

Resumen

La Sala acoge el rec. interpuesto por la constructora demandada contra la sentencia que acogió la demanda planteada por la comunidad de propietarios actora. Se alega infracción de los arts. 12,1 y 13,5 LPH 1960, que estima no han sido aplicados 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. Esta Sala, acogiendo así la posición recurrente y casando la sentencia recurrida, no puede aceptar las conclusiones a que llega la Sala "a quo", ya que el acuerdo adoptado por la junta no contiene autorización alguna al presidente para la iniciación de este litigio ni ello puede deducirse de los términos del acuerdo transcrito.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
art.12.1 , art.13.5

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD
PROPIEDADES ESPECIALES
Propiedad horizontal
Ejercicio de acciones
Legitimación activa
Del presidente

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.12.1, art.13.5 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.1256, art.1591 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.523.1, art.533.6, art.710.2, art.1692.4, art.1715.2 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTO DE OBRA - RESPONSABILIDAD DECENAL - Ruina funcional - Supuestos de apreciación, ACCIÓN CIVIL - CLASES DE ACCIONES - Decenal - Legitimación pasiva - Del arquitecto técnico por SAP Baleares de 6 febrero 2003 (J2003/36029)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - En general por SAP Valencia de 29 octubre 2004 (J2004/218603)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Legitimación activa - Del presidente por SAP Barcelona de 27 junio 2005 (J2005/104465)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Legitimación activa - Del presidente por SAP Valencia de 17 enero 2005 (J2005/10771)

Citada en el mismo sentido sobre ACCIÓN CIVIL - CLASES DE ACCIONES - Decenal - Indemnización, ACCIÓN CIVIL - CLASES DE ACCIONES - Decenal - Reparación de los daños, ACCIÓN CIVIL - CLASES DE ACCIONES - Decenal - Legitimación pasiva - Del arquitecto por SAP Las Palmas de 3 febrero 2005 (J2005/21926)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Legitimación activa - Del presidente, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Presidente - Legitimación por SAP Murcia de 3 febrero 2005 (J2005/27298)

Citada en el mismo sentido sobre PROCESO CIVIL - RECURSOS - Casación - Resoluciones recurribles - Interés casacional por ATS Sala 1ª de 4 mayo 2005 (J2005/59647)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Legitimación activa - Del presidente por SAP Alicante de 19 mayo 2005 (J2005/90937)

Citada en el mismo sentido por SAP La Rioja de 29 diciembre 2006 (J2006/389454)

Citada en el mismo sentido por SAP La Rioja de 20 abril 2006 (J2006/66694)

Citada en el mismo sentido por SAP Castellón de 2 marzo 2007 (J2007/130812)

Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 31 enero 2007 (J2007/13907)

Citada en el mismo sentido por SAP Albacete de 28 diciembre 2007 (J2007/308424)

Citada en el mismo sentido por SAP Orense de 31 marzo 2008 (J2008/101459)

Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 28 febrero 2008 (J2008/115963)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 22 diciembre 2009 (J2009/299943)

Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 25 marzo 2010 (J2010/111797)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 25 marzo 2010 (J2010/128866)

Citada en el mismo sentido por ATSJ Cataluña de 28 junio 2010 (J2010/169463)

Citada en el mismo sentido por AAP Madrid de 17 noviembre 2010 (J2010/295134)

Citada en el mismo sentido por SAP Tarragona de 15 marzo 2011 (J2011/193634)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 10 octubre 2011 (J2011/242184)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 10 octubre 2011 (J2011/251304)

Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 2 febrero 2011 (J2011/32006)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 25 julio 2012 (J2012/184506)

Bibliografía

Citada en "¿Puede el presidente ejercitar acciones en defensa de los intereses de la comunidad sin acuerdo previo de la junta?. Foro abierto"

Citada en "Junta en la que se aprueba proceder judicialmente contra morosos, además de la renovación de cargo. ¿El poder para pleitos lo otorga el presidente entrante o saliente? Foro abierto"

En la Villa de Madrid, a once de Diciembre de dos mil.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el presente recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio declarativo de menor cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de los de Barcelona; sobre reclamación de daños y perjuicios; cuyo recurso ha sido interpuesto por "Construcciones J., S.A.", representada por la Procuradora de los Tribunales Dª María Jesús González Díez; siendo parte recurrida COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE AVDA. M. NUM...-..." de BARCELONA, no personada en estas actuaciones.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador de los Tribunales D. Joaquín Sans Basco, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Avda. Meridiana núm. 553 al 561, 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 J., S.A.", "Edificaciones M., S.A.", contra D. Manuel y contra D. Francisco Luis, en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia, conteniendo los siguientes pronunciamientos:

