

# EDJ 1993/4846

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 22-5-1993, nº 495/1993, rec. 3108/1990  
Pte: González Poveda, Pedro

## Resumen

*La recurrente-comunidad de propietarios estima falta de legitimación pasiva, e incongruencia por haber sido condenada quien no fue parte en el proceso. El TS declara haber lugar al recurso de casación, y anula la sentencia recurrida, al acoger los motivos invocaods por la recurrente. La Comunidad de propietarios solo puede ser llamada a juicio a través de sus copraticipes.*

## NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil  
art.392 , art.394  
RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil  
art.359 , art.533.4

## ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	3
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	5
FALLO .....	6

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

COMUNIDAD DE BIENES  
COPROPIEDAD O CONDOMINIO  
En general  
Defensa en juicio y reivindicación

DERECHO DE PROPIEDAD  
PROPIEDADES ESPECIALES  
Propiedad horizontal  
Normativa reguladora  
Título constitutivo  
Órganos de la comunidad  
En general

INCONGRUENCIA  
EXTRA PETITUM  
Incongruencia  
En general

LITISCONSORCIO  
PASIVO NECESARIO  
Cuestiones generales

## FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

### Legislación

Aplica art.392, art.394 de RD de 24 julio 1889. Código Civil  
Aplica art.359, art.533.4 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil  
Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC  
Cita art.10 de Ley 19/1985 de 16 julio 1985. Cambiaria y del Cheque  
Cita art.1124 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

### Jurisprudencia

Citada 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 por SAP Las Palmas de 22 octubre 2002 (J2002/89124)

Citada en el mismo sentido sobre COMUNIDAD DE BIENES - COPROPIEDAD O CONDOMINIO - Defensa en juicio y reivindicación por SAP Madrid de 29 noviembre 2003 (J2003/211393)

Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 25 septiembre 2003 (J2003/256540)

Citada en el mismo sentido sobre LITISCONSORCIO - PASIVO NECESARIO - Cuestiones generales por SAP Cáceres de 20 septiembre 2004 (J2004/135877)

Citada en el mismo sentido sobre COMUNIDAD DE BIENES - COPROPIEDAD O CONDOMINIO - Actos de disposición por SAP Lugo de 1 septiembre 2004 (J2004/162484)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Plazas de garaje - Otras cuestiones por SAP Asturias de 17 septiembre 2004 (J2004/168075)

Citada en el mismo sentido sobre COMUNIDAD DE BIENES - COPROPIEDAD O CONDOMINIO - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Cuestiones generales por SAP Alicante de 12 mayo 2004 (J2004/180885)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 17 diciembre 2004 (J2004/231405)

Citada en el mismo sentido sobre COMUNIDAD DE BIENES - COPROPIEDAD O CONDOMINIO - Defensa en juicio y reivindicación, COMUNIDAD DE BIENES - COPROPIEDAD O CONDOMINIO - Supuestos diversos por SAP Zaragoza de 13 mayo 2004 (J2004/266958)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos por STS Sala 1ª de 23 julio 2004 (J2004/82538)

Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 14 abril 2004 (J2004/99133)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Cuestiones generales por SAP Madrid de 4 julio 2005 (J2005/115384)

Citada en el mismo sentido sobre COMUNIDAD DE BIENES - COPROPIEDAD O CONDOMINIO - En general por SAP Salamanca de 21 julio 2005 (J2005/133546)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Otras cuestiones por SAP Madrid de 15 septiembre 2005 (J2005/185908)

Citada en el mismo sentido por SAP Tarragona de 10 febrero 2005 (J2005/19111)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Cuestiones generales por SAP Sevilla de 31 mayo 2005 (J2005/196682)

Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 13 septiembre 2005 (J2005/222842)

Citada en el mismo sentido por SAP Burgos de 30 diciembre 2005 (J2005/307537)

Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 8 marzo 2005 (J2005/50741)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Ejercicio de acciones - Litisconsorcio, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Cuestiones generales por SAP Madrid de 25 abril 2005 (J2005/86801)

Citada en el mismo sentido por SAP Guadalajara de 13 julio 2006 (J2006/258523)

Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 24 marzo 2006 (J2006/270328)

Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 2 mayo 2006 (J2006/282509)

Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 3 mayo 2006 (J2006/351812)

Citada en el mismo sentido por SAP Burgos de 21 diciembre 2006 (J2006/377756)

Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 20 diciembre 2006 (J2006/378197)

Citada en el mismo sentido por SAP Ciudad Real de 20 enero 2006 (J2006/4265)

