgado desestima los argumentos de los representantes y estima la demanda.

Contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, se interpone recurso de apelación por las representaciones de Warwick, Obras y Construcciones Industriales, y Don Matías y Don Héctor, recurso que es desestimado por la Sección Quinta de lo Civil de la Audiencia Provincial de Sevilla, que además confirma la resolución del Juzgado.

Por ello, el Procurador de los Tribunales Don Luciano Rosch Nadal en nombre y representación de Warwick y el Procurador de los Tribunales Don Nicolás Muñoz Rivas en nombre y representación de Obras y Construcciones Industriales interponen recurso de casación contra la Sentencia pronunciada por la Audiencia Provincial, recurso que es admitido, señalándose la celebración de vista pública.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: Se acredita la realidad de los hechos base de la pretensión, por cuánto que se aprecian los defectos de la construcción y origen de los mismos. En el primer recurso de casación, promovido por Warwick, S.A en su motivo primero se alega la falta de legitimación del Presidente de la Comunidad para concurrir al juicio, motivo que sería inconsistente, ya que según la doctrina de este Tribunal, el Presidente está investido de un mandato suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses complejos de toda la Comunidad, no solo en cuanto a lo que afecta a los

elementos o intereses comunes, sino también de los propietarios en particular. En su motivo segundo se alega los desperfectos del inmueble y si tienen entidad suficiente para estar comprendidos en el concepto de ruina, motivo igualmente inconsistente, ya que no habiéndose acreditado por la vía correspondiente la realidad de tales daños y pretendiéndose exclusivamente en ese motivo es suficiente para que se rehúse.

En cuanto al segundo recurso de casación, en su motivo primero se denuncia por aplicación indebida el artículo 1591 Cc y la jurisprudencia que lo desarrolla, motivo que tampoco se acepta por este Tribunal, ya que trata de impugnar o discutir el soporte fáctico del que parte la Sala para imputar la responsabilidad en lo concerniente a la recurrente, en méritos a los desperfectos que en una descripción verdaderamente pormenorizada. En su motivo segundo se denuncia la infracción por inaplicación de los artículos 1137 y 1138 Cc, así como la jurisprudencia que los interpreta, motivo que tampoco es aceptado. En lo relativo al tercer motivo, se denuncia el error en la apreciación de la prueba basada en documentos que obran en autos, basándose exclusivamente en el pretendido informe emitido por un Arquitecto y aportado por la Comunidad demandante, discrepando sobre las consideraciones de dicho informe, motivo que nuevamente no es aceptado.

FALLO: Por todo ello, DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL DOBLE RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por las representaciones de OBRAS Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES, S.A (OCISA) y CIA. MERCANTIL WARWICK, S.A, respectivamente, contra la Sentencia pronunciada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 0884/1995 DE 16 DE OCTUBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Luis Martínez-Calcerrada Gómez)

ANTECEDENTES DE HECHO: La Procuradora de los Tribunales doña Inmaculada Bengoechea, en nombre y representación de Don Clemente (que interviene en nombre de la Comunidad de Propietarios de San Sebastián) formuló demanda de juicio ordinario declarativo de menor cuantía contra Don Millán, Doña Encarna, Don Plácido y Don Cosme ante el Juzgado de 1ª Instancia de San Sebastián. Ante esto, comparecen los representantes de Don Millán, Don Plácido y Don Cosme formulando escritos de oposición a la demanda. El Juzgado de 1ª Instancia dicta sentencia estimando la demanda y condenando a los demandados a realizar las obras necesarias para eliminar los defectos del edificio.

A continuación, se interpone recurso de apelación contra la Sentencia de 1ª Instancia, dictando sentencia la Sección Segunda de lo Civil de la Audiencia Provincial de San Sebastián desestimando los recursos de apelación y confirmando lo dicho por la sentencia de primera instancia. El representante de Don Millán interpone recurso de casación contra la Sentencia de la Audiencia Provincial basada en cinco motivos y el representante de Don Cosme interpone recurso de casación basado en tres motivos. Ambos fueron admitidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *primer recurso de casación*, interpuesto por el constructor, Don Millán, en el primer motivo se alega la infracción del artículo 3 de la LPH, ya que se conceden cosas que afectan a las viviendas en particular y el Presidente no tenía facultades para accionar en defensa de los intereses privativos y en el segundo motivo se denuncia lo dispuesto en el artículo 12 LPH, se señala que los comuneros elegirán al Presidente y que en el caso de autos no aparece acreditado dicha elección. Ambos motivos se rechazan: el segundo porque introduce un aspecto de no representatividad del Presidente que no puede prevalecer y en el caso del primero porque es evidente que el Presidente está investido de un mandato suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses de la Comunidad, incluido los que afectan a los propietarios en particular. En el tercer motivo se denuncia defecto de

incongruencia, haciéndose constar que se otorgan más cosas y distintas de las postuladas, motivo que debe rehusarse, ya que un cotejo demuestra que no ha existido ese desfase. En cuanto al cuarto motivo, se aduce la infracción de los artículos 1347 ss Cc por no haber sido demandada la esposa del recurrente por la sociedad de gananciales, motivo que debe ser rebatido, ya que no constriñe al actor a dirigir la acción contra todas las posibles personas cuyos intereses resulten afectados. Por último, en cuanto al quinto motivo, el representado hizo la obra de acuerdo con el Proyecto del Arquitecto, sin que éste señalara defectos en la construcción, motivo que tampoco es consistente, ya que al no haber sido revisada en debida forma los daños y desperfectos constituyen una realidad. Por lo tanto, procede DESESTIMAR EL RECURSO.

En lo relativo al *segundo recurso de casación*, interpuesto por el Aparejador, Don Cosme, en el primer motivo se denuncia infracción del artículo 3 de la LPH, respecto a la inidoneidad del Presidente para accionar en defensa de los intereses privativos, motivo que se rehúsa por las mismas razones dichas anteriormente. En el segundo motivo se denuncia defecto de incongruencia, motivo que es igualmente respondido como en el recurso anterior. En cuanto al tercer motivo, se denuncia la infracción del artículo 1809 Cc, ya que no se ha tenido en cuenta la previa transacción efectuada entre las partes (este artículo regula el contrato de transacción), motivo que tampoco se acepta, debiendo prevalecer lo dispuesto en el FJ 3º de la Sala. Por lo tanto, procede DESESTIMAR EL RECURSO.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL DOBLE RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por DON Millán Y POR DON Cosme, contra la Sentencia pronunciada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de San Sebastián en fecha 12 de marzo de 1991, condenamos a dichas partes recurrente al pago de las costas ocasionadas en sus respectivos recursos y pérdida de los depósitos constituidos a los que se dará el destino legal.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 1103/1996, DE 20 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Román García Varela)

ANTECEDENTES DE HECHO: La Procuradora Sra. Henar Monsalve Rodríguez, en representación de la Comunidad de Vecinos del edificio sito en la calle Angustias, número 17 y 19 de Valladolid, promovió demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra don Marcos y don Tomás, representados por el Procurador Sr. Santiago Hidalgo Martín y contra don Alfredo y doña Alicia, en situación procesal de rebeldía. La demanda fue admitida a trámite y don Santiago, en representación de don Marcos y don Tomás, contesta a la demanda alegando falta de legitimación activa de la Comunidad de Propietarios demandante y falta de litisconsorcio activo y pasivo necesario. El Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Valladolid dicta sentencia en la que desestima la demanda formulada por la representación de la Comunidad de Vecinos, absolviendo a los demandados e imponiendo costas a la parte actora.

A continuación, se presenta recurso de apelación por la representación procesal de la Comunidad de Vecinos, dictando sentencia la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid en la que estima el recurso, revoca la sentencia apelada y estima parcialmente la demanda. El Procurador don Cesáreo Hidalgo Senén, en representación de don Marcos y don Tomás, interpone recurso de casación basado en seis motivos que fueron admitidos, señalándose la vista pública para su práctica el 5 de diciembre de 1996.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En cuanto al motivo primero, en la que se denuncia infracción del artículo 533.2 de la LEC y de la jurisprudencia expresada en el escrito de interposición, al no aceptarse la excepción de falta de legitimación activa, debe desestimarse, porque no se han producido las vulneraciones aducidas, ya que considera probado que al constituirse el edificio en régimen de propiedad horizontal única, declara los espacios vendidos de titularidad común por no aparecer determinados con la calificación contraria, lo que es ajustado a Derecho y no quebranta el precepto señalado. En cuanto al motivo segundo, se alega que la junta de la comunidad recurrida no adoptó acuerdo alguno para ejercitar acciones judiciales contra don Tomás, motivo que también

se desestima, ya que, según el tenor del artículo 12 de la LPH, el presidente está facultado para litigar contra el aludido comprador al fin de impugnar la escritura de compraventa, con apoderamiento suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses de la comunidad.

En cuanto al motivo tercero, se alega vulneración de la jurisprudencia relativa al litisconsorcio pasivo necesario, igualmente debe desestimarse, ya que la doctrina del litisconsorcio señala traer al proceso a todas aquellas personas interesadas en la relación jurídica controvertida a quienes pueden perjudicar la resolución, con la necesidad de evitar fallos contradictorios, peligros que no existen en este caso al estar la contienda perfectamente entablada entre las partes. En cuanto al motivo cuarto, se alega infracción de los artículos 5.1 y 2 de la LPH, pues las plazas de garaje no son anexos de la vivienda, motivo que asimismo se desestima, por la naturaleza jurídica de las superficies cuestionadas en el fundamento de derecho segundo. En cuanto a los motivos quinto y sexto, uno que alega transgresión del artículo 8.2 de la LPH y de la jurisprudencia aplicable y otro por vulneración del artículo 392.1 Cc, por considerar la sentencia de la Audiencia que el local del garaje tiene partes que son elementos comunes del inmueble de la comunidad recurrida, motivos que, como los anteriores, se desestiman, ya que la sentencia traída en casación llegó a la conclusión de que el edificio se constituyó en régimen de propiedad horizontal, con comunidad única, en la que hay partes privativas y comunes, de acuerdo con el artículo 396 del Código Civil.