1º) Se declare que los demandados, en su condición de personas intervinientes en la construcción del edificio sito en la Avda. M., núms....3 al...1, de esta Ciudad, son responsables solidariamente de los graves defectos o anomalías constructivas que afectan a la edificación o anomalías constructivas que afectan a la edificación de tal modo que restan, dificultan e impiden la utilidad para la que fue construida, haciéndola impropia para el destino y finalidad para la que fue construida.

2º) Que los defectos o anomalías constructivas ocasionan a los distintos propietarios daños y perjuicios consecuencia directa de aquéllos.

3º) Condenar a los demandados solidariamente a estar y pasar por las anteriores declaraciones y a ejecutar las obras de reparación necesarias para la eliminación y subsanación de las deficiencias y anomalías constructivas que afectan a la edificación de modo que se deje el edificio afectado en el estado de habitabilidad, seguridad y solidez que debería tener de no haber sido construido viciosamente; todo ello a las solas y exclusivas expensas de los demandados; señalando un plazo para su inicio y terminación, que deberá determinarse en ejecución de sentencia; con apercibimiento que, caso de no efectuarlas o realizarlas inadecuadamente, se mandarán ejecutar a su costa.

4º) Condenar a los demandados solidariamente a indemnizar los daños y perjuicios sufridos por los copropietarios del edificio objeto de este pleito, individualmente, y a la Comunidad en sus elementos comunes; daños y perjuicios que se determinarán en período de ejecución de sentencia.

5º) Condenar a los demandados solidariamente al pago de las costas de este procedimiento".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos el Procurador D. Alfonso Martínez Campos, en nombre y representación de la entidad mercantil "Construcciones J., S.A.", quien contestó a la misma y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia por la que "no dándose lugar a la

demanda se absuelva de la misma a mi poderdante con expresa imposición de costas a la actora. Para el caso de que la demanda no fuera desestimada ya sea total ya parcialmente, se solicita en cuanto a los puntos 2º, 4º y 5º del suplico de la demanda su desestimación y en cuanto a los puntos 1º y 3º del repetido suplico de la demanda declarar la no responsabilidad de mi poderdante. Por otrosí dijo: que la contraparte infringe defecto legal en el modo de proponer la demanda (art. 533, 6ª L.E.C. EDL 1881/1), por lo cual suplica al Juzgado que de conformidad con lo expuesto, proceda a desestimar la demanda, sin necesidad de entrar en el fondo del asunto".

3.- Asimismo el Procurador de los Tribunales D. Javier Ranera Cahís, en nombre y representación de D. Manuel, presentó escrito contestando a la demanda de adverso y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia absolviendo de los pedimentos de la demanda a su representado, haciendo expresa imposición de costas a la actora.

4.- La Procuradora de los Tribunales Dª Roser Castelló Lasauca, en nombre y representación de D. Francisco Luis, contestó a la demanda formulada por la parte actora y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia desestimándola y absolviendo libremente de ella a su mandante, con imposición de costas a la parte actora.

5.- No habiendo comparecido la entidad "Edificaciones M., S.A." fue declarada en rebeldía.

6.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, la Ilma Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Seis de los de Barcelona, dictó sentencia en fecha 4 de noviembre de 1994, cuyo FALLO es como sigue: "Que estimo parcialmente la demanda interpuesta por "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE AVDA. M....3 al...1" contra "Construcciones J., S.A.", "Edificaciones M., S.A.", D. Manuel y D. Francisco Luis y, en consecuencia, declaro que el edificio sito en la Avda. M. núms....3--...5,...5-...9 y...1 de esta Ciudad presenta importantes y numerosos defectos que integran el concepto de ruina a que hace referencia el art. 1591 del Código Civil EDL 1889/1 con el alcance expuesto en esta resolución, siendo tales defectos los que se enumeran en el informe técnico de fecha 23 de abril de 1991 acompañado con el escrito de demanda. Asimismo, se condena, conjunta y solidariamente, a todos los demandados a que realicen, a sus costas y a sus expensas, las obras y actuaciones necesarias para reparar las grietas y fisuras existentes así como el pavimento, tal y como a estos efectos señala el dictamen pericial emitido en este procedimiento. En segundo lugar se condena, en forma solidaria, a "Construcciones J., S.A.", "Edificaciones M., S.A." y a D. Francisco Luis a reparar los restantes defectos que se reseñan en el informe técnico y en el dictamen pericial, debiéndose a estos efectos tomar como base las obras indicadas en el dictamen pericial y en el mencionado informe. Todo ello con especial pronunciamiento en materia de costas".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia en fecha 16 de octubre de 1995, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por "Construcciones J., S.A." y D. Manuel, contra la sentencia dictada en fecha 4 de noviembre de 1994 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Barcelona, en los autos de los que el presente rollo dimana, debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS íntegramente la misma imponiendo a los apelantes de las costas de esta alzada".