Citada en el mismo sentido por SAP Almería de 7 septiembre 2006 (J2006/433792)

Citada en el mismo sentido por SAP Cádiz de 4 julio 2006 (J2006/453685)

Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 28 noviembre 2006 (J2006/467037)

Citada en el mismo sentido por SAP Badajoz de 18 abril 2006 (J2006/53357)

Citada en el mismo sentido por SAP Jaén de 31 enero 2006 (J2006/60396)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad por SAP León de 20 abril 2006 (J2006/66626)

Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 6 junio 2007 (J2007/119392)

Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 19 abril 2007 (J2007/341875)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 14 mayo 2008 (J2008/107738)

Citada en el mismo sentido por SAP Jaén de 14 abril 2008 (J2008/113824)

Citada en el mismo sentido por SAP Pontevedra de 11 junio 2008 (J2008/260212)

Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 16 julio 2009 (J2009/184124)

Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 3 noviembre 2009 (J2009/332921)

Citada en el mismo sentido por SAP Burgos de 14 diciembre 2009 (J2009/352538)

Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 26 noviembre 2010 (J2010/355352)

Citada en el mismo sentido por SAP Orense de 2 marzo 2010 (J2010/99198)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 23 diciembre 2011 (J2011/318263)

## Bibliografía

Citada en "La responsabilidad por deudas comunes. El artículo 22 de la LPH"  
Citada en "Presidente de la comunidad no propietario. Ilegalidad del nombramiento. Cuestiones prácticas y actuaciones"  
Citada en "Soluciones ante las reclamaciones judiciales por impago ante comunidades de bienes. Foro abierto"

Versión de texto vigente null

En la villa de Madrid, a veintidós de mayo de mil novecientos noventa y tres, Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al final indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, como consecuencia de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de los de Zaragoza, sobre reclamación de cantidad; cuyo recurso fue interpuesto por D. Javier, D. Gregorio y D. Francisco, representados por el Procurador de los Tribunales D. Francisco Velasco Muñoz-Cuéllar, y defendidos por el Letrado D. Félix Paradela Martín; siendo parte recurrida 'Construcciones H., S.L.' que no ha comparecido en estas actuaciones.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.-

Primero.- El Procurador D. Bernabé Juste Sánchez, en nombre y representación de la compañía mercantil 'Construcciones H., S.L.', formuló demanda de menor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de los de Zaragoza, contra la 'Comunidad de Propietarios J'. 'Edificio S'. (hoy Comunidad de Propietarios de la casa... de la calle...) D. Javier, D. Gregorio, D. Luis y contra D. Francisco, en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de Derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que:"Se condene a los demandados de forma solidaria a pagar a mi representada las siguientes cantidades:

- 1.- La suma de 2.777.035 ptas. importe de las letras de cambio que han sido acompañadas como doc. 3, 5 y 7.
- 2.- La suma de 5.285 ptas. importe de los gastos de protesto que acreditan las actas acompañadas como doc. núm. 4, 6 y 8.
- 3.- La suma de 2.932.586 ptas. a que asciende la certificación núm. 7 a que se refiere el doc. núm. 10.
- 4.- La suma de 300.717 ptas. importe de las costas causadas en el procedimiento a que se refiere el doc. núm. 9.
- 5.- La suma de 3.000.000 de ptas. en concepto de indemnización de daños y perjuicios.
- 6.- Al pago de los intereses de las letras de cambio desde la fecha de su vencimiento calculadas al tipo de interés legal incrementando en dos puntos.
- 7.- Los intereses correspondientes a la suma de 6.233.303 ptas., desde la fecha de interposición de la presente demanda. Y además al pago de la totalidad de las costas que se causen con el presente juicio". Por otrosí dijo:"Que para el supuesto de que en el momento oportuno hubiesen de embargarse bienes pertenecientes a la sociedad conyugal de los demandados, caso de que fueren casados, intereso se notifique a sus esposas el presente procedimiento, a cuyo fin acompaño copia de la demanda".

