

EDJ 2010/110827

AP Valencia, sec. 7ª, S 8-3-2010, nº 129/2010, rec. 82/2010

Pte: Cerdán Villalba, Pilar

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO	1
FALLO	2

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

PROCESO CIVIL

NULIDAD DE ACTUACIONES

PROPIEDAD HORIZONTAL

ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

Administrador

Legitimación

PAGO DE CUOTAS Y GASTOS DE COMUNIDAD

Acción judicial por incumplimiento de la obligación

FICHA TÉCNICA

Legislación

Cita art.9, art.398, art.410.413, art.442, art.459 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.13.3, art.21 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.1709 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Bibliografía

Citada en "Legitimación activa del copropietario en el ejercicio de la acción judicial en beneficio de la comunidad. Evolución jurisprudencial"

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En dichos autos, por el Ilmo. Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 7 DE VALENCIA, con fecha 18 de septiembre de 2.009, se dictó la sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando íntegramente la demanda formulada por COMUNIDAD PROPIETARIOS AVDA. DIRECCION000, núm. NUM000, debo condenar y condeno a D. Cipriano, a que firme que sea esta sentencia, haga pago al demandante de la suma de 787,04 Euros de principal, y al pago de los intereses convenidos o falta de convenio los legales de dicha suma desde la interpelación judicial, condenándole además a las costas del Juicio, y poniendo en las actuaciones certificación de la misma, inclúyase la presente en el Libro de Sentencias".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, por la representación de la parte demandada se interpuso recurso de apelación, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia, en donde comparecieron las partes personadas. Se ha tramitado el recurso, acordándose el día 8 de marzo de 2.010 para Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales en materia de procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso se formula por la parte demandada contra la sentencia que estimó la demanda de juicio monitorio, luego verbal por su oposición, en reclamación de los gastos comunitarios devengados por las viviendas de su propiedad.

Se funda tal recurso con carácter principal en que dicha resolución incurre en un errónea valoración de las pruebas y en la aplicación de las normas sobre su carga y es incongruente al dar como probada la deuda que se le reclama y, con carácter subsidiario en que, la misma ha incurrido en infracción de normas procesales, arts.7, 9, 10, 391 y 442 de la LEC EDL 2000/77463 y 13, 20 y 21 de la LPH EDL 1960/55 que deben llevar a su nulidad al no haber apreciado la falta de capacidad y representación de la Comunidad actora por haber comparecido al juicio quien ya no era su administrador y no haberlo hecho la misma por medio de su Presidente o de otro comunero, con los efectos de no haberla tenido por comparecida y los demás que señala el art.442 de dicha LEC EDL 2000/77463

La demandante se opuso al recurso por los argumentos contrarios y por los propios de la sentencia.

SEGUNDO.- Con carácter previo cabe señalar que, pese a la formulación subsidiaria del motivo formal del recurso en el que se insta la nulidad de actuaciones, éste es el primero que hay que examinar conforme al art.459 de la LEC EDL 2000/77463 que regula la

apelación por infracción de normas y garantías procesales en cuanto que, su estimación, excluiría el estudio del principal y de fondo, dando lugar a aquella nulidad de actuaciones con su retroacción al momento en que se cometió la falta lo que, a su vez, impide entrar en ese fondo en esta alzada.

En relación con este motivo examinado los autos cabe llegar a las siguientes consideraciones:

1) Se basa en primero la falta de capacidad y de representación de D. Rubén que, como administrador presentó la demanda de monitorio en nombre de la Comunidad de Propietarios actora, y en que ya no tenía este carácter cuando se celebró el juicio verbal, al cesar como tal en Junta de Propietarios de 6-4-09 y conferirse en ella ese cargo a Eurozonas S.L nombrando Presidente de la Comunidad a D. Virgilio .

