

Resumen

El TS declara haber lugar al recurso interpuesto por los demandados frente a la sentencia que desestimó el recurso interpuesto por otra codemandada frente a la sentencia de instancia que había estimado la demanda y les había condenado a indemnizar a la actora por el importe de las obras necesarias para dejar la urbanización en perfecto estado de habitabilidad, seguridad y ornato de acuerdo con el proyecto original. El Tribunal argumenta que el presidente carece de poder de la comunidad para demandar a los recurrentes al no haberse acordado así por la junta de propietarios, que sólo lo acordó contra otro codemandado, por lo que el poder dado por dicho presidente al procurador para demandar a los recurrentes es insuficiente.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
art.12 , art.13.5 , art.16
RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.1591
RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
art.533.2 , art.533.3

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

PROCURADORES
PODER PARA PLEITOS

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación
Legislación

Aplica art.12, art.13.5, art.16 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
Aplica art.1591 de RD de 24 julio 1889. Código Civil
Aplica art.533.2, art.533.3 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
Cita art.359, art.1692.3, art.1692.4, art.1715.2 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000

Jurisprudencia

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 Las Palmas de 8 marzo 2005 (J2005/45455)
Citada en el mismo sentido por SAP Córdoba de 31 mayo 2006 (J2006/340294)
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 5 diciembre 2006 (J2006/359229)
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 20 julio 2006 (J2006/375264)
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 sobre ACCIÓN CIVIL - CLASES DE ACCIONES - Decenal - Legitimación pasiva - De otras personas por SAP Badajoz de 16 enero 2006 (J2006/8810)

Citada en el mismo sentido por SAP Castellón de 2 marzo 2007 (J2007/130812)
Citada en el mismo sentido por SAP Soria de 25 enero 2007 (J2007/14770)
Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 28 febrero 2008 (J2008/115963)
Citada en el mismo sentido por STSJ Andalucía (Sev) Sala de lo Contencioso-Administrativo de 12 diciembre 2008 (J2008/352039)
Citada en el mismo sentido por SAP Badajoz de 29 junio 2009 (J2009/144097)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 3 mayo 2010 (J2010/128862)
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 La Coruña de 14 abril 2010 (J2010/86589)
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 4 mayo 2011 (J2011/103100)
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 SAP Jaén de 21 enero 2011 (J2011/34539)
Citada en el mismo sentido por SAP Huelva de 9 febrero 2012 (J2012/152587)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 27 marzo 2012 (J2012/52892)

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"
Citada en "La suscripción de préstamos personales por la comunidad de propietarios para instalación o reforma de servicios o elementos comunes"

En la Villa de Madrid, a veinte de octubre de dos mil cuatro.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación 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, como consecuencia de los autos de juicio de menor cuantía seguidos ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. 1 de Benidorm, sobre diversos extremos; cuyo recurso ha sido interpuesto por D. José Carlos y D. Gaspar, representados por la Procuradora de los Tribunales Dª María del Carmen Otero García; siendo parte recurrida Dirección000, representada por el Procurador de los Tribunales D. José Granda Molero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Benidorm, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía, instados por la Dirección000, contra D. José Carlos y D. Gaspar, contra Benimex, S.A. y contra Aliven, S.A. y contra D. Eduardo.

Por la parte actora se formuló demanda con arreglo a las prescripciones legales, alegando los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, suplicando se dictase sentencia "por la que se declarase la responsabilidad solidaria de los demandados por vicios en la construcción de la edificación de la Dirección000 de Benidorm, condenándolos solidariamente a indemnizar a la Comunidad de Propietarios actora por los daños y perjuicios causados y determinándose la cuantía de la indemnización de la siguiente forma:

1.- Por el importe de las obras necesarias para dejar la Urbanización en perfecto estado de habitabilidad seguridad y ornato, de acuerdo con el proyecto original de construcción del edificio que obra en el Ayuntamiento de Benidorm, según informe de peritos competentes designados al efecto, que se emitirá en el momento de la prueba.

2.- Más el importe de los defectos que aparezcan durante la tramitación de este procedimiento y que se justifiquen en periodo probatorio.

Estos precios deberán ser actualizados en el momento de la ejecución de sentencia.

Todo ello con expresa imposición de costas a los demandados".

Admitida a trámite la demanda y emplazadas las mencionadas partes demandadas, sus respectivos representantes comparecieron en legal forma, suplicando se dictase sentencia desestimando la demanda.

Además por la demandada Benimex, S.A. se formuló la demanda reconventional, dándose traslado a la parte actora para que la contestara, lo cual efectuó dentro del plazo concedido con el resultado obrante en autos.

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 23 de febrero de 1995, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo.- Que estimando la excepción planteada por la demandada Aliben, S.A., representada por la Procuradora Dª Teresa Cortés Claver, debo absolver y absuelvo a Aliben, S.A. de las peticiones contenidas en la demanda interpuesta por el Procurador D. Luis Cabanes Marhuenda, contra Aliben, S.A., Benimex, S.A., D. José Carlos y D. Gaspar, D. Eduardo.

Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Luis Cabanes Marhuenda, en nombre y representación de la Dirección000, contra Benimex, S.A., representada por el Procurador D. Javier Lloret Sebastián, D. José Carlos y D. Gaspar,

representados por la Procuradora D^a M^a Engracia Abarca Nogues, debo condenar y condeno a los demandados mencionados a que indemnizen a la actora por el importe de las obras necesarias para dejar la Urbanización en perfecto estado de habitabilidad, seguridad y ornato, de acuerdo con el proyecto original de construcción del edificio y según informe de peritos, competentes designados al efecto, en ejecución de sentencia.

Y debo desestimar y desestimo la demanda respecto al demandado D. Lázaro, absolviendo a dicho demandado de los pedimentos contenidos en la misma.- Las costas procesales de D. Eduardo y de Aliben, S.A., deben ser abonadas por a parte actora; y el resto de costas serán abonadas por los demandados condenados."

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1^a Instancia por la representación de Benimex, S.A. y tramitado el recurso con arreglo a derecho, Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante con fecha 5 de mayo de 1998, dictó sentencia con la siguiente parte dispositiva:

"Fallamos.- Con desestimación del recurso de apelación deducido contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Benidorm de fecha 23 de febrero de 1995 en las actuaciones de que dimana el presente Rollo, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con impugnación de las costas procesales."

TERCERO.- La Procuradora de los Tribunales D^a María del Carmen Otero García, en nombre y representación de D. José Carlos y D. Gaspar, han interpuesto recurso de casación 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, con apoyo en los siguientes motivos:

El primero, acusa infracción de los arts. 12, 13.5 y 16 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 de 21 de julio de 1960.

El segundo, formulado al amparo del art. 1.691.4 al quebrantamiento por infracción de las Normas Reguladoras de la sentencia, por infracción del art. 359 LEC EDL 2000/77463 , al no poderse acomodarse a las retenciones oportunamente decididos en el pleito por la Comunidad de propietarios actora en el suplico de la demanda, concediendo más lo pedido o haciéndolo de forma.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, el Procurador D. en representación de la parte recurrida presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo 29 de septiembre de 2004, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Gullón Ballesteros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El motivo primero, al amparo del art. 1.692.4 LEC EDL 2000/77463 , acusa infracción de los arts. 12, 13.5 y 16 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 de 21 de julio de 1960.

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 aparecidos en la Urbanización contra la promotora Benimex, S.A., no contra nadie más.

Está plenamente constatado en autos que es cierto el planteamiento fáctico del motivo.

Por otra parte, el Presidente de la Comunidad, si bien representa a la Comunidad (art. 12 LPH EDL 1960/55 de 1960), ello ha de tener por base la ejecución de acuerdos de la Junta sobre asuntos de interés general para aquélla (art. 13.5).

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.

Ahora bien, no es acertado sustentar que el Presidente, en estas condiciones, carece de legitimación activa, de lo que carece es de poder de la Comunidad para demandar al recurrente; la misma, como adquirente de las viviendas, siempre tiene la acción del art. 1.591 Cód. civ.

Pero no ha otorgado el poder necesario al Presidente para que la represente en el ejercicio de su acción contra el arquitecto recurrente, nada más para que actúe contra la promotora Benimex.

Por tanto, el poder dado a Procuradores por el Presidente para representar a la Comunidad es insuficiente.

Esta Sala resalta la circunstancia de que siendo el vicio (ausencia de poder) perfectamente subsanable, y denunciado en la contestación a la demanda, la Junta no lo haya hecho, sino que, estando el pleito en desarrollo, toma acuerdos para proseguirlo contra Benimex únicamente.

El vicio de nuevo se denunció en la apelación, y no parece correcto, a la vista de estas circunstancias, que se alegue por la sentencia recurrida que el Presidente representaba a la Comunidad, y que la misma no tenía por qué saber a quienes temía que demandar, aparte de Benimex, a ella le importaba exclusivamente la reparación de los defectos. Razones baladíes porque pudo perfectamente ser informada de los requisitos necesarios para ejercer la acción, y, en consecuencia, a la vista de los legitimados pasivos, sobre el oportuno acuerdo que debía tomar al efecto.

Por todo lo expuesto ha de estimarse el motivo en lo sustancial, pues desde un punto técnico debió ampararse en el art. 1.692.3 LEC EDL 2000/77463 , por infracción del art. 533.2 y 3 de dicha Ley.

La Sala puede suplir esta ausencia de formalismos, porque la voluntad del recurrente está clara solo que mal expresada técnicamente, lo que no ha impedido a los demandados defenderse adecuadamente.

SEGUNDO.- 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 (art. 1715.2 LEC 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 haber lugar al recurso de casación interpuesto por D. José 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 Dirección000, 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. Con devolución del depósito constituido.

Comuníquese esta resolución a la mencionada Audiencia con devolución de los autos y rollo que remitió.

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

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Antonio Gullón Ballesteros, 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: 28079110012004101037