FALLO: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Marcos y don Tomás contra la sentencia dictada, en fecha de nueve de noviembre de mil novecientos noventa y dos, por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, condenando al recurrente al pago de las costas.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 1177/1996, DE 31 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Jesús Marina Martínez-Pardo)

ANTECEDENTES DE HECHO: El Procurador D. Luis Marín Felipe, en nombre y representación de D. Alejandro, en su calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de la Casa N° NUM000 de la Plaza DIRECCION000, interpuso demanda de juicio de menor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia Número Ocho de Granada, contra D^a Julieta, sobre acción denegatoria de servidumbre. A su vez, el Procurador D^a Carmen Galera de Haro, en nombre y representación de D^a Julieta, contesta a la demanda formulando reconvencción, suplicando al Juzgado que desestimase la demanda y que absolviera a su mandante. Don Luis, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios contesta a la reconvencción suplicando al Juzgado que absolviera a su representada de todos los pedimentos de ésta. El Juzgado de Primera Instancia de Granada dicta sentencia en la que desestima la demanda presentada inicialmente contra Doña Julieta y estima parcialmente la reconvencción.

A continuación, se interpone recursos de apelación contra la anterior resolución por la representación de la Comunidad de Propietarios, así como la correspondiente a Doña Julieta ante la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Granada, la cual dicta sentencia en la que estima en parte el recurso interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios y desestima el interpuesto por la representación de Julieta. El Procurador D. José Granados Weil, en nombre y representación de D^a Julieta, interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada por la Audiencia basada en cinco motivos, de los cuales el cuarto y el quinto fueron inadmitidos. Admitido el recurso, y no habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista, se señaló para votación y fallo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: Conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, los presidentes los nombra la Junta de Propietarios y éste representará en juicio y fuera de él a la Comunidad en los asuntos que le afecten, al propio tiempo actuará como administrador. Su nombramiento no requiere unanimidad, puesto que ningún precepto de la ley lo exige. En cuanto al primer motivo, hay que decir que en el proceso civil,

regido por los principios dispositivo y de rogación o instancia, no puede el Tribunal de oficio negar la personalidad de la Junta de Propietarios demandada en reconvencción porque la reconviniendo al reconvener le está reconociendo personalidad; y la reconviniendo nada opone sobre su propia aptitud para ser demandada en reconvencción, y como ya se ha dicho que el Presidente podía actuar por no estar suspendido el acuerdo que lo designó, se llega a la conclusión de que la Audiencia cuando altera la persona del demandante y estima la apelación dejando sin resolver la reconvencción, hace caer a su sentencia en el vicio de incongruencia, por decidir cuestiones no planteadas y dejar de resolver cuestiones planteadas en la reconvencción, lo que da lugar a la admisión del primer motivo del recurso.

Por lo tanto, la estimación del motivo obliga a casar la sentencia y releva de la necesidad de analizar los otros motivos que superaron el trámite de admisión (recordar que el cuarto y quinto no lo superaron) y a dictar la sentencia que procede: *en primer lugar*, esta Sala ratifica los argumentos de la Audiencia para decidir que el edificio se encuentra libre de cargas y las decisiones que contiene la parte dispositiva de la sentencia se dictan a instancia de la Comunidad de Propietarios. *En segundo lugar*, igualmente esta Sala acepta los razonamientos del Juez de Primera Instancia en los que justifica la decisión que declara libre de gravámenes el bajo que la demandada reconviniendo tiene de su propiedad privativa en el edificio común de la actora, con cuya petición, además, mostró su conformidad la propia Comunidad de Propietarios.

FALLO: QUE DANDO LUGAR AL RECURSO debemos casar la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Granada, Sección Tercera, y en su lugar decidimos, estimando en parte la demanda: en primer lugar, el edificio se encuentra libre de cargas respecto a la finca colindante, en segundo lugar, la finca de la demandada no goza de servidumbre alguna sobre el patio del edificio, y, en tercer lugar, se condena a la demandada a pasar por las anteriores declaraciones, ejecutando a su cargo las obras necesarias para ello.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 201/2000, DE 6 DE MARZO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO

ANTECEDENTES DE HECHO: Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Madrid, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía, instados Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000, nº NUM000 de Madrid, contra don Antonio, allanado y contra don Juan Ramón, sobre nulidad de compraventa. Admitida a trámite la demanda, su representante legal la contestó oponiéndose a la misma, solicitando que se le absolviera de las pretensiones contenidas en la demanda formulada por doña Clara, que dice actuar en nombre y representación de la Comunidad. El Juzgado dicta sentencia estimando la excepción de falta de personalidad en la actora, y desestimando la demanda, con imposición de costas a la actora.

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1ª Instancia, la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Madrid dicta sentencia en la que estima el recurso, revocando la resolución de la sentencia de primera instancia, estimando la demanda rectora del presente proceso y declarando nula la Escritura de Compraventa otorgada por don Antonio y don Juan Ramón. El Procurador D. José Ramón Gayoso Rey en representación de don Juan Ramón interpuso recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia basado en ocho motivos que es admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, el motivo primero aduce infracción del artículo 533.2 de la LEC, en relación con el artículo 16, norma 2ª (párrafos 1 y 2) y norma 4ª de la LPH y con el artículo 6.3 Cc. En su fundamentación, el recurrente mantiene que el acuerdo de la Junta de Propietarios autorizando al Presidente de la misma para entablar este litigio carece de validez por no haber obtenido la mayoría, requerida imperativamente por la normativa de la LPH sobre convocatoria y toma de decisiones. En consecuencia, el presidente de la Comunidad actora carece de personalidad para actuar en su nombre.

El motivo DEBE SER ESTIMADO. Se impone como conclusión la de la inexistencia de acuerdo alguno. La aplicación de la norma 4ª del artículo 16 que realiza la Audiencia para defender su legitimación es errónea porque no

se está ante un acuerdo contrario a la ley, sino ante declaraciones de voluntad de los propietarios que no alcanzan siquiera la categoría jurídica de acuerdo, al no reunir los requisitos de la norma 2ª del art. 16. No significa ello desconocer que el Presidente asume la representación de la Comunidad, sino señalar que no suple en todo caso la voluntad de la misma con la suya, a modo de dictadura; necesariamente ha de actuar ejecutando los acuerdos tomados por la Junta en su esfera de competencias. Una aplicación de la norma adecuada a la realidad social presente (artículo 3 Cc) rechaza cualquier concepción doctrinal que elimine las competencias de la Junta en favor del autoritarismo de la figura de su Presidente. Por otra parte, la jurisprudencia de esta Sala ha legitimado a cualquier comunero para actuar en cuestiones afectantes a elementos comunes cuando no lo haga la Junta. Pero aquí nos encontramos con que el Presidente de la Comunidad no ha instado la demanda más que en esta sola cualidad, y los poderes a Procuradores los ha otorgado con esa única legitimación.

La acogida del motivo primero del recurso, coincidente en su finalidad con la que resulta del criterio expuesto de esta Sala, hace inútil el examen de los restantes motivos, pues obliga a casar y anular la sentencia recurrida, confirmando el fallo desestimatorio de la demanda de la sentencia de primera instancia con condena en las costas de la apelación a la Comunidad actora.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por Don Juan Ramón, representado por el Procurador de los Tribunales don José Ramón Gayoso Rey contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Octava de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 20 de abril de 1995, la cual casamos y anulamos, confirmando el fallo desestimatorio de la demanda pronunciado en la sentencia de primera instancia. Con condena en las costas de la apelación a la Comunidad actora. Sin condena en costas a ninguna de las partes en este recurso. Sin hacer declaración sobre el depósito al no haberse constituido.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 1122/2000, DE 11 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Pedro González Poveda)

ANTECEDENTES DE HECHO: El Procurador de los Tribunales D. Joaquín Sans Bascu, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios, formuló demanda de menor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de los de Barcelona, sobre reclamación de daños y perjuicios, contra Construcciones José Castro S.A., EDIFICACIONES MARAGALL, S.A, contra D. Andrés y contra D. Jesús Luis, declarándose que son responsables solidariamente de los graves defectos o anomalías constructivas que afectan a la edificación. Admitida a trámite la demanda, comparecen las representaciones de las partes demandadas solicitando que se les absuelvan de la demanda. El Juzgado dicta sentencia en la que estima parcialmente la demanda declarando que presenta importantes defectos y condenando a los demandados conjunta y solidariamente a realizar las obras necesarias, además, les condena a reparar los defectos que se reseñan en el informe técnico y pericial.

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona dicta sentencia desestimando el recurso y confirmando íntegramente lo dispuesto por el Juzgado. La Procuradora de los Tribunales D^o María Jesús González Díez, en nombre y representación de CONSTRUCCIONES JOSE CASTRO, S.A, interpuso recurso de casación basado en dos motivos que fueron admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, el primer motivo interpuesto por Construcciones José Castro, única parte recurrente en casación, alega infracción de los artículos 12.1 y 13.5 de la LPH, que estima no han sido aplicados así como la jurisprudencia concordante; infracción cometida al desestimarse la excepción planteada en cuanto a la falta de legitimación activa del Presidente de la Comunidad para reclamar la reparación por no existir un acuerdo propio y expreso de la Junta de Propietarios que faculte a su presidente. De acuerdo con los preceptos citados en el motivo, corresponde al presidente de la comunidad la representación de ésta “en juicio” y fuera de él y corresponde a la Junta de copropietarios conocer y decidir los

asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común; debiendo el presidente actuar de conformidad con los acuerdos de la Junta, válidamente adoptados, de los que es mero ejecutor. La sentencia recurrida, aceptando los razonamientos de primera instancia, considera suficiente para reconocer legitimación activa al Presidente de la Comunidad demandante, el acuerdo adoptado por unanimidad por la Junta, tal acuerdo no contiene autorización alguna al Presidente de la Comunidad para la iniciación de este litigio, por lo que, en consecuencia, procede la estimación del motivo y, sin necesidad de entrar en el examen del segundo, casar y anular la sentencia recurrida y, con revocación de la de primera instancia, desestimar la demanda por falta de legitimación en el Presidente de la Comunidad demandante.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por “Construcciones José Castro, S.A” contra la sentencia dictada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y cinco que casamos y anulamos; y, con revocación de la dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número seis de Barcelona, de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, estimando la excepción de falta de legitimación activa y sin entrar en el fondo del asunto, debemos desestimar y desestimamos la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios contra “Construcciones José Castro, S.A”, “Edificaciones Maragall, S.A”, don Andrés y don Jesús Luis a quienes absolvemos en la instancia de la demanda formulada.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 972/2004, DE 20 DE OCTUBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Antonio Gullón Ballesteros)

ANTECEDENTES DE HECHO: Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Benidorm, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía, instados por la DIRECCION000, contra D. Jose Carlos y D. Gaspar, contra BENIMEX, S.A y contra ALIVEN, S.A y contra D. Eduardo, por la que se declara la responsabilidad solidaria de los demandados por vicios en la construcción de la edificación, condenándolos a una indemnización por daños y perjuicios. Admitida a trámite la demanda, comparecen los representantes de las partes demandadas suplicando su desestimación y se formula demanda reconventional contestada por la parte actora. El Juzgado dicta sentencia estimando la excepción planteada por ALIVEN, absolviéndola, y estima la demanda de la Comunidad, condenando a los demandados a indemnizar a la parte actora por el importe de las obras necesarias para su perfecto estado.