Este planteamiento, no cabe estimarlo tal y como está formulado en cuanto que, fijada la litispendencia y la perpetuo iurisdictionis con tal demanda, según los arts.410 413 de la LEC EDL 2000/77463 , hay que estar a la capacidad y representación existente en ese momento y no a la ulterior, que la tenía el citado representante en su calidad de administrador pero es que, además, como dice la juez de instancia, en el juicio la demandada vino a admitir que, extrajudicialmente había reconocido ya la capacidad de la sociedad luego designada a iguales efectos con lo que la misma no puede negarla luego en sede judicial.

2) Sin embargo alegada esta cuestión junto a la de que la representación de la Comunidad sólo la puede tener su Presidente, según el art.13.3 de la LPH EDL 1960/55 , y no siendo copropietario tampoco el administrador, sí se aprecia un defecto de capacidad y de representación de la actora incluso declarable de oficio conforme al art.9 de la LEC EDL 2000/77463 .

En efecto, si bien este Tribunal ha mantenido el criterio de que un administrador puede comparecer en juicio en representación del arrendador conforme a los arts.1713 y 1709 del CC EDL 1889/1 a y las SsTS de 24-4-99 y de 30-3-87, al ser el arrendamiento un acto de administración y actuar el primero como una especie de mandatario del segundo para reclamar las rentas dentro del ámbito de su actuación, es más cierto que ello no es así cuando se trata de representar a una Comunidad de Propietarios, en relación con las cuales la legitimación ad procesum siempre la tiene siempre el Presidente .Éste, según el art.13.3 de la LPH EDL 1960/55 , ostenta la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él sin que sea necesario que para ejercer la primera haya acuerdo expreso al ser tal representación orgánica como refiere la jurisprudencia de la que cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 9-12-06, con cita de la de 16 de julio de 1990, que dice:"... por Ley a la comunidad de propietarios en régimen horizontal la representa en juicio y fuera de él su presidente y por ley, es éste quien debe otorgar los poderes a procuradores hasta el punto que los poderes serán válidos aunque la persona del presidente cambie con posterioridad...".

Esta norma se ha visto reforzada por la reciente STS de 30-12-09 que dice que la única persona autorizada para representar en juicio a la Comunidad es el Presidente y niega incluso que pueda hacerlo cualquier comunero en beneficio de ella, al decir que, tras entrar el vigor el art.7.6 de la LEC1/2000, la misma en su tenor literal sólo permite comparecer en juicio a quien la Ley conceda representación, concesión que en el caso sólo se da a tal Presidente o al Vicepresidente que le sustituye.

La consecuencia de todo lo expuesto, es acoger el recurso en su motivo subsidiario y dar lugar a la nulidad de actuaciones que insta, al no deberse haber tenido por comparecido y parte al administrador en nombre de la Comunidad ni, por tanto a ésta, con los efecto del art.442.1 de la LEC EDL 2000/77463 , a cuyo fin se retrotraen al acto del juicio, salvando las independientes de ellas de conformidad con su art.230 y aquéllas a las que se aquieten las partes.

TERCERO.- De conformidad con los arts.394 y 398 de la L.E.C EDL 2000/77463 ., dado el último pronunciamiento de estimación del recurso, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas en esta instancia.

En su virtud,

Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando el recurso de apelación, formulado por la representación de D. Cipriano, contra la sentencia de 5 de febrero del 2010 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia número7 de VALENCIA, debemos declarar la nulidad de las actuaciones retrotrayéndolas al acto del juicio a los efectos de que se aplique lo dispuesto en el art.442.1 de la LEC EDL 2000/77463 y con la demás precisiones que obran en el Fundamento 2º de la presente.

Todo ello sin hacer expreso pronunciamiento acerca de las costas de esta instancia.

Y, a su tiempo, devuélvase los autos al Juzgado de procedencia, para su ejecución y debido cumplimiento.

Así por ésta mi Sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, lo pronuncio, mando y firmo.

Publicación.- Doy fe. La anterior resolución ha sido leída y publicada por la Ilma. Sra. Magistrada Dª PILAR CERDAN VILLALBA, en el día de la fecha. Valencia a ocho de marzo de dos mil diez.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 46250370072010100119