

## Resumen

*Declara el TS no haber lugar al recurso de casación contra la sentencia dictada en apelación que confirmó la de primera instancia, la cual, apreciando la excepción de falta de legitimación activa, no entró a conocer el fondo de la cuestión litigiosa sobre responsabilidad por defectos constructivos. La Sala rechaza la alegación de incongruencia por haber apreciado el juzgador de oficio la falta de legitimación pues ésta es una condición jurídica de orden público procesal cuyo cumplimiento se exige al titular del derecho a la jurisdicción para vincular al órgano jurisdiccional competente a dictar una sentencia de fondo, y debe afirmarse la falta de legitimación pues el propietario actuante no representaba a la comunidad de propietarios, no apareciendo justificada su condición de presidente en el momento que se promovió la litis, no constando autorización de la comunidad, sino antes bien se había acordado paralizar el posible ejercicio de acciones judiciales.*

## NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal  
art.12 , art.13.3

RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil  
art.359

## ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	3
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	4
FALLO .....	5

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

### DERECHO DE PROPIEDAD

#### PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Órganos de la comunidad

Presidente

Legitimación

Ejercicio de acciones

Legitimación activa

De cualquier comunero

En interés de la comunidad

### EXCEPCIONES DILATORIAS Y CUESTIONES PROCESALES

#### FALTA DE PERSONALIDAD

Ad causam

Ad procesum

### INCONGRUENCIA

#### EXTRA PETITUM

Incongruencia

Concesión de lo no pedido

## FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

### Legislación

Aplica art.12, art.13.3 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Aplica art.359 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000  
Cita LO 6/1985 de 1 julio 1985. Poder Judicial  
Cita art.24 de CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española  
Cita art.13.5 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal  
Cita art.1281, art.1591 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

## Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 19 julio 2006 (J2006/105564)  
Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 5 julio 2006 (J2006/255285)  
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 5 diciembre 2006 (J2006/359229)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 13 octubre 2006 (J2006/373788)  
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 10 julio 2006 (J2006/376318)  
Citada en el mismo sentido por SAP Lleida de 16 noviembre 2006 (J2006/417779)  
Citada en el mismo sentido por AAP Guipúzcoa de 26 junio 2006 (J2006/476404)  
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 31 enero 2006 (J2006/52095)  
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 31 mayo 2006 (J2006/80757)  
Citada en el mismo sentido por SAP Castellón de 2 marzo 2007 (J2007/130812)  
Citada en el mismo sentido por SAP Lleida de 14 mayo 2007 (J2007/139848)  
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 18 septiembre 2007 (J2007/152409)  
Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 8 mayo 2007 (J2007/171400)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 13 julio 2007 (J2007/174372)  
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 24 octubre 2007 (J2007/194923)  
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 12 septiembre 2007 (J2007/221351)  
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 24 julio 2007 (J2007/223412)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 29 junio 2007 (J2007/225469)  
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 30 octubre 2007 (J2007/293332)  
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 14 noviembre 2007 (J2007/344202)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 21 diciembre 2007 (J2007/372756)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 29 enero 2007 (J2007/51938)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 12 febrero 2007 (J2007/86388)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 4 febrero 2008 (J2008/28184)  
Citada en el mismo sentido por AAP Guipúzcoa de 4 junio 2008 (J2008/336599)  
Citada en el mismo sentido por SAP Tarragona de 15 febrero 2008 (J2008/39967)  
Citada en el mismo sentido por STSJ Navarra de 6 marzo 2008 (J2008/56667)  
Citada en el mismo sentido por SAP Valladolid de 28 abril 2009 (J2009/100274)  
Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 20 mayo 2009 (J2009/116918)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 30 junio 2009 (J2009/161854)  
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 7 julio 2009 (J2009/189128)  
Citada en el mismo sentido sobre EXCEPCIONES DILATORIAS Y CUESTIONES PROCESALES - FALTA DE PERSONALIDAD - Del demandado por STS Sala 1ª de 21 octubre 2009 (J2009/239963)  
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 1 diciembre 2009 (J2009/350175)  
Citada en el mismo sentido por SAP Navarra de 3 noviembre 2009 (J2009/365482)  
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 30 diciembre 2009 (J2009/371828)  
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 19 enero 2009 (J2009/54627)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 12 marzo 2010 (J2010/120852)  
Citada en el mismo sentido por SAP Castellón de 1 julio 2010 (J2010/197228)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 28 septiembre 2010 (J2010/231742)  
Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 15 octubre 2010 (J2010/261489)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 26 octubre 2010 (J2010/263811)  
Citada en el mismo sentido por SAP Santa Cruz de Tenerife de 17 junio 2010 (J2010/276637)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 25 octubre 2010 (J2010/284146)  
Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 22 octubre 2010 (J2010/285259)  
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 28 octubre 2010 (J2010/285302)  
Citada en el mismo sentido por SAP Burgos de 17 noviembre 2010 (J2010/290949)  
Citada en el mismo sentido por AAP Madrid de 17 noviembre 2010 (J2010/295134)  
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 13 octubre 2010 (J2010/319649)  
Citada en el mismo sentido por SAP Tarragona de 14 diciembre 2010 (J2010/359474)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 16 febrero 2010 (J2010/67369)  
Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 14 abril 2010 (J2010/86589)  
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 4 mayo 2011 (J2011/138686)  
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 10 octubre 2011 (J2011/251304)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 24 octubre 2011 (J2011/260692)

Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 18 noviembre 2011 (J2011/305707)  
Citada en el mismo sentido por STSJ Cataluña de 7 noviembre 2011 (J2011/315517)  
Citada en el mismo sentido por STSJ Cataluña de 1 diciembre 2011 (J2011/329451)  
Citada en el mismo sentido por SAP Jaén de 21 enero 2011 (J2011/34539)  
Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 28 enero 2011 (J2011/48249)  
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 13 abril 2011 (J2011/76781)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 25 julio 2012 (J2012/184506)  
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 12 marzo 2012 (J2012/30153)  
Citada en el mismo sentido por SAP Avila de 27 marzo 2012 (J2012/56174)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 26 marzo 2012 (J2012/57466)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 22 marzo 2012 (J2012/59316)  
Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 13 enero 2012 (J2012/78858)  
Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Legitimación activa - De cualquier comunero - En interés de la comunidad STS Sala 1ª de 31 diciembre 1996 (J1996/9914)  
Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Legitimación activa - De cualquier comunero - En interés de la comunidad STS Sala 1ª de 9 abril 1996 (J1996/1928)  
Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Presidente - Legitimación STS Sala 1ª de 18 marzo 1993 (J1993/2729)

### 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 veintitrés de diciembre de dos mil cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Denia, sobre responsabilidad civil del artículo 1591 del Código civil EDL 1889/1, cuyo recurso fue interpuesto por la DIRECCION000 representada por el Procurador de los tribunales D. José Granados Weil, posteriormente sustituido por el Procurador de los tribunales D. Luis Fernando Granados Bravo, en el que es recurrido D. Marcos representado por la Procuradora de los Tribunales Dª Belén Casino González, D. Bernardo y D. José Luis representados por la Procuradora de los tribunales Dª Mª Carmen Otero García y la entidad "Albañiles A., S.L." quien no ha comparecido ante este Tribunal Supremo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 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 D. José Luis, D. Bernardo y D. Marcos y las entidades, declaradas en rebeldía "R., S.L." y "Albañiles A., S.L.", sobre responsabilidad civil del artículo 1591 del Código civil EDL 1889/1.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia declarando la obligación de los demandados de proceder a la reparación de los vicios ruinógenos, con todos los gastos e impuestos que conlleven incluidos los derivados de la legalización de obra, y a indemnizar a la actora en la suma de trescientas diecinueve mil ochocientos noventa y cinco pesetas, señalándose plazo para la ejecución de la reparación y se les condenara la pago de las costas.

Admitida a trámite la demanda, los demandados contestaron alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimaron oportunos y terminaron suplicando al Juzgado: por la representación de D. José Luis, se dictara sentencia por la que estimando la excepción invocada de falta de acción de la Comunidad de propietarios actora, se desestimara la demanda, sin entrar sobre el fondo del asunto; y en cualquier caso desestimara la demanda en cuanto al fondo, absolviendo del a misma al demandado, con expresa imposición de las costas de juicio a la parte actora; por la representación de D. Bernardo, se dictara sentencia por la que estimando la excepción de falta de acción o legitimación activa de la comunidad de propietarios, o en su caso, desestimara la demanda con absolución del demandado e imposición de las costas procesales a la parte actora; por la representación de D. Marcos, se dictara sentencia desestimando la demanda sin entrar en el fondo del asunto estimando las excepciones de falta de litis consorcio pasivo necesario, falta de legitimación activa, nulidad del acuerdo, base de esta demanda y prescripción, y alternativamente, se dictara asimismo sentencia en la que tras conocer el fondo del asunto, se desestimara la demanda dando lugar a no declarar responsabilidad alguna al demandado, y absolviendo a mismo de la demanda, todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora.

