

Resumen

La sentencia de instancia desestimó la demanda interpuesta por la entidad recurrente en reclamación de cantidad frente a comunidad de propietarios - comunidad de bienes apelada, por carecer ésta de personalidad procesal. Interpuesto recurso de apelación frente a dicha resolución, éste resulta desestimado. No cabe duda a la Sala, de que las comunidades de bienes del art. 392 CC son ser sujetos procesales hábiles, a los que se reconoce capacidad procesal, pero no personalidad jurídica distinta de la de los sujetos que la integran. Así lo contempla el art. 6.1 y 2 LEC, que regula la capacidad para ser parte, y quien por ellas puede comparecer, capacidad para comparecer en juicio, sus representantes según ley, o según sus estatutos, art. 7,6 LEC, pero ese concepto de capacidad procesal, reconocida por ley a un ente sin personalidad jurídica, y sin patrimonio propio distinto del de sus componentes, no perjudica ni el concepto de legitimación, ni el alcance de la responsabilidad. La legitimación es una cuestión de fondo cuyo examen es previo e inmediatamente anterior a la decisión final. La doctrina procesalista entiende por legitimación la cualidad de un sujeto jurídico consistente en hallarse, dentro de una situación jurídica determinada bien desde el lado del crédito y exigencia del derecho, bien desde el lado de la pasivo de la exigencia de la obligación -cumplimiento de la prestación-.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
art.6 , art.7

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
art.15.1

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.392 , art.1255 , art.1597 , art.1911

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	3

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

COMUNIDAD DE BIENES

CUESTIONES GENERALES
COPROPIEDAD O CONDOMINIO

- En general
- Defensa en juicio y reivindicación
- Supuestos diversos

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Comunidad, Comunidad de propietarios; Desfavorable a: Sociedad

Procedimiento: Apelación, Propiedad horizontal

Legislación

Aplica art.6, art.7 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Aplica art.15.1 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Aplica art.392, art.1255, art.1597, art.1911 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.2, art.392, art.457 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.248.4 de LO 6/1985 de 1 julio 1985. Poder Judicial

Cita art.6, art.7, art.394, art.398, art.1713, art.1727 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Versión de texto vigente null

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia num. 86 de Madrid, en fecha 22 de abril de 2010 se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es de tenor literal siguiente: "Que desestimando la demanda formulada por el Procurador José Ignacio Noriega Arquer, en nombre y representación de Productos Cerámicos Tob S.L, contra Comunidad de Propietarios DIRECCION000 Comunidad de Bienes, a quien

dice representar la Procuradora M^a Angustias Garnica Montoro, debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones contra ella deducidas, al carecer de personalidad para soportar el proceso, todo ello sin efectuar pronunciamiento en costas".

SEGUNDO.- Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandante PRODUCTOS CERÁMICOS TOB, S.L., al que se opuso la parte apelada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000, COMUNIDAD DE BIENES, y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 457 y siguientes de la LEC EDL 2000/77463, se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- La vista pública, celebrada el día 23 de marzo de 2011, tuvo lugar con la asistencia de las representaciones de las partes.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada.

PRIMERO.- La actora se alza contra la sentencia de instancia, oponiendo dos alegaciones.

En la primera combate las afirmaciones de la sentencia sobre la falta de legitimación, en cuanto las comunidades de bienes pueden ser sujetos procesales hábiles. Al no entenderlo así, la sentencia de instancia ha conculcado los Arts. 6 y 7 L.E.C. EDL 2000/77463

En el caso de autos se trata de una serie de personas que se organizan para conseguir un fin común; la obtención de una vivienda, y que nombran a un representante para que gestione todos avatares de la construcción, hasta la entrega de las viviendas. ese representante es el que actúa en nombre de la comunidad, y la comunidad puede ser demandada en esa persona con plenitud de efectos.

En la segunda alegación sostiene que, despejado el óbice procesal de la capacidad y representación de la comunidad, debe entrarse en el fondo y estimarse la demanda, condenando al pago de la cantidad reclamada, por vía de la acción directa del Art.1597 C.C. EDL 1889/1

SEGUNDO.- No nos cabe duda de que las comunidades de bienes del Art.392 C.C. EDL 1889/1 son ser sujetos procesales hábiles, a los que se reconoce capacidad procesal, pero no personalidad jurídica distinta de la de los sujetos que la integran.