TERCERO.- 1.- La Procuradora de los Tribunales Dª María Jesús González Díez, en nombre y representación de "Construcciones J., S.A.", interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, con apoyo en los siguientes motivos:

"Primero.- Al amparo del número 4 del art. 1692 LEC EDL 1881/1 , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. En concreto se denuncia la infracción de los arts. 12,1 y 13,5 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 pro no haber sido aplicadas y la jurisprudencia concordante.

Segundo.- Amparado en el número 4 del art. 1692 L.E.C. EDL 1881/1 , por infracción de normas del ordenamiento Jurídico que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. En concreto se denuncia la infracción del art. 1256 del Código Civil EDL 1889/1 por no haber sido aplicado".

2.- No habiéndose solicitado por la parte personada la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veintidós de noviembre del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZALEZ POVEDA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia dictada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona confirma la recaída en la primera instancia, estimatoria de la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios de la Avda. M. de los núms....3 a...1 contra "Construcciones J., S.A.", "Edificaciones M., S.A.", D. Manuel, Arquitecto, y D. Francisco Luis, Aparejador, quienes son condenados a la reparación de los defectos existentes en la edificación.

El motivo primero del recurso interpuesto por "Construcciones J., S.A.", única parte recurrente en casación, alega, al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 , infracción de los arts. 12.1 y 13.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su texto de 21 de julio de 1960 EDL 1960/55, 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 lo 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 el día 13 de marzo de 1992: "También se ha acordado por unanimidad el prescindir de los servicios de la abogada D^a Teresa; pues vamos a dar el asunto de las anomalías del bloque a la Asesoría Jurídica "N.". Esta Sala no puede aceptar las conclusiones a que llega la Sala "a quo"; tal acuerdo no contiene autorización alguna al Presidente de la Comunidad para la iniciación de este litigio ni ello puede deducirse de los términos del acuerdo transcrito pues solo se refiere al cambio de la Abogada que, al parecer, venía asesorando a la Comunidad sobre esas anomalías que presentaba el edificio, pero sin que aluda para nada al ejercicio de acciones legales para exigir responsabilidad a los posibles causantes de las mismas. 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.

No obstante haber recurrido de la sentencia únicamente uno de los codemandados, la desestimación de la demanda en la instancia ha de efectuar a todos los codemandados que deberán ser absueltos.

SEGUNDO.- La estimación del recurso determina la no imposición de las costas causadas en el mismo, a tenor del art. 1715.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 . En cuanto a las costas de primera instancia procede su imposición a la Comunidad actora, de conformidad con el art. 523.1 de dicha Ley Procesal EDL 1881/1 ; no procede hacer expresa condena de las costas causadas en la segunda instancia, a tenor del art. 710.2 del mismo texto legal EDL 1881/1 . Asimismo procede la devolución del depósito constituido por la parte recurrente.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLO

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por "Construcciones J., 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 de la Casa núms....3 a...1 de la Avenida Meridiana, de Barcelona, contra "Construcciones J., S.A.", "Edificaciones M., S.A.", D. Manuel y D. Francisco Luis" a quienes absolvemos en la instancia de la demanda formulada. Con expresa condena a la demandante en las costas de la primera instancia y sin que haya lugar a expresa condena en las costas causadas en los recursos de apelación y de casación. Devuélvase a la parte recurrente el depósito construido librando los despachos necesarios.

Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Sala en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Pedro González Poveda.- Antonio Gullón Ballesteros.- firmados y rubricados.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.