

Resumen

Declara el TS haber lugar al recurso interpuesto por el demandado, contra la sentencia revocatoria del tribunal de alzada, confirmando la de instancia, ante la falta de personalidad de la Comunidad de Propietarios demandante, en el ejercicio de una acción para declarar la nulidad de la compraventa de un elemento común. El TS mantiene que el Presidente de la Comunidad actora carece de personalidad para actuar en su nombre, pues necesita la autorización de la Junta de Propietarios.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
art.13 , art.13.5 , art.16.2 , art.16.4
RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
art.533.2

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Órganos de la comunidad

Presidente

Exceso de atribuciones

Ejercicio de acciones

Legitimación activa

Del presidente

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.13, art.13.5, art.16 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Aplica art.533.2 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.38.2 de D de 8 febrero 1946. TR Ley Hipotecaria

Cita art.3, art.6.3, art.7.1, art.1957, art.1959 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.359.1, art.533.4, art.1692.3, art.1692.4, art.1715.2, art.2692.3 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido por ATS Sala 1ª de 25 febrero 2003 (J2003/263088)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Legitimación activa - Del presidente por SAP Vizcaya de 28 julio 2004 (J2004/183238)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Título constitutivo 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 Valencia de 17 enero 2005 (J2005/10771)

Citada en el mismo sentido sobre 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 DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Legitimación activa - Del presidente por SAP Cantabria de 6 abril 2005 (J2005/35869)

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 Asturias de 20 septiembre 2006 (J2006/309015)

Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 5 diciembre 2006 (J2006/359229)

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 Zaragoza de 16 mayo 2006 (J2006/70680)

Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 2 mayo 2006 (J2006/92947)

Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 23 abril 2007 (J2007/133425)

Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 13 julio 2007 (J2007/174372)

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 STSJ Andalucía (Sev) Sala de lo Contencioso-Administrativo de 12 diciembre 2008 (J2008/352039)

Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 19 septiembre 2008 (J2008/370597)

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

Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 1 julio 2009 (J2009/336259)

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

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 3 noviembre 2010 (J2010/294969)

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 La Coruña de 13 abril 2011 (J2011/90260)

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

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"

En la Villa de Madrid, a seis de Marzo de dos mil.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Octava de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 20 de abril de 1995, como consecuencia de los autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de esta Capital, sobre nulidad de compraventa; cuyo recurso ha sido interpuesto por D. Francisco, representado por el Procurador de los Tribunales D. José Ramón Gayoso Rey; siendo parte recurrida la Comunidad de Propietarios de la Avda. A., núm.... de Madrid, asimismo representados por la Procuradora Dª Consuelo Rodríguez Chacón.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Madrid, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía, instados Comunidad de Propietarios de la Avda. A., núm.... de Madrid, contra D. Manuel, allanado y contra D. Francisco, sobre nulidad de compraventa.

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 "estimando íntegramente la demanda, declarando la nulidad de la Escritura de compraventa realizada el 27 de abril de 1982 y condene a los demandados o al que de ellos corresponda, a que:

a) Restituya a la Comunidad de Propietarios de la finca núm...., de la Avda. de A., de Madrid, el local comercial sótano izquierdo.

b) Dada la pérdida del local comercial sótano derecho de la indicada finca, por haber sido vendido a un tercero de buena fe, a abonar a la citada Comunidad el importe de 3.832.090 pesetas, valor que tenía el local en el momento de perderse, mas los intereses desde la misma fecha, que deberán ser calculados en ejecución de sentencia.

c) A abonar el pago de las costas a los demandados".