Así lo contempla el Art.6.1.5º y 2. L.E.C. EDL 2000/77463, que regula la capacidad para ser parte, y que por ellas pueden comparecer, capacidad para comparecer en juicio, sus representantes según ley, o según sus estatutos, Art.7.6 L.E.C. EDL 2000/77463, pero ese concepto de capacidad procesal, reconocida por ley a un ente sin personalidad jurídica, y sin patrimonio propio distinto del de sus componentes, no perjudica ni el concepto de legitimación, ni el alcance de la responsabilidad.

La legitimación, es una cuestión de fondo cuyo examen es previo e inmediatamente anterior a la decisión final. La doctrina procesalita entiende a por legitimación la cualidad de un sujeto jurídico consistente en hallarse, dentro de una situación jurídica determinada bien desde el lado del crédito y exigencia del derecho, bien desde el lado de la pasivo de la exigencia de la obligación -cumplimiento de la prestación-

Asimismo, se ha afirmado que el poder de conducir el proceso se considera derivación procesal del poder de disposición del derecho civil, de suerte que, en principio, legitimados como partes lo están los sujetos de la relación jurídica deducida en juicio; es decir, el que tiene el derecho tiene, como secuela, la facultad de disponer de él y el ejercerlo en juicio no es sino hacer uso de ese poder.

La legitimación no es, pues, un presupuesto del proceso ni una cuestión previa de forma, es de fondo; de estimación o desestimación de la demanda.

Con esta idea, y desde el lado activo, para la defensa de la comunidad bastaría con que actuara el representante. Si lo hace alguno de los comuneros a título individual, es conocida la doctrina jurisprudencial que enseña que los efectos de la sentencia se producen en los demás comuneros en lo que les sea favorable, no perjudicándoles lo desfavorable.

Por el contrario, y desde el lado pasivo, la cuestión es de necesidad absoluta de que sean demandados todos los comuneros; es el caso de escuela, digno de manual universitario de litisconsorcio pasivo necesario; el derecho es de todos, y a todos afecta porque debe afectarles el resultado de la litis. Al ser copropietarios en comunidad ordinaria proindiviso, pertenece a todos el crédito y la deuda en la proporción que les corresponda, de manera que no puede dictarse decisión de responsabilidad por deuda común sino es frente a todos los partícipes.

Hay un argumento más; la ejecución. La sentencia no puede ser ejecutada frente a los que no han sido demandados, ni oídos, ni vencidos; no cabe ejecución ultra vires.

TERCERO.- Desde la potestad autorregulatoria de las comunidades proindiviso la soluciones la misma. Está consagrada en los Arts.392 y 398 C.C. EDL 1889/1 y permite toda clase de esquemas organizativos.

Desde la contemplación de las exigencias generales de los Arts. 6 y 7 C.C. EDL 1889/1 no hay obstáculo alguno. El pacto comunitario de nombrar un representante externo frente a tercero no es ilícito, ni contrario a la ley, la moral o el orden publico. Es mas puede incluirse dentro de las normas generales del Art.392 L.E.C. EDL 2000/77463 que permite la autorregulación de la comunidad al decir que: "A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título", y obviamente en el pacto comunal de nombrar un representante, no hay infracción de los arts 6 y 7 C.C. EDL 1889/1 ya citados, ni del Art.1255C.C.

Tampoco es obstáculo el contenido del Art.394 C.C. EDL 1889/1 El nombramiento del representante es, precisamente, es un viejo conocido en nuestra legislación, y por poner un ejemplo basta el Art.15.1 L.P.H., que ordena que la comunidad en proindiviso del Art.392 C.C. EDL 1889/1 nombre un representante en sus relaciones con la comunidad en propiedad horizontal.

Esa potestad organizativa puede instrumentarse a través de la constitución de una sociedad irregular, o copiar el sistema de la L.P.H., o mantener el sistema embrionario del Art.398 C.C. EDL 1889/1 o crear una comunidad fiscal de bienes. En cualquiera de esos sistemas hay una nota común; no se crea un ente con personalidad jurídica propia, y con fines y patrimonio distintos de los de sus miembros. Solo se organiza un colectivo amorfo, dotándole de unas reglas mínimas de funcionamiento para obtener el fin previsto, y sin alterar el sistema de responsabilidad por las deudas y cargas.