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1ª Instancia por la representación de BENIMEX, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante dicta sentencia en la que desestima el recurso y confirma lo dicho por la sentencia de instancia. La Procuradora de los Tribunales Dª María del Carmen Otero García, en nombre y representación de D. Jose Carlos y D. Gaspar, han interpuesto recurso de casación basado en dos motivos que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En el análisis del *recurso de casación*, el motivo primero acusa infracción de los artículos 12, 13.5º y 16 de la LPH. La queja casacional reside en esencia en combatir la declaración de la Audiencia de que el Presidente de la Comunidad de Propietarios actora tenía legitimación activa para proceder contra el recurrente, siendo así que la Junta de Propietarios solo y exclusivamente había acordado por unanimidad dirigirse para exigir la reparación de los daños contra la promotora BENIMEX, S.A, no contra nadie más. Está plenamente constatada en autos que es cierto el planteamiento fáctico del motivo. Por otra parte, el Presidente de la Comunidad, si bien representa a la Comunidad, ello ha de tener por base la ejecución de

acuerdos de la Junta sobre asuntos de interés general para aquélla. La representación de la Comunidad en juicio y fuera de él del Presidente no tiene un contenido “en blanco”, de tal forma que esa representación sirva para legitimarle en cualquiera de sus actuaciones. Es la Junta de Propietarios la que acuerda lo conveniente a sus intereses y el Presidente ejecuta; su voluntad no suple, corrige o anula la de la Junta. Por todo lo expuesto ha de ESTIMARSE el motivo.

La estimación del motivo primero del recurso hace inútil el examen de los restantes por tenerse que casar y anular la sentencia recurrida, con revocación de la de primera instancia, en cuanto a la condena del recurrente. Por el contrario, ha de ser absuelto únicamente en la instancia, con condena a la parte actora de las costas causadas al mismo en primera instancia, y sin condena en ellas en apelación ni en este recurso de casación.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D. Jose Carlos y D. Gaspar, representados por la Procuradora de los Tribunales D^a María del Carmen Otero García contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante con fecha 5 de mayo de 1998, la cual casamos y anulamos, con revocación de la primera instancia, en cuanto a la condena del recurrente, y, por el contrario, debemos desestimar y desestimamos la demanda interpuesta por la DIRECCION000, absolviéndolo en la instancia. Con condena en costas a la actora en primera instancia, y sin condena en costas a ninguna de las partes en apelación, y en este recurso.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 1037/2005, DE 23 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Almagro Nosete)

ANTECEDENTES DE HECHO: Ante el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Denia, fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de la DIRECCION000 contra Don Jose Luis, Don Bernardo y Don Marcos y las entidades, declaradas en rebeldía Ratios y Tiempos Inmobiliarios S.L y Albañiles Asociados S.L, sobre responsabilidad civil del artículo 1591 del Cc. Admitida a trámite la demanda, las representaciones de las partes demandadas contestaron a la demanda solicitando su desestimación, alegando Don Jose Luis y Don Bernardo excepción de falta de legitimación activa de la Comunidad. El Juzgado dicta sentencia en la que estima la excepción de falta de legitimación activa, no entrando en el fondo de la cuestión litigiosa planteada.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido, dictando sentencia la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante desestimando el recurso de apelación, y confirmando lo dicho por la resolución de instancia absolviendo a los demandados y condenando al recurrente al pago de las costas. El Procurador Don Luis Fernando Granados Bravo, en representación de la DIRECCION000 formalizó recurso de casación fundado en cinco motivos que es admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, el primer motivo afirma que la sentencia incurre en incongruencia y cita como infringido el artículo 359 de la LEC, por entender que el Juzgador no podía tener en cuenta, de oficio, la falta de legitimación, lo cual constituye un craso error, pues la legitimación es una condición jurídica de orden público procesal (por tanto, apreciable de oficio), cuyo cumplimiento se exige al titular del derecho a la jurisdicción para vincular, en un proceso concreto donde se ejercite este derecho, al órgano jurisdiccional competente a dictar una sentencia de fondo, sea ésta favorable o desfavorable al sujeto legitimado.

El segundo motivo del recurso considera infringido el artículo 12 LPH, acerca de las funciones de representación del Presidente en relación con la

jurisprudencia aplicable. La cuestión a atender es si tal legitimación no sólo corresponde al Presidente que lo era al tiempo de ejercitarse la acción, sino también, al anterior, cuyos poderes otorgados a Procuradores, fueron utilizados para promoverla, sin ratificación, ni subsanación posterior por parte de quien ostentaba la representación legal de la Comunidad. En definitiva, el propietario actuante no representaba a la Comunidad, ni tenía, por ello, legitimación para el ejercicio de la acción que promovía. El motivo perece.

Los tres motivos restantes no aportan sustancialmente nada nuevo. En efecto, el motivo tercero se recrea, bajo la supuesta infracción del artículo 13.3 LPH, en la idea de que el “presidente no necesita la autorización de la Comunidad para intervenir ante los Tribunales”, sin sopesar que no fue el Presidente, sino un propietario, anterior Presidente, el que se arrogó indebidamente las funciones representativas de la Comunidad; el motivo cuarto, se ciñe a tratar la cuestión como si se tratara de la legalidad o no del Poder otorgado, en su día, al Procurador, por quien a la sazón, era Presidente de la Comunidad y luego cesó; sin reparar en que los así designados ya no ostentaban la representación procesal de la Comunidad, a no ser que fueran ratificados en dicha representación lo que no ocurrió; y, el motivo quinto, considera la posible infracción del artículo 1281.1 del Cc, que, en realidad, concierne a la interpretación de los contratos y no al tema sustancialmente discutido en este asunto. Por tanto, se desestiman los motivos examinados. La desestimación de todos los motivos conduce a la declaración de no haber lugar al recurso, con imposición de costas y pérdida del depósito.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de la DIRECCION000 contra la sentencia de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y nueve dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, en autos, juicio de menor cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Denia por a DIRECCION000 contra Don Jose Luis, Don Bernardo y Don Marcos y las entidades, declaradas en rebeldía Ratios y Tiempos Inmobiliarios S.L y Albañiles Asociados S.L, con imposición, a dicho recurrente, de las costas causadas en el presente recurso y pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 880/2007, DE 18 DE JULIO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Ignacio Sierra Gil de la Cuesta)

ANTECEDENTES DE HECHO: Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Valladolid, fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de las Comunidades de Propietarios de Valladolid contra las entidades PROMOSA y CONSTRUCCIONES PRIA, S.A, sobre responsabilidad decenal e incumplimiento contractual, solicitando que se condene a las sociedades a llevar a cabo cuantas obras sean necesarias para eliminar todas las deficiencias y reparando los daños que se han producido. Admitida a trámite la demanda, PROMOSA y CONSTRUCCIONES PRIA, S.A contestaron a la demanda pidiendo la absolución de las responsabilidades. El Juzgado dicta sentencia en la que estima la demanda y condena a ambas sociedades a realizar las obras de reparación necesarias.

A continuación, se interpuso recurso de apelación únicamente por la representación procesal de PROMOSA contra la sentencia, dictándose sentencia por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, desestimando el recurso y confirmando la sentencia de primera instancia. Por la representación procesal de la mercantil SOCIEDAD INTERNACIONAL DE PROMOCIONES URBANAS, S.A (PROMOSA) presenta escrito de formalización del recurso de casación ante el Tribunal Supremo, basado en tres motivos que es admitido a trámite.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El origen de este recurso trae causa de que las viviendas gozaban de graves defectos constructivos y no cumplieron las previsiones contractuales sobre la calidad de los materiales a emplear. En cuanto al *primer motivo*, lo formula al amparo del artículo 1692.4 de la LEC, ya que según la opinión de la parte recurrente se ha infringido el artículo 1257 del Cc. Este motivo debe ser desestimado, señala la recurrente la falta de legitimación de los Presidentes de las Comunidades para ejercitar las dos acciones que se formularon en la demanda, sin embargo, en línea con otra jurisprudencia las Comunidades de Propietarios, con la representación conferida legalmente a los Presidentes, gozan de legitimación para demandar la reparación de los daños causados tanto a los elementos comunes como a los privativos del inmueble, la

jurisprudencia del TS ha extendido las facultades del Presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen. Además, como recuerda la Sentencia de 16 de octubre de 1995, “el Presidente está investido de un mandato suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses complejos de toda la Comunidad, no sólo en cuanto a lo que afecta a los elementos o intereses comunes, sino también a los propietarios en particular”.

En cuanto al *segundo motivo*, utiliza el cauce del 1692.4 de la LEC por infracción del artículo 1091 Cc, motivo que debe ser desestimado, ya que, en primer lugar, preceptos como éste, que se limita a establecer la fuerza vinculante de los contratos, impide que pueda servir de fundamento a un recurso de casación, en segundo lugar, para alterar en casación debió haberse articulado uno varios motivos de casación (lo que no hizo la recurrente), y, en tercer lugar, la función de la casación es velar por la aplicación del derecho, por lo que no cabe entrar en los hechos o revisar la prueba.

En cuanto al *tercer motivo*, al amparo del 1962.3 de la LEC, se denuncia la incongruencia en que había incurrido la sentencia de apelación por haberse estimado la demanda con fundamentación distinta de la que la actora invocaba, motivo que debe ser igualmente desestimado como los anteriores, ya que la jurisprudencia permite que el Tribunal aplique una norma jurídica distinta de la que hubiera sido invocada por el actor al identificar la causa de pedir, con el matiz de que esa libertad de elección de la norma no es absoluta. Como consecuencia de todo lo anterior expuesto, procede DESESTIMAR EL RECURSO.