Segundo.- Admitida a trámite la demanda, y emplazados los demandados, se personó en autos la Procuradora D<sup>a</sup> María José Cristina Sanjuán Grasa, en representación de la Comunidad de Propietarios de Propiedad Horizontal de la casa núm.,... de la calle... de Zaragoza, de D. Javier, D. Gregorio, D. Luis y de D. Francisco, quien contestó a la misma invocando los hechos y fundamentos de Derecho que tuvo por convenientes, para terminar suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que:"Sin entrar en el fondo del asunto estime la excepción formulada de falta de legitimación pasiva de todas las partes demandadas, con expresa imposición de costas a la parte actora. Con carácter subsidiario, y en el caso de entrar a juzgar el fondo, desestime la demanda declarando incumplido el contrato por la parte actora, sin que deba hacer pago de cantidad alguna a la misma como consecuencia de dicho incumplimiento, con imposición de costas a la parte demandante". Por otrosí dijo:"Con carácter subsidiario y solamente para el caso de que no sea estimada por el Juzgado la excepción de falta de legitimación en los demandados, y en consecuencia entre el Juzgado en el fondo el asunto, se formula la presente reconvencción en nombre de D. Javier, D. Gregorio, D. Luis y D. Francisco, quienes actúan al formular esta demanda, en su condición de integrantes de la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S'. En la presente reconvencción se ejercita acción personal de indemnización por daños y perjuicios"; invocando los hechos y fundamentos de Derecho que estimó oportunos terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se declare:

- 1.- Que 'Construcciones H., S.L.', incumplió el contrato de obra de fecha 28 de noviembre de 1985, de forma unilateral y sin causa ni justificación alguna.
- 2.- Que la obra no la terminó ni la entregó en la fecha obligada de 28 de mayo de 1986.
- 3.- Que la obra debió ser terminada por una nueva constructora.
- 4.- Que el cumplimiento por parte de 'Construcciones H., S.L.', de sus obligaciones ha originado perjuicios a la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S'.

5.- Que las letras de cambio que sirvieron de título ejecutivo en procedimiento judicial núm. 903/1986 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3-C de Zaragoza, y que 'Construcciones H., S.L.', ha acompañado a su demanda, carecen de provisión de fondos, declarando la nulidad de las mismas. Y consecuente a todo ello, se condene a Construcciones del 'Construcciones H., S.L.', a:

1.- Indemnizar a la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', al pago de 5.000 ptas. diarias, desde el 28 de mayo de 1986, fecha en que debió haberse efectuado la entrega, hasta el 16 de marzo de 1987 en que se certificó la finalización.

2.- A la pérdida de todas las retenciones y cantidades pendientes de cobro que 'Construcciones H., S.L.' tuviere en el momento de abandonar la obra y rescindir unilateralmente el contrato.

3.- Al pago correspondiente al importe de las reparaciones de las partidas mal ejecutadas por Construcciones del 'Construcciones H., S.L.'.

4.- A indemnizar a la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', en 5.000.000 de ptas., en concepto de daños y perjuicios.

5.- Al pago de la totalidad de las costas que se originen en el presente juicio".

Tercero.- Seguidamente, se dio traslado a la reconvención formulada por la parte demandada. el Procurador de la parte actora se ratifica en los hechos de la demanda, y, niega los de la reconvención, suplicando se tenga por contestada la misma y por opuesto.

Cuarto.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia núm. 4 de los de Zaragoza, dictó Sentencia en fecha 12 de abril de 1989, cuyo fallo es como sigue: "Que desestimando como desestimo la demanda interpuesta por la legal representación de 'Construcciones H., S.L.', debo absolver y absuelvo a la Comunidad de Propietarios de la casa núm.... de la calle... de Zaragoza, y a D. Javier, D. Gregorio, D. Luis y D. Francisco. Con expresa condena en costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, por la representación procesal de 'Construcciones H., S.L.', y tramitado el recurso con arreglo a Derecho, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, dictó Sentencia en fecha 9 de octubre de 1990, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Fallamos: Que debernos declarar y declararnos haber lugar en parte al recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la demandante 'Construcciones H., S.L.', contra la Sentencia de fecha 12 de abril de 1989 dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Zaragoza núm. 4 en autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía seguidos a su instancia con el núm. 823 de 1988, frente a la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', hoy Comunidad de Propietarios de la casa núm.... de la calle... de Zaragoza, y D. Javier, D. Gregorio, D. Luis y D. Francisco; resolución que revocamos parcialmente; y en su virtud, estimando la excepción de falta de legitimación pasiva de la demandada Comunidad de Propietarios de la casa núm.... de la calle... debemos absolver y absolvemos a la misma de los pedimentos de la demanda, y estimando parcialmente ésta respecto de los demás demandados debemos condenar y condenamos a la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', a pagar a la actora 'Construcciones H., S.L.', las cantidades siguientes:

Primero.- La suma de 2.777.035 ptas. importes de las letras de cambio que han sido acompañadas como documentos 3, 5 y 7.