Admitida a trámite la demanda y emplazado el mencionado demandado, su representante legal la contestó oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente y terminó suplicando se dictase sentencia "absolviéndole de las pretensiones contenidas en la demanda formulada por Dª Eustaquia, quien dice actuar en nombre y representación de la Comunidad de

Propietarios de la Avda. de A., núm.... de esta Capital, como igualmente se dictara sentencia absolviéndole para el supuesto improbable de que no estimándose ninguna de las excepciones Dilatorias, se entrase en el fondo del pleito rechazando entonces las pretensiones de la demandante en mérito a cuanto ha quedado expuesto, todo ello con imposición de costas a la demandante, dada la temeridad y mala fe".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 4 de noviembre de 1992, cuya parte dispositiva es como sigue:"Fallo.- Estimando la excepción de falta de personalidad en la actora, se desestima la demanda interpuesta por la Procuradora Dª Consuelo Rodríguez Chacón en representación de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en la Avenida de A., núm.... contra D. Francisco y D. Manuel, todo ello con imposición de costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1ª Instancia por la representación de Comunidad de Propietarios del inmueble sito en la Avenida de A., núm.... de Madrid y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 20 de abril de 1995, con la siguiente parte dispositiva:"Fallamos.- Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Dª Consuelo Rodríguez Chacón, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la Avenida de A., núm.... de Madrid, contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de los de Madrid, con fecha 4 de noviembre de 1992, en los autos de que dimana el presente rollo, debemos revocar y revocamos dicha resolución, y, en su consecuencia, estimando la demanda rectora del presente proceso, debemos declarar y declaramos nula la Escritura de Compraventa otorgada por D. Manuel y D. Francisco, el primero en representación de la Comunidad de Propietarios de la casa núm.... de la Avda. de A., de Madrid, y el segundo en su propio nombre, con fecha 27 de abril de 1982, ante el notario de Madrid D. José Luis Martínez Gil y bajo el núm. 966 de su protocolo, y en su consecuencia, debemos condenar y condenamos:

1º. A los demandados, hoy apelados D. Francisco y D. Manuel, a estar y pasar por tal declaración.

2º. Al demandado, apelado, D. Francisco, a que restituya a la Comunidad de Propietarios de la avenida de A., de Madrid.

3º. Al demandado, apelado, D. Francisco, a que abone a la citada Comunidad de Propietarios, dada la pérdida del local comercial sótano derecho de la misma casa, el valor que éste tenía al 30 de junio de 1982, fecha de su venta a un tercero, cuyo importe habrá de determinarse en trámite de ejecución de sentencia, pero sin que en ningún caso éste pueda exceder de la cantidad de tres millones ochocientos treinta y dos mil noventa pesetas (3.832.090 pts.), así como los intereses legales de dicho importe, y desde la misma fecha, 30 de junio de 1982, a determinar también en ejecución de sentencia.

Asimismo, debemos condenar y condenar al demandado, apelado, D. Francisco a que abone las costas de primera instancia causadas respecto del mismo, sin hacer expresa declaración en cuanto a las causadas respecto al codemandado, también apelado, D. Manuel. Todo ello sin que proceda hacer expresa declaración en cuanto a las costas causadas en esta alzada".

TERCERO.- El Procurador D. José Ramón Gayoso Rey en representación de D. Francisco interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Octava de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 20 de abril de 1995, con apoyo en los siguientes motivos:

Primero: Al amparo del art. 1.692.3º LEC EDL 1881/1 , por infracción del art. 533.2 LEC EDL 1881/1 , en relación con lo dispuesto en el art. 16, norma 2ª (párrafos 1 y 2) y norma 4ª EDL 1960/55 y con lo dispuesto en el art. 6.3 C.c EDL 1889/1 .

Segundo: Formulando al amparo del art. 2.692.3º LEC EDL 1881/1 , por infracción del art. 359, párrafo 1º LEC EDL 1881/1 .

Tercero: Se ampara en el art. 1.692.3º LEC EDL 1881/1 , por infracción de lo establecido en el núm. 4º del art. 533 LEC EDL 1881/1 .

Cuarto: Al amparo del núm. 4º del art. 1.692 LEC EDL 1881/1 , infracción del art. 6.3 C.c. EDL 1889/1 , en relación con la norma segunda párrafos 1º, 2º y 3º del art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55.

Quinto: Amparado en el art. 1.692.4º LEC EDL 1881/1 , el fallo infringe el art. 1957 C.c EDL 1889/1 .

Sexto: Al amparo del art. 1.692.4º LEC EDL 1881/1 . - El fallo infringe lo establecido en el art. 1959 C.c EDL 1889/1 .