FALLO: DEBEMOS ACORDAR NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN formulado por la entidad “Sociedad Internacional de Promociones Urbanas, S.A” (PROMOSA), frente a la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valladolid, de fecha 31 de marzo de 2000, e imponer el pago de costas causadas en este recurso a la recurrente, con pérdida del depósito constituido.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 307/2008, DE 30 DE ABRIL, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Ignacio Sierra Gil de la Cuesta)

ANTECEDENTES DE HECHO: Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 27 de los de Barcelona, fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía promovidos a instancia de la Comunidad de Propietarios de Barcelona contra Don Jose Ignacio y Doña Silvia. Solicitan que se dicte sentencia por la que se declare que los demandados vienen obligados a demoler unas obras. La demanda fue admitida a trámite y los demandados formularon escritos de contestación a la demanda, formulando además demanda reconvenicional, solicitando que se desestime la demanda y se admita la reconvenicional, declarando la propiedad exclusiva sobre el patio. La parte actora contesta a la demanda reconvenicional solicitando su desestimación. El Juzgado dicta sentencia en la que estima la demanda, condenando a los demandados a la demolición y además estima la demanda reconvenicional, declarando el carácter privativo del patio.

A continuación, se interpuso recurso de apelación por la parte demandada al que se adhirió la parte actora, dictando sentencia la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Barcelona que lo estima parcialmente y desestima otros, confirmando la sentencia de instancia y los autos recurridos. La Procuradora D^a Concepción Hoyos Moliner, en representación de Doña Silvia y Don Jose Ignacio formaliza recurso de casación, basado en tres motivos que fueron admitidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En cuanto al *motivo primero* del recurso de casación, se formula al amparo del artículo 1692.3 de la LEC por infracción de su artículo 359 de dicha Ley procesal por incongruencia de la Sentencia recurrida. Alega el recurrente que la Sentencia incurre en este vicio procesal al ordenar demoler las obras con la argumentación de la afección de estas a la fachada posterior del inmueble como elemento común sin que, según la recurrente, este componente fáctico fuera alegado en la demanda, produciéndole así indefensión. El motivo DEBE SER DESESTIMADO. Y así es ya que, frente al planteamiento de la parte recurrente, conviene recordar la doctrina de esta Sala sobre la necesidad de congruencia de las Sentencias, que consiste en la adecuación entre los pronunciamientos judiciales y los que se pidieron al Juez.

Sentado lo anterior, en el caso examinado ninguna infracción del artículo 359 de la LEC se ha producido, en la medida en que no puede ser tachada de incongruente la Sentencia recurrida. En cuanto al *motivo segundo* del recurso de casación, se formuló también al amparo del artículo 1692.3 de la LEC, por infracción de los artículos 359 y 849 de dicha Ley procesal, al resolver la Sentencia sobre extremos que no habrían sido objeto de recurso de apelación por adhesión, en concreto, al pronunciarse la Sentencia sobre las paredes y forma exterior del edificio, al limitarse la adhesión al carácter privativo del patio. El motivo TAMBIÉN DEBE SER DESESTIMADO. Y ello, no sólo por las argumentaciones vertidas acerca de la incongruencia en el Fundamento anterior, sino también porque la alegación ahora sostenida en relación con la adhesión a la apelación carece de sentido. Ciertamente es que la adhesión al recurso de apelación de los demandados formulada por la demandante se limitó al carácter privativo o no del patio, lo que fue resuelto confirmando su carácter privativo, pero también lo es que los demandados, aquí recurrentes, al recurrir en apelación la Sentencia en los pronunciamientos desfavorables trajeron a debate el carácter ilegal o no de la obra en los términos planteados en la primera instancia. Por tanto, puede decirse que, de nuevo, todo el litigio estaba sometido a la decisión del Juzgador. En cuanto al *motivo tercero* del recurso de casación, utiliza el cauce del artículo 1692.4 de la LEC, en él alega el recurrente la infracción del artículo 523 de la dicha Ley procesal en materia de costas por no haber sido impuestas en relación a la demanda reconvenzional, pese a haber sido admitido ésta. Este motivo TAMBIÉN DEBE SER DESESTIMADO. Conforme a reiterada doctrina de esta Sala, contenida, entre otras, en las Sentencias de 12 de febrero de 2004, de 5 de julio de 2004 y de 20 de diciembre de 2005, únicamente es posible la revisión a través del recurso de casación, regulado en la LEC, de los pronunciamientos sobre costas procesales que hayan infringido la regla objetiva del vencimiento, quedando, en consecuencia, al margen del control casacional los pronunciamientos basados en la apreciación de circunstancias que sirven de excepción a dicha regla, del mismo modo que su no apreciación queda exceptuada del recurso. Conforme a la doctrina expuesta, el motivo, como ya se ha dicho, debe rechazarse ya que el recurrente se ampara en la falta de razonamiento de circunstancias excepcionales, y es precisamente la revisión de estas circunstancias excepcionales, que contrariamente a lo dicho por el recurrente, sí fueron razonadas por el Juzgador.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 884/2010, DE 21 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Antonio Seijas Quintana)

ANTECEDENTES DE HECHO: La Procuradora Doña Pilar Inglada Rubio, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios del Edificio sito en el Grao de Castellón, interpuso demanda de juicio ordinario, contra Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, Don Mario y Don Olegario, reclamando el pago solidario a los demandados de unas cantidades por los daños ocasionados en el inmueble a resultas de las obras de construcción del edificio. Las representaciones de las partes demandadas comparecen contestando a la demanda solicitando que se dicte una sentencia desestimatoria de la demanda. El Juzgado dicta sentencia estimando parcialmente la demanda y condenando a que abonen de forma solidaria a la actora esas cantidades.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de La Compañía Levantina de Edificación y Obras Publicas S.A (CLEOP S.A), D. Olegario, Don Mario y Metrovacesa S.A (los demandados), la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón de la Plana, dictó sentencia en la que estima parcialmente los recursos de apelación, revocando la resolución del Juzgado, fijándose un importe de la condena distinto. Contra la expresada sentencia se interpuso por la representación de CLEOP, S.A recurso extraordinario por infracción procesal basado en cinco motivos e igualmente se interpuso recurso de casación basado en un único motivo. El recurso fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso extraordinario por infracción procesal*, en el primer motivo se denuncia la vulneración de los artículos 208.2, 218.2 de la LEC, considerando la recurrente que la Sentencia adolece de una falta de motivación en cuanto a la desestimación de la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario por ella alegada. SE DESESTIMA. Esta Sala ha aplicado la norma del 218.2 LEC, exigiendo la motivación suficiente, sobre la base del cumplimiento de una doble finalidad: la de exteriorizar el fundamento de la decisión adoptada, haciendo explícito que responde a una determinada interpretación del derecho, así como la de

permitir su eventual control jurisdiccional mediante el efectivo ejercicio de los recursos. Es también doctrina reiterada de esta Sala que concurre motivación suficiente para satisfacer estas finalidades siempre que la argumentación de la sentencia sea racional y no arbitraria y no incurra en un error patente. En el caso examinado la motivación de la sentencia cumple suficientemente estos requisitos y lo que realmente plantea el motivo es la disconformidad con el razonamiento de la sentencia.

El segundo motivo se funda en la infracción del artículo 218.1 de la LEC, señala la recurrente que la Sentencia aparece viciada de una falta de congruencia, en tanto, a su juicio, la Audiencia ha concedido más de lo pedido. SE DESESTIMA. La sentencia no ha concedido más de lo pedido, en la demanda se reclama la condena por 548.872 euros y en la sentencia recurrida modera la cuantía a abonar fijándola en 300.000 euros porque “resulta apropiada para la reparación de las deficiencias existentes”.

En el tercer motivo se alega la infracción del artículo 217 de la LEC, al no haberse tenido en cuenta las reglas sobre la carga de la prueba en lo referente a la influencia causal de los propietarios en los daños, en tanto éstos no han acreditado que hayan realizado un adecuado y obligado mantenimiento del inmueble. SE DESESTIMA. El motivo confunde las reglas de la carga de la prueba con la valoración de la prueba pericial respecto de lo que considera “influencia causal de los propietarios en los daños existentes”, que la sentencia ha descartado expresamente no sólo en el fundamento jurídico séptimo, sino en el sexto, al señalar “que nos hallamos en un caso de deficiencias en la ejecución de la obra, y no a problemas ocasionados por falta de conservación”.

El cuarto motivo se funda en la vulneración de los artículos 12 y 416.1.3º de la LEC. Aduce el recurrente que este motivo tiene carácter subsidiario para el caso de que no se declare la nulidad de la Sentencia por falta de motivación, indicando que la Audiencia no ha tenido en cuenta que las obras objeto de autos fueron contratadas y ejecutadas de forma conjunta por la recurrente y Dragados, S.A no puede ser llamada una y no la otra. SE DESESTIMA. Se confunde lo que es legitimación, en su lado pasivo, y litisconsorcio, que son instituciones distintas, permitiendo éste último al perjudicado dirigir la demanda contra todos o algunos de los presuntos responsables civiles.

El quinto motivo indica la infracción del artículo 10 de la LEC, insistiendo el recurrente en la falta de legitimación activa de la Comunidad para reclamar por determinados vicios que se corresponden con zonas privativas de los propietarios, al no ostentar la Comunidad representación alguna de los propietarios. SE DESESTIMA. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha extendido las facultades del Presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen.

En lo relativo al *recurso de casación*, se funde en un único motivo, en el que se señala infringido el artículo 1591 Cc. Sostiene la recurrente que la Sentencia le condena al pago de vicios, que, a su juicio, no están amparados por la garantía decenal, aplicando indebidamente la solidaridad, en tanto aparecen ciertos vicios cuya existencia es imputable exclusivamente a la actuación de los arquitectos. SE DESESTIMA. El motivo se sostiene con diferentes argumentos, todos ellos inaceptables.

FALLO: DECLARAR NO HABER LUGAR A LOS RECURSOS POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN interpuestos por la representación procesal de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A (CLEOP, S.A) contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón en fecha treinta y uno de octubre de 2006, con expresa condena en costas a la recurrente.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 129/2011, DE 16 DE MARZO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Antonio Seijas Quintana)

ANTECEDENTES DE HECHO: La Procuradora Doña Mónica Calleja López, en nombre y representación de las Comunidades de Propietarios de Algeciras, interpuso demanda de juicio ordinario, contra Erasur, Sociedad Limitada, contra Don Juan Miguel, Don Isidro y Don Nicanor, suplicando al Juzgado que dictara sentencia con estimación de la primera de las acciones, condenando a los demandados a abonar a sus mandantes unas cantidades por daños y perjuicios. A continuación, las representaciones de Don Nicanor, Don Juan Miguel y Erasur, S.L formulan un escrito de contestación a la demanda, solicitando la desestimación de la misma. El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Algeciras dicta sentencia por la que estima parcialmente la demanda y se condena a Erasur el pago de las cantidades y se impone a la demandante el pago de las costas causadas.