Segundo.- La suma de 5.282 ptas., importe de los gastos de protesto que acreditan las actas acompañadas como documentos núms. 4, 6 y 8.

Tercero.- La suma de 1.777.977 ptas. de la certificación núm. 7 a que se refiere el documento núm. 10.

Cuarto.- Al pago de los intereses de las letras de cambio desde la fecha de su protesto calculados al tipo de interés legal incrementando en dos puntos, y debemos absolver y absolvemos a la referida 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', de los demás pedimentos de la demanda. Condenamos a los demandados D. Javier, D. Gregorio, D. Luis y D. Francisco a satisfacer la anterior cantidad de 4.560.297 ptas. (2.777.035 más 1.777.977) como comuneros de la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', en proporción a sus cuotas de participación, respectivamente, Sr D. Javier, 5,05 por 100, Sr D. Gregorio mitad de 5,05 por 100, Sr D. Luis 4,95 por 100 y Sr D. Francisco, 4,95 por 100, absolviéndoles del pago solidario y de los demás pedimentos de la demanda según su cuota en el abono de los intereses que deba satisfacer la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S'. Desestimamos la demanda reconventional absolviendo de sus pedimentos a 'Construcciones H., S.L.'. No se hace condena en costas en ninguna de las dos instancias".

TERCERO.-

Primero.- Notificada la sentencia a las partes, el Procurador D. Francisco Velasco Muñoz-Cuéllar, en representación de D. Javier, D. Gregorio y D. Francisco, interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, con apoyo en los siguientes motivos:

1.- Se ampara en el núm. 3.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y en él se denuncia incongruencia de la sentencia, con infracción por tanto de lo que dispone el art. 359 de la Ley procesal civil EDL 2000/77463 .

2.- Subsidiario del anterior. Se formula también al amparo del núm. 3.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y en él se denuncia la infracción de la doctrina jurisprudencial del "Litisconsorcio pasivo necesario", contenida, entre otras, en Sentencias de 30 de marzo de 1979, 7 de octubre de 1985, 16 de diciembre de 1986 y 24 de abril de 1990.

3.- Subsidiario de los dos anteriores. Se formula al amparo del núm. 3.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y se denuncia infracción en la sentencia recurrida del núm. 4.º del art. 533 de la Ley procesal civil EDL 2000/77463 , por no haberse estimado la falta de legitimación pasiva de 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', -alegada al contestar a la demanda.

4.- Subsidiario también de los anteriores. Se formula al amparo del núm. 31 del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y se denuncia infracción en la sentencia recurrida del núm. 4.º del art. 533 de la Ley procesal civil EDL 2000/77463 .

5.- Amparado en el núm. 4.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 y en él se denuncia error en la apreciación de las pruebas, sufrido por la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, al no estimar probado el incumplimiento

por parte de 'Construcciones H., S.L', de sus obligaciones asumidas en el contrato de 28 de noviembre de 1985, relativas al plazo de entrega del edificio construido.

6.- Amparado en el núm. 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y en él se denuncia infracción del art. 1.124 del Código Civil EDL 1889/1 , respecto a la posibilidad de resolver las obligaciones recíprocas cuando uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe, así como del art. 1.101 del mismo Código, respecto a la indemnización de daños y perjuicios a que están sujetos los que en el cumplimiento en morosidad.

7.- Formulada subsidiariamente, para el supuesto de que todos los anteriores fueren desestimados. Lo es al amparo del núm. 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y en él se denuncia infracción en la sentencia recurrida de la doctrina del "enriquecimiento injusto", contenida, entre otras, en Sentencias de esa Sala de 5 de octubre de 1985, 25, de noviembre de 1985 y 19 de abril de 1990.

Segundo.- Convocadas las partes se celebró la preceptiva vista el día 5 de mayo del año en curso, con la única asistencia de D. Félix Paradela Martín, quien informó de sus pretensiones.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La compañía mercantil 'Construcciones H., S.L', formuló demanda de juicio declarativo de menor cuantía en reclamación de cantidad contra la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', hoy Comunidad de Propietarios de la casa núm.... de la calle... de Zaragoza, y contra D. Javier, D. Gregorio, D. Luis y D. Francisco, reclamación fundada en el contrato de ejecución de obras de fecha 28 de noviembre de 1985 suscrito por la sociedad actora y las personas físicas demandadas que decían actuar en representación de la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', constituida en 9 de diciembre de 1982 y de la que formaban su Junta rectora. Personados en autos la Comunidad de Propietarios de la casa núm.... de la calle... y de las personas físicas demandadas, éstas formularon reconvenición, con carácter subsidiario y para el caso de que no se estimase la excepción de falta de legitimación de los demandados.