Séptimo: Formulando al amparo del núm. 4º del art. 1.692 LEC EDL 1881/1 . - Infracción de lo establecido en el art. 7º.1 C.c EDL 1889/1 .

Octavo: Amparándose en el art. 1.692.4º LEC EDL 1881/1 . - El fallo infringe lo establecido en el art. 38 párrafo 2º de la Legislación Hipotecaria EDL 1946/59 ".

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, la Procuradora Dª Consuelo Rodríguez Chacón 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 el día 21 de febrero de 1999, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO GULLON BALLESTEROS.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- D. Manuel, en nombre y representación, como Vicepresidente, de la Comunidad de Propietarios de la casa núm...., de la avenida de A., de Madrid, otorgó escritura pública de modificación del título constitutivo de la división horizontal de la susodicha casa el día 27 de abril de 1982, en cuya virtud se rectificaba la descripción del local comercial derecho; se desvinculaban como elementos comunes del inmueble los dos locales comerciales situados en la planta del sótano para formar fincas nuevas e independientes; se modificaba el art. 2º de los Estatutos de la Comunidad; y se vendían los dos antedichos locales a D. Francisco, Presidente de la Comunidad, por el precio de 68.000 ptas. que el vendedor, en representación de la misma, confiesa haber recibido con anterioridad. El

Sr. Manuel basaba su legitimación para efectuar los actos jurídicos descritos en su nombramiento como Vicepresidente de la Comunidad el 25 de junio de 1981, y en el acuerdo de la misma, en la sesión celebrada el día 1 de febrero de 1982.

Mediante escrito de 29 de abril de 1991, la Comunidad de Propietarios demandó por los trámites de juicio declarativo de menor cuantía a D. Francisco y a D. Manuel, solicitando que se declarase la nulidad de la escritura pública de 27 de abril de 1982, y que se condenase a los demandados, o al que de ellos correspondiese, a restituir a la Comunidad el local comercial sótano izquierdo, y dada la pérdida del derecho por su venta a tercero de buena fe, a que se abonase a la Comunidad su valor en el momento de perderse, cuyo importe se cifraba en 3.832.090 pts., más los intereses legales.

El Juzgado de 1ª Instancia desestimó la demanda por falta de personalidad de la actora. La Audiencia, en grado de apelación, la revocó, estimando con su lugar la demanda, por lo que declaró la nulidad de la escritura pública, condenó al Sr. Francisco a la restitución del local sótano izquierdo, y al abono del valor del derecho en la época en que se vendió, 30 de junio de 1.882, pero en ningún caso más de 3.832.090 pts., así como los intereses legales de dicho importe desde aquel día.

Contra la sentencia de la Audiencia ha interpuesto D. Francisco el recurso de casación por los motivos que se pasan a examinar.

SEGUNDO.- El motivo primero, al amparo del art. 1.692.3º LEC EDL 1881/1, aduce infracción del art. 533.2 de la misma Ley EDL 1881/1, en relación con el art. 16, norma 2ª (párrafos 1 y 2) y norma 4ª de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 EDL 1960/55, y con el art. 6º.3 C.civ EDL 1889/1. En su fundamentación, el recurrente mantiene que el acuerdo de la Junta de Propietarios autorizando al Presidente de la misma para entablar este litigio carece de validez por no haber obtenido la mayoría, requerida imperativamente por la normativa de la LPH EDL 1960/55 sobre convocatoria y toma de decisiones. En consecuencia, el Presidente de la Comunidad actora carece de personalidad para actuar en su nombre.

El motivo, cuya base argumental se ha expuesto sucintamente, plantea el tema de la necesidad o no de autorización de la Junta de Propietarios para que el Presidente pueda accionar en nombre de la Comunidad. Dado que en este caso el acuerdo no reunió nada más que 14 votos, estando constituido el inmueble por 31 viviendas y locales comerciales, el demandado, hoy recurrente, articuló la correspondiente excepción dilatoria, cuya desestimación es ahora motivo de casación.

El motivo se estima por las consideraciones que a continuación se exponen, derivadas de los arts. 16 y 13.5º LPH de 1960 EDL 1960/55.