A continuación, se interpone recurso de apelación por la representación procesal de las Comunidades de Propietarios, dictando sentencia la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Cádiz, desestimando el recurso de apelación y ratificando la sentencia en todos sus términos. Contra la expresada sentencia se interpuso recurso de casación por la representación procesal de ERASUR, S.L, basado en tres motivos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El Presidente de la Comunidad interpone demanda contra la promotora Erasur, el arquitecto Don Juan Miguel y los aparejadores Don Isidro y Don Nicanor. El recurso de casación se articula en tres motivos. *En cuanto al primero*, se alega la infracción del artículo 1591 del Cc y se divide en dos subapartados: por un lado denuncia la falta de legitimación activa del Presidente para reclamar por responsabilidad contractual en lugar de los compradores y por otro que la sentencia de la Audiencia fundamenta la exoneración de arquitectos y aparejadores en que la promotora es la única unida por contrato a los demandantes. La relativa a la legitimación se desestima, ya que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha extendido

las facultades del Presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen, diciendo además algunas sentencias que “el presidente no necesita autorización de la Junta para intervenir ante los Tribunales, cuando ejercite una pretensión en beneficio de la Comunidad”. La segunda también se desestima, ya que no es posible la condena solidaria al no haber apelado el actor la sentencia (es el único que puede pedir tal condena).

En cuanto al segundo, se alega la infracción de los artículos 1101-1107 Cc, ya que no ha quedado acreditado la existencia de un vínculo contractual entre las partes litigantes, motivo que se desestima, ya que la sentencia no niega la existencia de una relación de contrato que legitima al Presidente a ejercitar la acción.

En cuanto al tercero, se alega la vulneración del artículo 1098 del Cc, con base en la imposibilidad de efectuar una condena en metálico, cuando por los actores no se ha intentado previamente la reparación in natura, motivo que igualmente se desestima, ya que se trata de una obligación de hacer (“si el obligado a hacer alguna cosa no la hiciera, se mandará ejecutar a su costa”), y una larga jurisprudencia considera que el derecho del perjudicado a obtener la reparación in natura es preferente sobre la indemnizatoria, siempre que ello sea posible y el perjudicado la prefiera. Por tanto y con todo lo expuesto, se procede a la DESESTIMACIÓN DEL RECURSO, que produce los efectos determinados en el 398, en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con respecto y en lo que se refiere a las costas.

FALLO: DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por el Procurador Don Juan Millán Hidalgo, en la representación que acredita de Erasur, S.L contra la sentencia dictada por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Cádiz de fecha 14 de junio de 2007, con expresa condena a la parte recurrente de las costas causadas.

NO NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 535/2011, DE 18 DE JULIO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos)

ANTECEDENTES DE HECHO: En el presente procedimiento se ejercita por el Presidente de la Comunidad de Propietarios sita en la PLAZA000 n° NUM000 de Estella, la acción contra la copropietaria Sacramento por las obras realizadas en la vivienda, al entender que afectan a elementos comunes de la comunidad. La copropietaria de la Comunidad demandada se opone a las pretensiones de la parte actora alegando primeramente la falta de legitimación activa del Presidente para reclamar contra ella en su condición de representante de la Comunidad, y, por otro lado, que las obras realizadas en nada perjudican a la Comunidad y por otro lado se hicieron con las pertinentes licencias. El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Estella dicta sentencia en la que desestima la demanda al haber apreciado la excepción de falta de legitimación activa, condenando a la parte actora al pago de las costas.

Ante esto, la representación de la Comunidad interpone recurso de apelación, dictando sentencia la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra desestimado el recurso y confirmando la sentencia de instancia, imponiendo a la parte apelante las costas de esta alzada. La representación procesal de la Comunidad interpone recurso de casación basado en dos motivos que fue admitido en parte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, en el primer motivo, se alega interés de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, fundándose en que la sentencia recurrida ha infringido la jurisprudencia del Alto Tribunal al concluirse en aquella que la voluntad formal de la comunidad, expresada en el acuerdo adoptado por la junta de propietarios, puede quedar sin efecto, sin previa impugnación, atendida la voluntad comunitaria real y posterior a aquel acuerdo. En este sentido la jurisprudencia declara que “los acuerdos que entrañen infracción de preceptos de la LPH o de los Estatutos de la Comunidad de que se trate, al no ser radicalmente nulos, son susceptibles de sanación por el transcurso del plazo de caducidad que establece la regla cuarta del artículo 16 LPH. Por tanto, aquellos acuerdos no impugnados por los propietarios gozan de plena validez y eficacia, y

afectan y obligan a aquellos”. La aplicación de esta doctrina al caso exige la ESTIMACIÓN. La sentencia impugnada concluye que frente a la voluntad formal y expresa de la comunidad, ha de prevalecer la verdadera voluntad comunitaria. La Audiencia Provincial estima la falta de legitimación activa del presidente de la comunidad, con base en la que, entiende es la voluntad real de la comunidad, frente a la voluntad expresada en el acuerdo adoptado en Junta de Propietarios, conclusión que es totalmente opuesta a la doctrina jurisprudencial, por lo que ha de estimarse existente la legitimación activa del presidente para el ejercicio de las acciones correspondientes en defensa de la comunidad de propietarios, de conformidad con el contenido del acuerdo.

El segundo motivo de casación, en el que se plantea por la recurrente la infracción del artículo 18.3 de la LPH, NO DEBE SER EXAMINADO, ya que no constituye la esencia de la fundamentación jurídica esgrimida en favor de la estimación de la excepción de falta de legitimación activa de la parte demandante, ni en suma, afecta a la validez y fuerza ejecutiva del acuerdo adoptado. PROCEDE LA ESTIMACIÓN DEL RECURSO. En consecuencia, al no entender la sentencia recurrida la legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios demandante, procede casar la sentencia considerando que el acuerdo adoptado por la junta de propietarios y no impugnado por los propietarios de dicha comunidad, es plenamente válido y ejecutable, y como consecuencia de lo anterior el presidente se halla legitimado para formular la demanda origen del presente procedimiento.

FALLO: DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de la comunidad de propietarios de PLAZA000, nº NUM000 de Estella contra la sentencia de 3 de julio de 2007 dictada por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Navarra, casándola y declarándola sin valor ni efecto alguno. Igualmente se fija como doctrina jurisprudencial que los acuerdos adoptados en junta de propietarios que no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados son válidos y ejecutables.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

**SENTENCIA 699/2011, DE 10 DE OCTUBRE, SALA PRIMERA DEL
TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos)**

ANTECEDENTES DE HECHO: El Juzgado de Primera Instancia nº 22 de Valencia dictó sentencia de fecha 27 de junio de 2007, cuyo fallo dice que estima íntegramente la demanda presentada por la Procuradora Sra. Farinos Sospedra, en nombre de Don Cipriano, contra Comunidad de Propietarios del edificio sito en Valencia PASEO000 N° NUM000, sin hacer expresa condena de costas y desestima íntegramente la demanda acumulada presentada por la representante de la Comunidad de Propietarios. Nos encontramos en este caso ante un conflicto entre un propietario por un lado y por otro el Presidente de la Comunidad del mismo edificio con motivo de la colocación por el primero de una minipiscina en la terraza del edificio, que es un elemento común de uso privativo.

La Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia dicta sentencia cuyo fallo dice que estima el recurso de apelación presentado por la Comunidad de Propietarios y desestima la impugnación formulada por don Cipriano, revocando parcialmente la sentencia de instancia en el sentido de: en primer lugar, mantener la estimación de la demanda formulada por Cipriano contra la Comunidad, en segundo lugar, estimar la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios contra Cipriano, en tercer lugar, declarar que las obras realizadas por Cipriano son indebidas e ilegales debiendo reestablecerse a su primitivo estado. La representación procesal de don Cipriano formula recurso de casación fundamentado en dos motivos que fueron admitidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En cuanto al *motivo primero* del recurso de casación, consiste en el recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC, por infracción del artículo 14 letra e) de la LPH, en relación con el artículo 13.3 del mismo texto legal, por existencia de interés casacional en su doble modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales. La parte recurrente mantiene que con aplicación de la doctrina jurisprudencial declarada en SSTS de 6 de marzo de 2000, 11 de diciembre

2000 y 1 de marzo de 1984 el presidente de la comunidad de propietarios precisa de un acuerdo, válidamente adoptado en Junta de Propietarios, para instar acciones judiciales en defensa de aquella. En el presente supuesto y al haberse acordado en la sentencia recurrida la nulidad tanto de la Junta de Propietarios celebrada el 13 de julio de 2006 como del acuerdo adoptado relativo a la autorización al presidente de la comunidad para instar acciones judiciales contra el copropietario, Sr. Cipriano, aquel no ostenta legitimación activa para ejercitar la acción interpuesta.

El motivo DEBE SER ESTIMADO. La doctrina jurisprudencial pese a no desconocer que el presidente de la comunidad de propietarios asume la representación orgánica de la comunidad declara que la actuación del presidente en defensa de aquella ha de autorizarse a través de un acuerdo adoptado válidamente en el ámbito de las competencias de la comunidad, ya que de conformidad con el artículo 13.5 de la LPH es a la Junta de Propietarios a la que corresponde “conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad”. Asimismo la jurisprudencia es clara cuando exige que el acuerdo para actuar en juicio en defensa de los intereses de la Comunidad es requisito indispensable atribuido a la Junta de Propietarios.

Por lo expuesto, se declara como doctrina jurisprudencial 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. La sentencia recurrida entra en contradicción con la doctrina jurisprudencial al establecer que pese a que no se halla autorizado expresamente por acuerdo adoptado en Junta de Propietarios ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten, según lo dispuesto en el artículo 13 LPH. La conclusión ha de ser la falta de legitimación activa del Presidente para formular la demanda interpuesta en defensa de la comunidad de propietarios. En cuanto al *motivo segundo* del recurso de casación, consiste en el recurso al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC por infracción de los artículos 7 y 17 de la LPH en su doble modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

La parte recurrente mantiene que la instalación de la piscina y (jacuzzi) en la terraza de uso privativo del recurrente no modifica los elementos arquitectónicos ni

menoscaba la seguridad o estructura del edificio. La estimación del motivo primero comporta la imposibilidad de entrar a conocer o examinar el motivo segundo ante la falta de legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios para el ejercicio de las acciones judiciales interpuestas. La estimación del recurso de casación, conforme a lo dispuesto en el artículo 487.3 LEC, implica, además de casar, en todo o en parte, la sentencia recurrida, declarar lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial.