Al no haber personalidad jurídica, ni patrimonio independiente de la de los sujetos que la componen, la responsabilidad es personal e ilimitada de los componentes de la comunidad ex Art.1911 C.C. EDL 1889/1

Desde la óptica del mandato tampoco hay mayor inconveniente, la participación del concurso en la gestión y administración ordinaria de la comunidad es un derecho disponible, que puede ser objeto de delegación y sustitución, y que se adapta perfectamente, y sin necesidad de poder notarial, a los términos del mandato concebido en términos generales del Art.1713 C.C. EDL 1889/1

En este caso, la variable esta en ser una comunidad para la construcción de pisos en régimen de autopromoción, y su organización a través de una gestora, dotada de un poder notarial irrevocable con amplísimas facultades en favor del gestor, pero esa variable no altera la idea que venimos manteniendo.

CUARTO.- Desde el contrato de autopromoción también es idéntico el resultado. El contrato de autopromoción es un contrato complejo, en el que la finalidad del contratante empresarial es limitar su responsabilidad a través de la autopromoción, de forma que las responsabilidades derivadas de la construcción reviertan en el otro contratante. La finalidad del contratante ordinario no es la de ser promotor, sino la de adquirir una vivienda a su gusto, y por el precio mas barato posible.

Es un contrato gestor, perteneciente al tronco común del mandato, que se instrumenta a través de varios contratos, y en el que el mandato representativo con facultades de disposición desempeña un papel esencial; es el que garantiza la actuación frente a terceros, y permite contratar todos los aspectos de la obra; solar, proyecto, arquitecto, constructor, licencia de obras, y cuantas actuaciones sean precisas para poner a disposición de sus clientes una vivienda en los términos pactados.

Esta formado por acumulación de contratos no equivalente a la suma de las causas particulares de sus componentes; obedece a su causa única, de la que nacen las obligaciones de las partes.

La responsabilidad del gestor excede de las del mandato representativo, para introducirse en las del contrato de obra. La esencia del mandato es la extensión de los campos negociales no personalísimos del mandante, por medio de terceros a los que dota de instrucciones precisas. En este contrato la posición de los mandantes es completamente distinta: los mandantes malamente pueden dar instrucciones precisas a un profesional de la promoción inmobiliaria.

Las obligaciones del gestor están imbuidas por el rasgo de la profesionalidad y confianza, y por la obligación de resultado, respondiendo la ejecución de la obra, que se haga bien, y de acuerdo con la diligencia de un buen profesional del ramo, según plano, proyecto, y memoria de calidades etc., y se entregue en el plazo previsto en el contrato.

Dicho de otro modo, sin perjuicio de la acción que corresponda a los demandantes frente a los profesionales que proyectaron y dirigieron la obra, la gestora responde frente a sus clientes por culpa contractual; por la mala elección de terreno, de proyecto, por los defectos de ejecución, y por las variaciones de proyecto que abaraten costes en perjuicio de los destinatarios finales de la obra. Su diligencia profesional le obliga desplegar la diligencia adecuada para la satisfacción de sus clientes, para evitar los daños causados por mala actuación de aquellos con quienes contrato, y a los que debe vigilar según el contrato.

En esta articulación, y frente a terceros la forma de actuar del gestor a través del mandato expreso y representativo trae al círculo de la responsabilidad a los comuneros poderdantes ex Art.1725 y 1727 C.C. EDL 1889/1 , y para exigirles responsabilidad deben ser demandados todos.

QUINTO.- Con lo expuesto desestimaremos el recurso. Al fracasar el primer motivo es ocioso entrar en el segundo, ya que la legitimación es presupuesto indispensable para la condena que se pretende.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

DESESTIMAMOS íntegramente el recurso se apelación, articulado por la representación procesal de PRODUCTOS CERAMICOS TOB S.L., contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 86 de los de esta Villa, en sus autos núm. 700/09, de fecha veintidós de abril de dos mil diez.

CONFIRMAMOS íntegramente dicha resolución, e IMPONEMOS las costas de esta alzada al apelante.

Se declara la pérdida del depósito constituido para apelar, al que se dará, por quien corresponda, el destino legal.

Hágase saber al notificar esta resolución las prevenciones del art. 248.4 de la LOPJ. EDL 1985/8754

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación. Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaria para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

PUBLICACIÓN : En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA : Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.