En efecto, el acuerdo de 23 de abril de 1991, tomado en primera convocatoria, facultó al Presidente para instar la nulidad de la compraventa documentada en la escritura pública de 27 de abril de 1982, la cual se refería a la venta al señor Francisco de dos locales sótanos, previa desafectación como elemento común de la comunidad. Es una autorización para litigar simplemente su objeto, por lo que debió someterse a la norma 2ª del art. 16 precitado EDL 1960/55, y, en último término, recurrir a la resolución judicial a que alude el párrafo último de aquella norma. No se hizo esto, ni siquiera en todos los años transcurridos se ha subsanado el defecto en la personalidad del Presidente.

Así las cosas, se impone como conclusión la de la inexistencia de acuerdo alguno. La aplicación de la norma 4ª del art. 16 EDL 1960/55 que realiza la Audiencia para defender su legitimación es errónea porque no se está ante un acuerdo contrario a la ley, sino ante declaraciones de voluntad de los propietarios que no alcanzan siquiera la categoría jurídica de acuerdo, al no reunir los requisitos de la norma 2ª del art. 16 EDL 1960/55. Tampoco cabe decir, como el recurrente mantiene, que el acuerdo es nulo radicalmente, porque esta calificación no se puede aplicar al no existir la base para hacerlo. No significa ello desconocer que el Presidente asume la representación (de tipo orgánico, ha dicho esta Sala en numerosas sentencias) de la Comunidad, sino señalar que no supe en todo caso la voluntad de la misma con la suya, a modo de dictadura; necesariamente ha de actuar ejecutando los acuerdos tomados por la Junta en su esfera de competencias. Si por imperativo del art. 13.5º LPH EDL 1960/55 a la Junta corresponde "conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad", no es dudoso que esa competencia legal no puede desaparecer por una concepción dictatorial de la figura del Presidente. En este caso, además, no puede darse un asunto de interés general más evidente como es la recuperación de locales que se estima por la Comunidad que le pertenecen. Otra cosa distinta es que en casos de necesidad urgente pueda velar unilateralmente por intereses de la Comunidad, lo cual no debe prohibirse en razón de la misma urgencia y necesidad, si bien dando cuenta inmediata a la Junta para que adopte decisiones pertinentes. Una aplicación de la norma adecuada a la realidad social presente (art. 3º. C.civ. EDL 1889/1) rechaza cualquier concepción doctrinal que elimine las competencias de la Junta en favor del autoritarismo de la figura de su Presidente. También es distinta la cuestión de la protección de terceros que han confiado en declaraciones o manifestaciones del Presidente como si procediesen de la Junta. Además, aquí el recurrente (demandado en su día) no es tercero, sino uno de los propietarios que forman la Comunidad.

Por otra parte, la jurisprudencia de esta Sala ha legitimado a cualquier comunero para actuar en cuestiones afectantes a elementos comunes cuando no lo haga la Junta. Pero aquí nos encontramos con que el Presidente de la Comunidad no ha instado la demanda más que en esta sola cualidad, y los poderes a Procuradores los ha otorgado con esa única legitimación.

TERCERO.- La acogida del motivo primero del recurso, coincidente en su finalidad con la que resulta del criterio expuesto de esta Sala, hace inútil el examen de los restantes motivos, pues obliga a casar anular la sentencia recurrida, confirmando el fallo desestimatorio de la demanda de la sentencia de primera instancia. Con condena en las costas de la apelación a la Comunidad actora. Sin condena a ninguna de las partes en este recurso (art. 1.715.2 LEC EDL 1881/1).

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. Francisco, representado por el Procurador de los Tribunales D. José Ramón Gayoso Rey contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Octava de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 20 de abril de 1995, la cual casamos y anulamos, confirmando el fallo desestimatorio de la demanda pronunciado en la sentencia de primera instancia. Con condena en las costas de la apelación a la Comunidad actora. Sin condena en costas a ninguna de las partes en este recurso. Sin hacer declaración sobre el depósito al no haberse constituido. Comuníquese esta resolución a la mencionada Audiencia con devolución de los autos y rollo que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Almagro Nosete.- Antonio Gullón Ballesteros.- Xavier O'Callaghan Muñoz.

PUBLICACION.- 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.