FALLO: DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de D. Cipriano contra la sentencia de 28 de abril de 2008 dictada por la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia, fijando como doctrina jurisprudencial 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.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 204/2012, DE 27 DE MARZO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos)

ANTECEDENTES DE HECHO: El Juzgado de Primera Instancia nº 21 de Valencia dictó sentencia por el que estima parcialmente la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios contra don Rosendo, declarando que las obras que realiza son contrarias a Derecho al no haber sido autorizadas por la Comunidad de Propietarios y ordenándole a demoler y a retirar la obra. A continuación, la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Rosendo confirmando la sentencia anterior e imponiendo las costas de esta alzada al apelante. Posteriormente, la representación procesal de Don Rosendo interpone un escrito del recurso de casación, basado en tres motivos que fueron admitidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En cuanto al *motivo primero* del recurso de casación, lo formula al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC, por infracción del artículo 14 letra e) de la LPH, en relación con el artículo 13.3 del mismo texto legal, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. La parte recurrente mantiene que con aplicación de la doctrina jurisprudencial declarada en SSTs de 20 de octubre de 2004 y 6 de marzo de 2000, el presidente de la comunidad de propietarios precisa de un acuerdo, válidamente adoptado en Junta de Propietarios, para instar acciones judiciales en defensa de aquella. En el presente supuesto, la parte recurrente entiende que al no existir acuerdo adoptado relativo a la autorización al presidente de la comunidad para instar acciones judiciales contra el demandado/recurrente aquel no ostenta legitimación activa para ejercitar la acción interpuesta. El motivo DEBE SER ESTIMADO. La doctrina jurisprudencial declara que “el Presidente de la Comunidad, si bien representa a la Comunidad, ello ha de tener por base la ejecución de acuerdos de la Junta sobre asuntos de interés general para aquélla (artículo 13.5º). La representación de la Comunidad en juicio y fuera de él del Presidente no tiene un contenido “en blanco”, de tal forma que esa representación sirva para legitimarle en cualquiera de sus actuaciones. Es la Junta de Propietarios la que acuerda lo conveniente a sus intereses y el Presidente ejecuta; su voluntad no suple, corrige o anula la de la Junta”. En igual sentido la STS de 10 de octubre de 2011, en

cuanto a la legitimación del presidente para representar en juicio a la comunidad de propietarios fija que: “Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente”.

En cuanto a los *motivos segundo y tercero* del recurso de casación, el motivo segundo se fundamenta al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC por infracción del artículo 7 CC en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. La parte recurrente mantiene que en el edificio otros copropietarios han efectuado obras idénticas a las ejecutadas por este por lo que la sentencia recurrida infringe la doctrina del Tribunal Supremo, relativa al trato discriminatorio entre propietarios. Por su parte, el motivo tercero se fundamenta al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC por infracción del artículo 7.1 LPH en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales. La parte recurrente mantiene que las obras ejecutadas han de ser permitidas ya que por un lado se han efectuado con estructuras desmontables que no afectan a la estructura del edificio y por otro lado la modificación de la configuración exterior del edificio es de difícil apreciación. La estimación del motivo primero implica declarar la falta de legitimación *ad causam* (para el proceso) del presidente para ejercitar la acción interpuesta e impide entrar a conocer o examinar tanto el motivo segundo como el motivo tercero relativos a la legalidad o no de las obras ejecutadas por la parte recurrente así como a la proscripción o no de la doctrina del abuso de derecho y trato discriminatorio entre propietarios.

FALLO: DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de D. Rosendo contra la sentencia de 12 de junio de 2009 dictada por la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia. Se reitera como doctrina jurisprudencial 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 el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 768/2012, DE 12 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Antonio Seijas Quintana)

ANTECEDENTES DE HECHO: El procurador don Fernando Cuevas Iñigo, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios RESIDENCIA000 interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Guadalupe, declarando que la estructura metálica que ha colocado en una de las fachadas principales del edificio es contraria a Derecho y exigiendo su retirada. El procurador don José Luis Rodríguez Muñoz, en nombre y representación de doña Guadalupe, contestó a la demanda solicitando su desestimación íntegra. Ante esto, el Juzgado de Primera Instancia número dos de Laredo, dicta sentencia en la que estima íntegramente la demanda, confirmando que es contraria a Derecho y la necesidad de retirar la estructura.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Guadalupe, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Santander dicta sentencia desestimando el recurso de apelación y confirmando la sentencia de instancia en todas sus partes, con imposición a la recurrente de las costas de esta alzada. Contra la expresada sentencia se prepara por la representación procesal de doña Guadalupe un recurso extraordinario por infracción procesal basado en tres motivos y un recurso de casación basado en tres motivos. Ambos se admiten.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso extraordinario por infracción procesal*, en el primer motivo se denuncia incongruencia omisiva y falta de motivación de la sentencia porque, a juicio de la recurrente, no se pronuncia sobre el carácter privativo de la terraza sobre la que se asienta la estructura metálica. SE DESESTIMA. El motivo ignora el contenido de la sentencia y pretende una solución jurídica distinta a partir de la tacha de incongruencia de la sentencia. Además, la sentencia sí que se pronuncia brevemente sobre la terraza.

En lo relativo al segundo motivo, se alega vulneración de los derechos fundamentales de tutela judicial efectiva, al omitir el pronunciamiento a que se hace referencia en el motivo anterior, TAMPOCO RESULTA PERTINENTE puesto que la sentencia no sólo da respuesta a lo que ha sido planteado, sino que lo hace con

motivación suficiente y justa a lo que se está discutiendo en este pleito.

En lo relativo al tercer motivo, se reitera la falta de motivación de la Sentencia, motivo que nuevamente debe ser DESESTIMADO, ya que la sentencia está perfectamente motivada y permite conocer los hechos en los que se fundamenta la decisión y la norma aplicada, por lo que podrá no compartirse sus razonamientos y tacharla de errónea, pero desde luego no de arbitraria ni de falta de motivación comprensible, coherente y suficiente.

En lo que se refiere al *recurso de casación*, hay que comenzar con el análisis y resolución del tercer motivo, en el que se alega infracción del artículo 13.3 de la LPH por falta de legitimación activa del presidente que no cuenta con acuerdo alguno de la Junta que le autorice a presentar la demanda. Es doctrina jurisprudencial reiterada que hace falta 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 el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario. Como dice la STS de 10 de octubre de 2011: **“Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente”**. Nada de esto ocurre en este caso en el que es hecho probado de la sentencia que la forma de actuar del presidente es coherente con los acuerdos de la Junta y que esta además ha tenido conocimiento de la acción emprendida. Por lo tanto, el motivo DEBE SER DESESTIMADO.

En lo relativo al primer motivo, se formula por infracción de los artículos 12-14 LPH por cuanto consta acreditado que la mayoría de los propietarios de la Comunidad han realizado determinadas reformas, instalaciones y obras en las fachadas de sus viviendas, sin que tales múltiples alteraciones hayan sido removidas, cuando aquéllas sí que producen un perjuicio estético. SE DESESTIMA. El motivo se fundamenta en una discriminación o desigualdad de trato que en ningún caso contradice la jurisprudencia de esta Sala para atribuir interés casacional a un supuesto en el que el criterio aplicable depende de las circunstancias fácticas del caso.

En lo relativo al segundo motivo, se denuncia infracción del artículo 3 LPH, por cuanto la Jurisprudencia entiende que las instalaciones efectuadas sobre elementos privativos no son ilegales si no menoscaban la seguridad del edificio, ni se altera la estructura, ni se menoscaba la configuración exterior, ni perjudica derechos de otros. SE DESESTIMA. Las obras que se hicieron, pese a no afectar a la estructura y seguridad del edificio, alteran la configuración exterior de este y causan un perjuicio visual o estético transcendente e importante según la sentencia. Todo esto hace que precise, por imperativo legal, de la autorización de la comunidad de propietarios adoptada mediante acuerdo unánime. Por lo tanto, PROCEDE LA DESESTIMACIÓN DE AMBOS RECURSOS.

FALLO: DESESTIMAR LOS RECURSOS formulados por la Procuradora doña Maria del Puerto de Llanos Benavent, en la representación que acredita de doña Guadalupe, contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cantabria, de 17 de diciembre de 2009, con expresa imposición de las costas causadas a la recurrente.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 278/2013, DE 23 DE ABRIL, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Antonio Seijas Quintana)

ANTECEDENTES DE HECHO: La Procuradora doña Marta Ezcurra Fontán, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de los números NUM000 y NUM001 de la CALLE000 del municipio de Larrabetza interpuso demanda de juicio ordinario, contra Promociones Amicem S.L, contra los Arquitectos Superiores doña Evangelina y don Luis Alberto y contra los Arquitectos Técnicos don Bartolomé y don Eulalio, suplicando que se condene a los demandados a la reparación de los defectos constructivos existentes. El Procurador don German Apalategui Carasa, en nombre y representación de Promociones Amicem, S.L, contesta a la demanda suplicando su desestimación. El Juzgado dicta sentencia en la que desestima la demanda y absuelve a los demandados, y, por otro lado, condena a la demandada Amicem a la reparación de los defectos constructivos.

A continuación, se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de Amicem y de la Comunidad de Propietarios, dictando sentencia la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Bilbao en la que desestima ambos recursos, confirmando lo dicho por el Juzgado de Primera Instancia. Contra la expresada sentencia se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal por la representación de Amicem (tres motivos) y recurso de casación (tres motivos). Se inadmiten los motivos segundo y tercero del recurso de casación, el resto se admite.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso extraordinario por infracción procesal*, los dos primeros motivos tienen que ver con la legitimación de la Comunidad de propietarios para ejercitar una acción de contenido contractual por cuanto no es titular de la relación de la que nacen las acciones contractuales ejercitadas, ni la ley le legitima para ello habiéndose vulnerado el artículo 24 CE. LOS DOS SE DESESTIMAN. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha extendido las facultades del Presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen. Además, algunas Sentencias dicen que “el Presidente no necesita la autorización de la Junta para intervenir ante los Tribunales,

cuando ejercite una pretensión en beneficio de la Comunidad, salvo en los supuestos expresamente excluidos en la Ley, o que exista, una oposición expresa y formal”. Existe por tanto, en la jurisprudencia la presunción de que el Presidente está autorizado mientras no se acredita lo contrario, sin que haya razón alguna para reducir tal autorización a los “vicios y defectos de construcción”.