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 22 de noviembre de 1996, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que estimando la excepción de falta de legitimación activa de la DIRECCION000, no cabe entrar a conocer el fondo de la cuestión litigiosa planteada; y todo ello con expresa condena en costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciada la alzada, la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, dictó sentencia con fecha 13 de enero de 1999, cuyo fallo es como sigue:

"Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal que se titula de la DIRECCION000 contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 5 de Denia con fecha 22 de noviembre de 1996 confirmamos el pronunciamiento contenido en dicha resolución en cuanto que, sin entrar en el examen del fondo de la litis, absuelve en la instancia a los demandados. Y condenamos al a parte recurrente al pago de las costas procesales de segunda instancia".

TERCERO.- El Procurador D. José Granados Weil, posteriormente sustituido por el Procurador de los tribunales D. Luis Fernando Granados Bravo, en representación de la DIRECCION000 formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del primer inciso del ordinal tercero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Segundo.- Al amparo del ordinal cuarto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , infracción del párrafo primero del artículo 12 de la Ley 49/1960 de 231 de julio EDL 1960/55 , en relación con la doctrina jurisprudencial contenida, entre otras, en sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 1990, 9, 16 y 20 de diciembre de 1996, 3 de mayo de 1996 y 12 de abril de 1993.

Tercero.- Al amparo del ordinal cuarto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , infracción del artículo 13-5 de la Ley 49/1960 de 21 de julio EDL 1960/55 , en relación con la doctrina jurisprudencial contenida, entre otras, en sentencias del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1988, 22 de febrero de 1993, 5 de julio de 1995 y 9 y 20 de diciembre de 1996.

Cuarto.- Al amparo del ordinal cuarto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , infracción del artículo 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , en relación con lo dispuesto en el artículo 9 de dicho texto legal.

Quinto.- Al amparo del ordinal cuarto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , infracción del artículo 1.281 del Código civil EDL 1889/1 .

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuando el traslado conferido para impugnación, las Procuradoras Sr<sup>a</sup> Casino González en nombre de D. Marcos y Sr<sup>a</sup> Otero García en nombre de D. Bernardo y D. José Luis, presentaron escritos con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 13 de diciembre de 2005, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ALMAGRO NOSETE.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El motivo primero (artículo 1.692-3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 precedente) afirma que la sentencia incurre en incongruencia y cita como infringido el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , 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 ejercite este derecho, al órgano jurisdiccional competente a dictar una sentencia de fondo, sea ésta favorable o desfavorable al sujeto legitimado.

Como ya explicaba la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1993 EDJ 1993/2729 , antes de la regulación positiva que acerca de la legitimación, contiene la actual Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , sin entrar en precisiones doctrinales que están fuera del ámbito propio de esta sentencia, ni con ánimo de solucionar problemas que pueden ser controvertidos, pero con el designio de contribuir al esclarecimiento de las cuestiones que se ventilan debe señalarse:

a) que el término legitimación y sus aspectos conceptuales y clases son de elaboración doctrinal y no figuran reconocidos expresa o directamente en la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 (se refiere a la precedente).

b) que en lo que concierne a las especies de "legitimatío ad processum" y "legitimatío ad causam", se suele hacer coincidir con la primera los conceptos de capacidad procesal o capacidad de obrar procesal, de manera, que la denuncia de su defectuosa o nula concurrencia debe hacerse al amparo, en lo que concierne al actor, del número 2 del artículo 533-2 (falta de personalidad en el actor por carecer de las calidades necesarias para comparecer en juicio...), mientras que la segunda que consiste en la adecuación normativa entre la posición jurídica que se atribuye al sujeto y el objeto que demanda, en términos que, al menos en abstracto, justifican preliminarmente el conocimiento de la petición de fondo que se formula, no porque ello conlleve que se le va a otorgar lo pedido, sino simplemente, porque el juez competente, cumplidos los requisitos procesales está obligado a examinar dicho fondo y resolver sobre el mismo por imperativo del ordenamiento jurídico material, puede ser tratada bajo la rúbrica del mismo número (esto es, si no se acredita "el carácter" con el "que se reclama", en relación con lo dispuesto en el artículo 503-2), aunque la estimación previa de la excepción sólo se limita a aquellos casos en que sea manifiesta su falta, debiéndose en los otros resolverse con el fondo,

d) que, en puridad, no deben confundirse las cuestiones de legitimación con las de representación, ya que en el orden práctico así como la carencia de legitimación es de suyo insanable y por ello no puede ser subsanada, los defectos de representación, en cambio, pueden y deben subsanarse de acuerdo con la doctrina general sobre la subsanación en materia procesal, elaborada por el Tribunal Constitucional, y seguida por esta Sala, en relación, además, con las disposiciones de la Ley Orgánica del Poder Judicial EDL 1985/8754 que invitan a la subsanación (artículo 240-2) o la imponen, de manera general, pues "los Juzgados y Tribunales, de conformidad con el

principio de tutela efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución española EDL 1978/3879 , deberán resolver siempre sobre las pretensiones que se formulen, y sólo podrán desestimarlas por motivos formales cuando el defecto fuere insubsanable o no se subsanare por el procedimiento establecido en las leyes" (artículo 11-3). Por todo lo expuesto, procede desestimar el motivo.