La sentencia recaída en primera instancia desestima la demanda apreciando la falta de legitimación pasiva respecto a la Comunidad de Propietarios personada en autos y la excepción de falta de Litisconsorcio pasivo necesario en cuanto a los demandados miembros de la Junta rectora de la 'Comunidad de Propietarios J'; sentencia que fue revocada parcialmente por la recaída en grado de apelación que condenó a 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', a que pague a la actora, por los conceptos que especifica en su fallo, la cantidad de 4.560.297 ptas. y al pago de intereses legales de las letras de cambio cuyo importe se reclamaba; asimismo condenó a los señores D. Javier, D. Gregorio D. Luis y D. Francisco, al pago de aquella cantidad en proporción a sus cuotas de participación en dicha Comunidad.

SEGUNDO.- Importa determinar, en primer término en orden a la resolución de este recurso, la naturaleza y régimen jurídico que corresponde a la llamada 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', condenada en sentencia recurrida, la cual puede incluirse entre aquellas figuras a las que se refiere la Sentencia de esta Sala de 14 de abril de 1989 al descubrirlas como "un conjunto de personas que puestas de acuerdo concurren título de promotores-constructores para, previa la adquisición de un solar, edificar en él un inmueble o complejo urbano con objeto de constituir en su momento el mismo en régimen de Propiedad Horizontal, entidades cuya tipificación por la doctrina no es totalmente pacífica ya que las posiciones suelen oscilar entre los que estiman que se trata de una comunidad en mano común o romana en la que sus componentes adquieren o tienen cuotas"; a ellas se han referido las Sentencias de esta Sala de 2 de abril de 1971, 20 de octubre de 1984 y 5 de junio de 1989 que considera aplicables a estas comunidades, en defecto de otra normativa, la contenida en los arts. 392 y siguientes del Código Civil EDL 1889/1 y así la citada Sentencia de 1971 que "cualquiera que sea la calificación que se dé, a la figura creada en el repetido convenio de 7 de junio de 1965, ha de estimarse como comunidad de bienes, regulada por los arts. 392 y siguientes del Código, pues se dan en dicho convenio los requisitos del art. 392, pluralidad de sujetos, unidad en el objeto y atribución de cuotas, constituyendo tal convenio al caso típico de la copropiedad o concurso de varios derechos de propiedad, pertenecientes a varios titulares, estando dividida la cosa común, no en partes físicas determinadas, sino en partes ideales llamadas cuotas, que constituyen el objeto del derecho de cada condominio, rigiéndose en primer lugar por las normas de su constitución y de modo supletorio por los arts. 392 y siguientes del Código", siendo esta institución jurídica, puesta esta Sentencia de 2 de abril de 1971, distinta de la Comunidad de Propietarios regulada por la Ley de 21 de julio de 1960 que estableció el Régimen de Propiedad Horizontal. Si bien la Comunidad de Propietarios sujeta al régimen de la Ley de 1960, aunque carente de personalidad jurídica, puede actuar en el tráfico jurídico y ser parte actora o demandada en juicio, actuando a través de su presidente (art. 12 de la Ley), las comunidades de bienes regidas por los arts. 392 y siguientes del Código Civil EDL 1889/1 , además de carecer de personalidad jurídica, no pueden comparecer ni ser demandadas en juicio, y así dice la Sentencia de 17 de noviembre de 1977 que "si, como la reiterada la jurisprudencia de esta Sala tiene establecido interpretando el art.394 del Código Civil EDL 1889/1 , cualquiera de los partícipes puede actuar en juicio cuando lo haga en beneficio de la comunidad, toda vez que la sentencia que en su favor recaiga aprovechará a todos los comuneros sin que les pueda perjudicar la adversa, es indudable que no pueda ejercitarse contra ningún partícipe, que no tiene representación ni aprovechamiento de los demás integrantes de la comunidad, ninguna acción en contra de los derechos que a éstos correspondan en la misma, pues siendo una pretensión deducida contra la comunidad propietaria de la cuestionada finca, han de ser llamados al pleito la totalidad de los componentes de la misma, por tratarse de una petición a obtener en una resolución única que ha de afectar a todos ellos".