En cuanto al tercer motivo, hay que decir que es ajeno a la solución de un conflicto en el que lo único que se discute es la responsabilidad de la promotora en los defectos en el edificio comunitario, por lo que únicamente los titulares de los derechos afectados tienen legitimación e intervienen debidamente representados por el Presidente de la Comunidad.

En lo relativo al *recurso de casación*, el único motivo examinado es el primero, en el que se denuncia vulneración del artículo 13.3 de la LPH. El motivo vuelve a reproducir los argumentos sobre la falta de legitimación del Presidente de la Comunidad, reiterándose lo ya expuesto para desestimarlos. Por lo tanto, se desestiman en su integridad ambos recursos.

FALLO: DESESTIMAR LOS RECURSOS formulados por la representación procesal de Promociones Amicen, S.L, contra la sentencia de fecha 7 de julio de 2010, dcitada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Vizcaya, con expresa imposición de las costas causadas.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 656/2013, DE 24 DE OCTUBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Antonio Seijas Quintana)

ANTECEDENTES DE HECHO: La procuradora doña Susana Tellez Andrea, en nombre y representación de DIRECCION000 de Navacerrada interpuso demanda de juicio ordinario, contra X 2000, S.L Promotora y Constructora S.A declarando que es responsable de los vicios y defectos constructivos que padecen elementos comunes y privativos de la Comunidad y que se le condene a abonar las cantidades oportunas. Las representaciones procesales de la sociedad, de don Rodolfo, don Edemiro y don Adolfo comparecen contestando a la demanda pidiendo la absolución de sus responsabilidades. El Juzgado de Primera Instancia número 59 de Madrid dicta sentencia estimando parcialmente la demanda, declarando responsable de los vicios a la sociedad, no habiendo pronunciamiento respecto de los otros demandados, pero quedando vinculados por las declaraciones que en la presente sentencia se contienen.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Adolfo y don Edemiro y X-2000 S.L, la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid dicta sentencia desestimando los recursos y confirmando la sentencia recurrida, con la imposición de costas a los apelantes. Contra la expresada sentencia se interpuso por parte de X-2000, S.L recurso extraordinario por infracción procesal basado en cuatro motivos y un recurso de casación basado en dos motivos. Ambos fueron admitidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En el *recurso extraordinario por infracción procesal*, en el primer motivo se denuncia error en la valoración de los dictámenes periciales aportados a los autos por las partes y practicado por perito judicial. SE DESESTIMA. La valoración de la prueba es función de la instancia y es ajena a las potestades de casación. La parte no puede pretender que se dé prioridad a un concreto medio probatorio para obtener conclusiones interesadas, contrarias a las objetivas y desinteresadas del órgano jurisdiccional. El hecho de que no se tomen en consideración determinados elementos de prueba relevantes a juicio de la parte recurrente carece de trascendencia y no significa que no hayan sido debidamente valorados por la sentencia

impugnada o se haya incurrido en error en su valoración.

En cuanto al segundo motivo, cuestiona la legitimación del presidente de la Comunidad para reclamar la indemnización por daños y defectos de construcción en bienes privativos. SE DESESTIMA. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha extendido las facultades del Presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen. Las Comunidades de Propietarios, con la representación conferida legalmente a los respectivos Presidentes, gozan de legitimación para demandar la reparación de los daños causados tanto a los elementos comunes como a los privativos del inmueble. Con ello en modo alguno se vulnera el artículo 24 CE (indefensión), por cuanto la legitimación se identifica con la propiedad del inmueble cuya reparación se interesa.

En lo que respecta al tercer motivo, está mal formulado. El motivo mezcla cuestiones procesales y sustantivas y dentro de estas últimas cuestiones que tienen que ver con regímenes jurídicos distintos, como son la LOE y el artículo 1591 del Código Civil. El promotor responde aun cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo. El motivo, por tanto, debe ser DESESTIMADO.

El cuarto motivo denuncia la infracción del artículo 218, al adolecer la sentencia recurrida de incongruencia al no resolver las cuestiones planteadas en el recurso de apelación y por adolecer de incongruencia interna, causando indefensión. SE DESESTIMA. La sentencia analiza y saca las conclusiones jurídicas que estima de aplicación al resolver sobre el contenido y alcance de la DA 7ª de la LOE.

Ya en lo que se refiere al *recurso de casación*, el primer motivo plantea la contradicción existente entre las distintas Audiencias Provinciales con relación a la Disposición Adicional 7ª de la Ley de Ordenación de la Edificación. SE DESESTIMA. La contradicción está resuelta por esta Sala en su sentencia de 26 de septiembre de 2009. Dice lo siguiente: “*La incorporación al proceso de quien no ha sido demandado en su condición de agente de la construcción se autoriza en la Disposición Adicional Séptima de la Ley de Ordenación de la Edificación exclusivamente para las acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en la citada Ley, y se activa procesalmente a través del artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El*

tercero cuya intervención ha sido acordada solo adquiere la cualidad de parte demandada si el demandante decide dirigir la demanda frente al mismo”.

En el motivo segundo se denuncia la infracción de preceptos heterogéneos de la LOE relativos a la distribución de responsabilidades de los intervinientes en el proceso constructivo y la llamada en garantía. Lo que se pretende en todos ellos es derivar la responsabilidad de la promotora a los técnicos, contraviniendo no sólo el tenor de la prueba, sino la propia jurisprudencia sobre la responsabilidad solidaria de la promotora en los daños, a que se ha hecho referencia. Por tanto, SE DESESTIMA. SE DESESTIMAN AMBOS RECURSOS.

FALLO: DESESTIMAR LOS RECURSOS formulados por la procuradora d^a Helena Romano Vera, en la representación que acredita de la Sociedad Mercantil X 2000, S.L, contra la sentencia dictada por la Sección Catorce de la Audiencia Provincial de Madrid de 22 de diciembre de 2010, con expresa imposición de las costas causadas a la recurrente.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 659/2013, DE 19 DE FEBRERO DE 2014, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Xavier O'Callaghan Muñoz)

ANTECEDENTES DE HECHO: El procurador D. José Antonio López Guerrero, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Bartolomé y DOÑA Tarsila por la que se declare que la obra efectuada por los demandados ha sido realizada sin autorización previa de la Comunidad actora, cumpliendo el acuerdo adoptado en Junta. El procurador D. Julio Cabellos Menéndez, en nombre y representación de DOÑA Tarsila, contesta a la demanda solicitando que se desestimara íntegramente. El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Estepona dicta sentencia en la que desestima íntegramente la demanda, absolviendo a los demandados de todos los pedimentos formulados en su contra.

Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación de la Comunidad, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga dicta sentencia en la que desestima el recurso y confirma la resolución de instancia. El procurador D. Alejandro Rodríguez de Leiva, en nombre y representación de la Comunidad, formalizó recurso por infracción procesal basado en un único motivo así como un recurso de casación basado en tres motivos. Se admiten ambos recursos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: Antes de examinar el *recurso extraordinario por infracción procesal* y el *recurso de casación*, hay que entrar a examinar la cuestión de la legitimación. La LPH otorga al Presidente de la Comunidad la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, pero 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. La STS de 10 de octubre de 2011 al estudiar la legitimación del Presidente para representar en juicio a la Comunidad de Propietarios, declaró: **“Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las**

normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente”. Aunque la LPH 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 concretos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca y de reclamación de cuotas impagadas, 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.

En definitiva, es reiterada la jurisprudencia de esta Sala, que aclara como doctrina jurisprudencial 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 el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario. Apreciada la falta de legitimación de la parte actora, ahora recurrente, no es posible entrar a conocer de los recursos por ella interpuestos, que deben ser DESESTIMADOS, y se debe ratificar el fallo de la sentencia recurrida, aunque por motivos diferentes a los que en ella se contienen.

FALLO: QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR A LOS RECURSOS POR INFRACCION PROCESAL Y DE CASACION formulados por la representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 de Estepona, contra la sentencia dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga, en fecha 9 de marzo de 2011, que SE CONFIRMA. Se condena a dicha parte el pago de las costas causadas en estos recursos.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 183/2014, DE 11 DE ABRIL, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno)

ANTECEDENTES DE HECHO: El procurador don Raúl Martínez Giménez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Residencial DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario, contra Saplaya (promotora), Mercantil INARE, S.L. constructora y don Doroteo Aparejador, por existencia de vicios y deficiencias constructivas recogidas en el informe pericial, exigiendo una serie de cantidades. Ante esto, las representaciones de las partes demandadas contestan a la demanda, exigiendo su desestimación, pidiendo una de ellas su desestimación por falta de legitimación activa. Ante esto, el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia dicta sentencia estimando parcialmente la demanda considerando que la Comunidad de Propietarios carece de legitimación, condenando a los demandados a la restitución de las obras, condenando a Libertas 7, S.A al pago de una cantidad y absolviéndolas del resto de pretensiones.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Libertas 7, .SA y la representación de don Doroteo, la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia dicta sentencia desestimando los recursos de la Comunidad, el de Libertas (que absorbió a Saplaya) y el de Doroteo, confirmando la resolución de primera instancia, condenando a las partes apelantes al pago de costas. Contra esta sentencia se formaliza recurso de casación por la representación de la Comunidad de Propietarios basado en un único motivo, que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, el único motivo es el relativo a la legitimación activa del Presidente de la Comunidad para reclamar judicialmente los daños producidos por defectos constructivos del edificio en los elementos privados de la comunidad. La parte demandante argumenta que, en primer lugar, la jurisprudencia ha venido admitiendo la legitimación del presidente para la reclamación de vicios comunes y privativos aún cuando no exista acuerdo expreso al efecto. Plantea la recurrente que no existe oposición expresa por ningún propietario, y el acuerdo en Junta extraordinaria para iniciar las acciones judiciales para reclamar las

deficiencias de la comunidad debe ser interpretado como una autorización tácita otorgada por los propietarios, por lo que debe entenderse que el Presidente de la Comunidad está legitimado para reclamar por los vicios en elementos privativos. El motivo DEBE SER ESTIMADO. Tratándose de la reclamación de vicios constructivos del edificio y ejercitándose dicha reclamación en beneficio de la comunidad, es suficiente con el acuerdo de autorización para el ejercicio de acciones judiciales sin que resulte necesario que se acompañe la autorización expresa de los propietarios para la reclamación de los daños ocasionados en los elementos privativos de la comunidad, salvo que exista oposición expresa y formal a la misma. Por lo tanto, procede la ESTIMACIÓN DEL RECURSO.