SEGUNDO.- El motivo segundo del recurso (artículo 1.692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 precedente) considera infringido el artículo 12 de la Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , acerca de las funciones de representación del Presidente en relación con la jurisprudencia aplicable. Nucleado el debate sobre la legitimación del Presidente de la Comunidad de propietarios para plantear en nombre de la comunidad, reclamaciones por obras defectuosas, la cuestión a atender, en los términos en que viene determinada la litis, 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. Explica, en efecto, la sentencia recurrida:

1º) no aparece justificada la condición de Presidente de la Comunidad que se dice actora y en el momento en que se ha promovido la litis, 2 de septiembre de 1995, momento clave o esencial tales fines el Sr. Jon quien por el contrario ya había dejado de desempeñar tal cargo ostentándolo en dicha fecha distinta persona la Srª Abelardo;

2º) no sólo no consta la autorización de la Comunidad para el ejercicio de las acciones referidas a la responsabilidad decenal sino que por el contrario consta que por acuerdo expreso adoptado por la Junta de Propietarios en fecha anterior la de presentación de la demanda se determinó, revocando acuerdo anterior, paralizar el posible ejercicio de las mismas, de modo que cual señala la sentencia del Tribunal Supremo antes citada de fecha 9 de abril de 1996 EDJ 1996/1928 la doctrina jurisprudencial es tajante 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 el artículo 13-5 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 ;

3º) en forma alguna puede entenderse, y al apreciarlo así se ratifica el criterio expuesto por el Juzgado de instancia en la sentencia apelada, que el acuerdo que la Junta aprueba en fecha 15 de octubre de 1995 según se refleja en el acta que por copia ha sido presentada, sea equivalente a una decisión de la Comunidad de ejercitar por si misma acciones de responsabilidad decenal frente a los demandados, pues aparte de no implicar en sí mismo una revocación del anterior acuerdo de 1992, no se determina por la Comunidad el ejercicio por ella misma y a través, evidentemente de su Presidenta que era quien únicamente podría actuar en su nombre, el ejercicio de acciones judiciales, sino que en todo caso del tenor de dicho acuerdo lo que se podría colegir tan sólo es que vino a asentar o consentir que la Srª Ana María, pudiera ejercitar a sus costas tales acciones, pero en nombre propio aunque lo fuese beneficiando en lo necesario a la Comunidad, para lo que hubiera estado en todo caso legitimada si efectivamente ostentara la condición de copropietaria o comunera ya que como tal tendría facultades para litigar en beneficio de la Comunidad (sentencia del Tribunal Supremo y entre otras de fecha 31 de diciembre de 1996 EDJ 1996/9914 ) pero de dicho convenio no cabe entender que la Comunidad de Propietarios revocase o modificase en sentido contrario, el acuerdo tomado en el año 1992 por la Junta de propietarios;

4º) y prueba palmaria de todo ello, esto es de la falta de voluntad, decisión o deseo de los copropietarios integrantes de la que se dice Comunidad actora es que su Presidenta no consta llegase a otorgar nuevo poder procesal alguno a Procuradores, y que en la presente litis se haya utilizado, pretendiendo en definitiva promover una demanda en su nombre un poder ya obsoleto en la fecha de presentación de dicha demanda. En suma, perece el motivo.

TERCERO.- Los tres motivos restantes no aportan sustancialmente nada nuevo, en relación con la acertada "ratio decidendi" de la sentencia impugnada. En efecto, el motivo tercero se recrea, bajo la supuesta infracción del artículo 13-3 de la Ley 49/1960 EDL 1960/55 , 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 sin que ello sea conducente en relación con el caso, la posible infracción del artículo 1.281 del Código civil EDL 1889/1 , párrafo primero 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.

CUARTO.- La desestimación de todos los motivos conduce a la declaración de no haber lugar al recurso, con imposición de costas y pérdida del depósito (artículo 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 ).

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

## 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 Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, en autos, juicio de menor cuantía número 334/95 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Denia por a DIRECCION000 contra D. José Luis, D. Bernardo y D. Marcos y las entidades, declaradas en rebeldía "R., S.L." y "Albañiles A., 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; líbrense a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Juan Antonio Xiol Rios.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Almagro Nosete, 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.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012005100998