De lo expuesto ha de concluirse la estimación de los motivos primero y tercero del recurso, en los que se alega incongruencia al ser condenada la 'Comunidad de Propietarios J' (motivo primero) y la infracción del art.533, núm. 4.º), de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , al no apreciar la sentencia recurrida la falta de legitimación pasiva de aquélla; existe incongruencia al haber sido condenado quien no fue parte en el proceso al no haber sido demandada la Comunidad Civil de Propietarios como entidad distinta

de la Comunidad de Propietarios de la casa núm.... de la calle... y, careciendo aquélla de personalidad jurídica sólo podía ser traída a juicio en la forma a que se refiere la jurisprudencia citada, falta de personalidad que, igualmente, impide que pueda ser sujeto pasivo de una sentencia, independientemente de los comuneros que la integran. La estimación de estos motivos hace innecesario examinar el segundo, introducido de forma subsidiaria al primero.

TERCERO.- Con carácter subsidiario de los anteriores, se articula el motivo cuarto del recurso, al amparo del núm. 3.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción del núm. 4.º del art. 533 de la citada Ley procesal, por no haberse estimado la falta de legitimación pasiva de los recurrentes; no obstante el carácter subsidiario con que se formula el motivo respecto de los anteriores, procede entrar en su estudio ya que la estimación de éstos no implica necesariamente la suya propia. La acción ejercitada por la sociedad demandante deriva del contrato de ejecución de obra que firman los demandados recurrentes y el otro codemandado D. Luis en 28 de noviembre de 1985, en nombre y representación de la 'Comunidad de Propietarios J', 'Edificio S', ahora bien, las personas naturales codemandadas en esta litis, no lo fueron como representantes de la citada Comunidad Civil cuya Junta rectora integraban, sino porque, como se dice en el fundamento de Derecho segundo del escrito de demanda, "ellos fueron los firmantes del contrato y de las letras de cambio acompañadas", añadiendo que "obraron negligentemente al suscribir los documentos que suscribieron, cuando no dolosamente, al afirmar en un documento algo que no era cierto (se refiere a la titularidad del terreno sobre el que se realizó la obra) con evidente perjuicio para mi representada", invocándose asimismo para justificar la legitimación pasiva de los demandados el art. 10 de la Ley 19/1985, de 16 de julio EDL 1985/8850 , afirmando que éstos firmaron las letras de cambio sin poderes para obrar en nombre de la Comunidad Civil dicha. Por tanto, ha de estimarse que los recurrentes fueron demandados como personas físicas y no en representación de la Comunidad Civil y así lo ha venido a entender la Sala de instancia al condenarles al pago de las cantidades que establece en proporción a sus cuotas de participación en la Comunidad, condena que infringe el citado art. 533.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 y la doctrina jurisprudencial antes citada (Sentencia de 17 de noviembre de 1977); por todo ello, procede la estimación del motivo. Los efectos de la estimación de este motivo se extienden al demandado no recurrente en casación D. Luis, dada la situación litisconsorcial existente entre estos codemandados.

CUARTO.- La estimación de los motivos primero, tercero y cuarto determina la casación y anulación de la sentencia recurrida, sin necesidad de examinar los restantes motivos del recurso referidos al pronunciamiento desestimatorio de la reconvección formulada para el caso de que no se estimase la falta de legitimación de los demandados. Estimado el recurso de casación, procede que esta Sala dicte la resolución que corresponde de acuerdo con los términos en que aparece planteado el debate (art. 1.715.3.º de la Ley procesal civil EDL 2000/77463 ); en tal sentido y teniendo en cuenta lo expuesto en los precedentes fundamentos de esta resolución, ha de confirmarse íntegramente la sentencia recaída en primera instancia, incluido el pronunciamiento sobre las costas; no procede hacer especial pronunciamiento sobre las costas de este recurso ni sobre las de apelación, de conformidad con los arts. 1.715 y 710 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 haber lugar al recurso de casación interpuesto por D. Javier, D. Gregorio y D. Francisco contra la Sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, de fecha 9 de octubre de 1990, que casamos y anulamos; y debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada por el Magistrado-Juez de Primera Instancia núm. 4 de Zaragoza, de fecha 12 de abril de 1989. Sin hacer expresa condena en las costas de este recurso ni en las del de apelación. Y líbrense a la mencionada Audiencia, la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala en su día remitidos.

ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.- Francisco Morales Morales.- Pedro González Poveda. Rubricados.

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Pedro Gonzalez Poveda, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos celebrando audiencia pública la Sala Primera del Tribunal día de hoy, de lo que como Secretario de la misma certifico.