FALLO: DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios Residencial “DIRECCION000 de Puçol” contra la sentencia dictada, con fecha 18 de noviembre de 2011, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7ª, que casamos y anulamos, ordenando reponer las actuaciones al momento anterior de dictarse la sentencia de apelación, con el fin de que admitiendo la legitimación del Presidente de la Comunidad de Propietarios, la AP dicte nueva sentencia en la que, con plena libertad de criterio, resuelva sobre la pretensión ejercitada en orden a los vicios constructivos afectantes a los elementos privativos del edificio.

Se reitera como doctrina jurisprudencial que en relación con la legitimación del Presidente de la Comunidad para reclamar judicialmente los daños ocasionados por los defectos constructivos en los elementos privativos del edificio, es suficiente con el acuerdo expreso de la Junta de autorización del ejercicio de acciones judiciales, salvo que exista oposición expresa y formal al mismo.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 757/2014, DE 30 DE DICIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: José Ramón Ferrándiz Gabriel)

ANTECEDENTES DE HECHO: La Procuradora de los Tribunales doña Isabel Herrera Gómez, obrando en representación de don Candido, que a su vez actuaba como presidente de la comunidad de propietarios del EDIFICIO000 de Melilla, interpuso demanda de juicio ordinario contra Land Visión, SL (promotora), Larios 2000, Construcciones y Promociones, SL (contratista) y don Hugo (arquitecto director de la obra) por defectos de construcción en las zonas comunes y privativas en el momento de la entrega del edificio a los propietarios, compareciendo las representaciones de las partes demandadas, negando legitimación a la demandante. El Juzgado de Primera Instancia número Dos de Melilla dicta sentencia estimando parcialmente la demanda, estimándola contra la constructora Larios y la promotora Land Visión, debiendo abonar éstas las cantidades oportunas, y desestimando la demanda dirigida contra don Hugo, imponiendo a los actores el pago de las costas ocasionadas a Hugo.

La representación procesal de don Candido, en su calidad de presidente de la comunidad de propietarios y la de Land Visión interpusieron sendos recursos de apelación contra la sentencia dictada, dictando sentencia la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Málaga, con sede en Melilla, desestimando el recurso de Land Visión y estimando el recurso de la comunidad de propietarios, revocando la sentencia de instancia. Las representaciones procesales de don Hugo y de Land Visión interponen recursos de casación, la primera, y de extraordinario por infracción procesal y de casación, la segunda, admitiéndose sólo el recurso de casación de Land Visión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En el *recurso de casación*, en el primer motivo la recurrente denuncia la infracción de las normas de la letra e) del apartado 14 y del apartado 3 del artículo 13 de la LPH, alegando que el presidente de la comunidad carecía de legitimación para interponer contra ella la demanda, en defensa de los intereses comunes y de los demás miembros de aquella, dado que no constaba la existencia de acuerdo alguno de la junta de propietarios que le facultara en tal sentido. El motivo DEBE SER DESESTIMADO. Es cierto que la sentencia de 10 de octubre de

2011, citada por la recurrente, al tratar de la legitimación del presidente de la comunidad de propietarios para ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios, exigió el previo acuerdo de la junta que le autorice expresamente a ello, salvo en los casos en los que los estatutos de la comunidad expresamente prevean lo contrario o en el supuesto en que el presidente ejercite acciones judiciales no en calidad de tal sino individualmente como copropietario. Esta doctrina no ha sido desconocida por el Tribunal de apelación, pues declaró probado que el presidente de la comunidad había sido autorizado por los demás para interponer la demanda.

En cuanto al segundo motivo, se alega, en síntesis, que los contratos de compraventa perfeccionados sólo produjeron efectos obligatorios para ella respecto de quienes los celebraron como compradores y sus herederos, ninguno de los cuales habían interpuesto la demanda. El motivo DEBE SER DESESTIMADO. Se precisa en la sentencia de 6 de junio de 2007 que la doctrina sobre la integración del “factum” no debe convertirse en sustento del motivo de casación, dado que el recurso no tolera una alteración de oficio de los hechos declarados probados en las instancias o la introducción de otros ajenos ni, en fin, una corrección de la valoración probatoria.

El tercer motivo alega que había hecho lo que le había sido posible para evitar un resultado lesivo a los compradores y que carecía de justificación condenarle a indemnizar a los mismos diez años después de entregadas las viviendas. El motivo DEBE SER DESESTIMADO. La recurrente prescinde de la argumentación del Tribunal de apelación, invocando un conjunto heterogéneo de normas, cuya aplicación no es incompatible con la decisión recurrida. Por tanto, procede DESESTIMAR EL RECURSO, imponiendo las costas a la recurrente.

FALLO: DESESTIMAMOS EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por Landvisión, S.L, contra la Sentencia dictada, con fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Málaga.

NO NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 622/2015, DE 5 DE NOVIEMBRE, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Francisco Marín Castán)

ANTECEDENTES DE HECHO: El 31 de julio de 2008 se presentó demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios “DIRECCION000, Fase III” de Marbella contra D. Jacinto y D^a Rebeca solicitando se dictara sentencia por la que las obras realizadas por los demandados eran ilegales y contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal y a los propios Estatutos que rigen la Comunidad, exigiendo la restitución de la terraza a su estado originario. Admitida la demanda, los demandados comparecen solicitando que se dictara sentencia desestimatoria con imposición de costas a la parte actora. El Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Marbella dicta sentencia estimando íntegramente la demanda declarando que son obras ilegales y mandando reponer la terraza a su estado originario, con imposición de costas a la parte demandada.

Interpuesto por la parte demandada contra dicha sentencia recurso de apelación, la Sección 5^a de la Audiencia Provincial de Málaga dicta sentencia desestimando el recurso y confirmando íntegramente la sentencia recurrida, con imposición de costas a la parte apelante. Contra esta sentencia la parte demandada-apelante interpuso recurso de casación basado en dos motivos que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: En lo relativo al *recurso de casación*, en el motivo primero se denuncia vulneración del artículo 14 e) en relación con el art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto a la necesidad de que el presidente de la comunidad cuente con autorización de la junta de propietarios para el ejercicio de acciones judiciales, e infracción de los artículos 3.1 y 7.2 del Código Civil entendiendo la parte recurrente que la condena a restituir las obras al estado originario sobrepasa los límites normales del ejercicio de los derechos recogidos en la LPH. En cuanto al motivo segundo, se citan sentencias de esta Sala que a juicio de la parte recurrente justifican el interés casacional invocado respecto de las cuestiones planteadas. Como el motivo segundo se limita a desarrollar el interés casacional invocado respecto de las normas que se dicen infringidas en el primero, no puede tener la consideración de motivo independiente, lo que aconseja su examen y resolución conjunta.

Entrando a conocer, por tanto, del recurso de casación, la Ley de Propiedad Horizontal otorga al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, pero, como matiza la STS de 19 de febrero de 2014 y no tiene en cuenta la sentencia recurrida, “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”. 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 y de reclamación de cuotas impagadas, esta Sala ha entendido 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 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, es pacífica la doctrina jurisprudencial de esta Sala 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 consecuencia, procede ESTIMAR EL RECURSO por oposición a la doctrina jurisprudencial de esta Sala que exige el acuerdo de la junta de propietarios para que la comunidad pueda demandar a un propietario por obras que alteren o afecten a los elementos comunes, lo que comporta que no proceda ya resolver el recurso en la otra cuestión que plantea, relativa a la legitimación de las obras por consentimiento tácito de la comunidad de propietarios.

FALLO: ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL, interpuesto por D. Jacinto y D^a Rebeca contra la sentencia dictada el 28 de junio de 2013 por la Sección 5^a de la Audiencia Provincial de Málaga, casar totalmente la sentencia recurrida, dejándola sin efecto, y, en su lugar, estimando el recurso de apelación interpuesto en su día por los citados recurrentes, revocar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia y, en su lugar, desestimar íntegramente la demanda

formulada contra ellos por la Comunidad de Propietarios. Reiterar como doctrina jurisprudencial *“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 el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario”*. No imponer especialmente a ninguna de las partes las costas del recurso de casación ni las de la segunda instancia e imponer a la parte demandante las costas de la primera instancia.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA

SENTENCIA 422/2016, DE 24 DE JUNIO, SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Ponente: Francisco Marín Castán)

ANTECEDENTES DE HECHO: El 10 de marzo de 2008 se presentó demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios DIRECCION001 contra D. Bernardino solicitando se dictara sentencia por la que se declarase que el cerramiento del balcón altera la configuración estética de un elemento común como es la fachada y que dicho cerramiento se llevó a cabo sin autorización previa de la Comunidad de Propietarios. El demandado comparece contestando a la demanda proponiendo la excepción de falta de legitimación activa de la parte actora, y solicitando que se dictara sentencia desestimatoria. El Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Estepona (Málaga) dicta sentencia estimando íntegramente la demanda, declarando que la obra se realizó sin previa autorización de la Comunidad.

Interpuesto por el demandado contra dicha sentencia recurso de apelación, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga dicta sentencia desestimando el recurso y confirmando íntegramente la sentencia recurrida. Contra la sentencia el demandado-apelante interpuso recurso de casación basado en un único motivo que fue admitido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El único motivo que se plantea en el *recurso de casación* es el relativo a la legitimación activa del presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en nombre de la propia comunidad, pues dicha legitimación, reconocida por la sentencia recurrida, es cuestionada por el demandado-recurrente, propietario de la vivienda en la que se realizaron las obras. Como concluye la reciente sentencia de 5 de noviembre de 2015, es pacífica la doctrina jurisprudencial de esta Sala 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.

Según esta doctrina, 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 y de reclamación de cuotas impagadas, esta sala ha entendido 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. Es decir, pese a que la Ley de Propiedad Horizontal reconozca al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, la jurisprudencia ha matizado 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”. Así las cosas, y aunque la sentencia recurrida no se ajuste a la doctrina jurisprudencial expuesta, el motivo ha de ser DESESTIMADO, ya que ha de entenderse suficientemente cumplido el requisito de la autorización expresa al presidente de la comunidad para demandar al hoy recurrente, ya que lo contrario supondría exigir adiciones superfluas o fórmulas sacramentales que no aportarían nada esencial a la expresión de la voluntad de la junta.

FALLO: Esta Sala ha decidido DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN por interés casacional interpuesto por D. Bernardino contra la sentencia dictada el 27 de noviembre de 2013 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga e imponer las costas al recurrente.

SÍ NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA