



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 422/2016, de 24 de junio de 2016

Sala de lo Civil

Rec. n.º 458/2014

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Obras en inmueble que afectan a elementos comunes. Legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios. Alcance del acuerdo previo de la Junta: «autorización expresa». La doctrina jurisprudencial declara la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario. Pese a que la Ley de Propiedad Horizontal reconoce al presidente la representación de la misma en juicio y fuera de él, la jurisprudencia ha matizado que no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias. En el presente caso, es un hecho no discutido y acreditado que el acuerdo de la junta existió y que surtió efectos jurídicos al no estar afectado de nulidad radical ni ser impugnado, de modo que la controversia se constriñe a la determinación del significado o alcance que tuvo dicho acuerdo en orden a considerar si del mismo resultaba o no una autorización expresa de la comunidad de propietarios a su presidente para ejercitar acciones judiciales. En este sentido, teniendo en cuenta el orden del día, que incluía la aprobación, si procediera, del cerramiento de las terrazas de la fachada que daba al puerto y al jardín, y dado el desarrollo de la junta, en la que por mayoría no se aprobó el cierre de las terrazas y se acordó que la comunidad tomase las acciones legales pertinentes para que se restituyeran a su estado original, se entiende suficientemente cumplido el requisito de la autorización expresa al presidente de la comunidad para demandar al hoy recurrente, ya que lo contrario supondría exigir adiciones superfluas que no aportarían nada esencial a la expresión de la voluntad de la junta. [Véase STS 622/2015 de 5 de noviembre de 2015 (NCJ060715)].

PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), arts. 7.2, 13.3, 14 e), 16 y 21.

Ley 1/2000 (LEC), art. 218.

PONENTE:

Don Francisco Marín Castán.

Magistrados:

Don ANGEL FERNANDO PANTALEON PRIETO

Don ANTONIO SALAS CARCELLER

Don EDUARDO BAENA RUIZ

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS



www.civil-mercantil.com

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 24 de junio de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por el demandado D. Bernardino , representado por la procuradora D.^a Victoria Rodríguez-Acosta y Ladrón de Guevara y dirigido por el letrado D. Óscar Luis Calvo Cuesta, contra la sentencia dictada el 27 de noviembre de 2013 por la sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Málaga en el recurso de apelación n.º 675/2012 , dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 314/2008 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Estepona sobre obras ilegales en inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal. Ha sido parte recurrida la demandante Comunidad de Propietarios DIRECCION001 , representada por la procuradora D.^a María-Dolores de la Rubia Ruiz y dirigida por el letrado D. Óscar María Rabanal Alfayate.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El 10 de marzo de 2008 se presentó demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios DIRECCION001 contra D. Bernardino solicitando se dictara sentencia por la que se declarase:

«Que el cerramiento del balcón existente en la vivienda propiedad del ahora demandado sita en el Portal NUM000 Apartamento letra NUM001 de la Planta NUM002 del edificio denominado DIRECCION001 y que se describe en el documento número tres adjunto a la presente demanda altera la configuración y estética de un elemento común como es la fachada.

»Que el cerramiento del balcón existente en la vivienda propiedad del ahora demandado sita en el Portal NUM000 Apartamento Letra NUM001 de la Planta NUM002 del edificio denominado DIRECCION001 y que se describe en el documento número tres adjunto a la presente demanda ha sido realizado sin autorización previa de dicha Comunidad de Propietarios, infringiendo lo prevenido en la Ley de Propiedad Horizontal.

»Y condene al ahora demandado:

»A) A estar y pasar por tales declaraciones.

»B) A desmontar y retirar a su exclusiva costa y en el plazo más breve que fije el Juzgador el cerramiento del balcón ya referido, reponiendo a su configuración y estado originario el citado.

»C) A la expresa imposición de las costas procesales».

Segundo.

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Estepona (Málaga), dando lugar a las actuaciones n.º 314/2008 de juicio ordinario, y emplazado el demandado D.



www.civil-mercantil.com

Bernardino , este compareció y contestó a la demanda proponiendo la excepción de falta de legitimación activa ad causam de la parte actora, oponiéndose además en cuanto al fondo y solicitando se dictara sentencia íntegramente desestimatoria, con expresa imposición de costas a la parte demandante.

Tercero.

Celebrada la audiencia previa, recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la juez del mencionado Juzgado dictó sentencia el 28 de marzo de 2011 con el siguiente fallo:

«Que estimando íntegramente la demanda formulada por el procurador de los Tribunales D. JOSE ANTONIO LOPEZ GUERRERO, en nombre de la CDAD. de P.P. DIRECCION001 contra D. Bernardino , declarar y declaro que el cerramiento del balcón existente en la vivienda propiedad del demandado, sita en el portal NUM000 apartamento letra NUM001 de la planta NUM002 del edificio denominado DIRECCION001 , altera la configuración estética de la fachada y ha sido realizado sin autorización previa de la Comunidad de Propietarios, infringiendo lo prevenido en la Ley de Propiedad Horizontal, condenando a dicho demandado a estar y pasar por tales declaraciones y a desmontar y retirar a su exclusiva costa y en el plazo más breve que se fije, el cerramiento del balcón referido, reponiéndolo a su configuración y estado originario.

»Todo ello con expresa imposición de las costas procesales al citado demandado».

Cuarto.

Interpuesto por el demandado contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n.º 675/2012 de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Málaga , esta dictó sentencia el 27 de noviembre de 2013 desestimando el recurso, confirmando íntegramente la sentencia recurrida e imponiendo al apelante las costas causadas en segunda instancia.

Quinto.

Contra la sentencia de segunda instancia el demandado-apelante interpuso recurso de casación al amparo del art. 477.2-3.º de la LEC , por interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina del Tribunal Supremo. El recurso se fundaba en un único motivo, introducido con la siguiente formula:

«MOTIVO ÚNICO.- Infracción del artículo 14 letra e) de la LPH en relación con el artículo 13.3 del mismo texto legal , por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las sentencias 699/2011, de 10 de octubre , y 204/2012, de 27 de marzo , que establecen la necesidad de un previo acuerdo de Junta que autorice expresamente al presidente para ejercitar acciones judiciales en defensa de la Comunidad».

Sexto.

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 25 de noviembre de 2014, a continuación de lo cual la parte demandante-recurrida



www.civil-mercantil.com

presentó escrito de oposición solicitando su inadmisión o, en todo caso, su desestimación, y la confirmación de la sentencia recurrida con expresa imposición de costas a la parte recurrente.

Séptimo.

Por providencia de 23 de mayo del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 7 de junio siguiente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

El presente litigio versa sobre la pretendida ilegalidad de unas obras que afectaban a elementos comunes de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, siendo la principal cuestión que se suscita en casación la relativa a la legitimación activa del presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en nombre de la propia comunidad, pues dicha legitimación, reconocida por la sentencia recurrida, es cuestionada por el demandado-recurrente, propietario de la vivienda en la que se realizaron las obras, que la rechaza con apoyo en la jurisprudencia de esta sala que exige previo acuerdo de la junta autorizando expresamente a su presidente para ejercitar las acciones correspondientes, acuerdo inexistente en este caso.

De los antecedentes del pleito resultan de interés para el recurso los siguientes datos:

1. El 10 de marzo de 2008 la comunidad de propietarios hoy recurrida formuló demanda contra el propietario hoy recurrente interesando se declarase el carácter ilegal de las obras realizadas por el demandado en la vivienda de su propiedad (letra NUM001 de la planta NUM002 .ª), por alterar la configuración y estética de un elemento común como era la fachada y haberse realizado sin autorización previa de la junta de propietarios, y se le condenara a reponer a su costa el inmueble y los elementos comunes afectados. Argumentaba la comunidad demandante que el propietario demandado había procedido, mediante carpintería de aluminio, al cerramiento del balcón de su vivienda ubicado en la fachada del edificio que daba a la zona ajardinada comunitaria, tratándose de obras que suponían una grave alteración de elementos comunes, llevadas a cabo sin la preceptiva autorización unánime de la junta de propietarios (tal y como acreditaba el informe de arquitecto aportado como doc. 3 de la demanda), y que esta, mediante acuerdo de 6 de agosto de 2007 (doc. 2 de la demanda), había decidido la no aprobación del cerramiento de las terrazas que daban al puerto y a la zona ajardinada comunitaria y el inicio de acciones legales por parte de la comunidad para lograr la restitución de las terrazas cerradas a su estado original, acuerdo del que el demandado tuvo perfecto conocimiento tras la remisión de la correspondiente acta de la junta, «no habiendo procedido de forma voluntaria y en un plazo razonable a desmontar el cierre no autorizado de su terraza». En los fundamentos de derecho se defendía la legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios demandante.

2. El demandado Sr. Bernardino se opuso a la demanda y planteó, con carácter preliminar, la «excepción de falta de legitimación activa ad causam de la parte actora» por no existir acuerdo de la junta de propietarios que autorizase expresamente al presidente para iniciar acciones judiciales en nombre de la comunidad contra los propietarios afectados. Argumentó al respecto que, aunque en virtud del art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) el presidente ostentaba legitimación ad procesum, de conformidad con el art. 14 e) LPH



www.civil-mercantil.com

«la legitimación ad causam requiere el previo acuerdo de autorización de la junta, que es en la que reside exclusivamente la facultad de tomar decisiones como órgano supremo y deliberante de la comunidad», no constando en este caso la referida autorización porque, aunque se solicitó, el administrador no incluyó este punto en el orden del día de la junta celebrada el 6 de agosto de 2008, tal y como acreditaba el acta de la misma. A continuación formuló oposición por razones de fondo alegando, en síntesis: (i) que en ningún momento realizó obra alguna que no contara con el visto bueno de la junta y que de hecho consultó el cerramiento de la terraza con el anterior presidente (D. Camilo), quien se lo aconsejó para evitar que la hojarasca que se acumulaba en su terraza produjera atrancos en el sumidero y los consiguientes problemas de humedad al piso de abajo, facilitándole los datos de una empresa de cerramientos de aluminio que había hecho anteriormente obras en la vivienda del propio Sr. Camilo ; (ii) que el cerramiento en ningún caso alteraba la configuración original del edificio y que en todo caso dicha alteración se habría producido desde un principio, ya que con anterioridad otros vecinos habían realizado instalaciones de cerramiento similares; (iii) que el acuerdo tomado por la comunidad en junta de 6 de agosto de 2007, prohibiendo solo los cerramientos de terrazas en función de su ubicación, debía considerarse como un abuso de derecho al ser una decisión arbitraria en tanto que no justificaba el trato discriminatorio dispensado a los propietarios de terrazas en fachada con vistas al puerto y a la zona ajardinada; (iv) que el acuerdo autorizaba a la comunidad para que tomara las acciones legales pertinentes en orden a restituir las terrazas de la fachada del puerto y zona de jardín a su estado original, tratándose de una decisión afectada por un vicio de forma insubsanable porque en ningún caso se incluyó en el orden del día la autorización al presidente para el ejercicio de acciones judiciales, además de que no se puede afirmar que existiera verdaderamente un acuerdo ya que nadie votó, limitándose el secretario administrador a reflejar en el acta «un comentario, un rumor, un murmullo, un barullo...»; (v) que el informe que se acompañaba con la demanda no era objetivo, al no referir la existencia de obras similares en otras viviendas; y (vi) que en ningún caso el demandado había protagonizado una actitud obstativa y beligerante contra la comunidad, ni debía considerarse razonable que la comunidad solo le demandase a él y no al resto de propietarios con cerramientos similares. En la audiencia previa (folio 86 de las actuaciones de primera instancia) el demandado impugnó el poder de la demandante, el cual consta (folios 8 a 10) otorgado con fecha 12 de diciembre de 2001 por el entonces presidente D. Camilo .

3. La sentencia de primera instancia estimó la demanda por razones de fondo tras rechazar la excepción procesal planteada, sobre la que declaró, en su fundamento de derecho segundo, que debía ser desestimada porque, siendo cierto, a tenor del acta de la junta, que el acuerdo para ejercitar acciones legales no estaba en el orden del día, también lo era que «dicho acuerdo fue debidamente notificado al demandado y no fue impugnado en su día». En apoyo de esta argumentación citó la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 3.ª, de 22 de noviembre de 2002 . En cuanto al fondo, razonó que la circunstancia de que la comunidad autorizase a otros propietarios para realizar cerramientos similares no suponía que el demandado también contase en este caso con autorización, sin que cupiera apreciar en este caso agravio comparativo ni abuso de derecho al tratarse de situaciones diferentes, pues la alteración de la configuración del edificio se producía de manera más acusada en la fachada frontal (donde estaba la terraza del demandado) que en los laterales, lugar donde se ubicaban los cerramientos que la comunidad había venido consintiendo tácitamente.

4. La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso del demandado y confirmó la sentencia de primera instancia. Según el fundamento de derecho primero de la sentencia de apelación, en el recurso se adujo error en la valoración de la prueba en cuanto a la determinación de la acción planteada, error en cuanto a la validación en sentencia de un acuerdo insubsanable, vulneración del art. 218 LEC y abuso de derecho. En lo que ahora



www.civil-mercantil.com

interesa, la sentencia de segunda instancia razona, en primer lugar, que no puede aceptarse que el acuerdo de 6 de agosto de 2007 -por el que no se aprobaron cerramientos como el realizado por el demandado en su terraza y que no fue impugnado por él- esté afectado de nulidad radical pues, contrariamente a lo que se alegaba en el recurso, en ningún caso la junta decidió sobre algo que no estuviera en el orden del día, dado que en el punto 11 se planteó someter a aprobación la cuestión de si procedía el cerramiento de las terrazas de la fachada que daban al puerto y a la zona ajardinada y, en su caso, la aprobación del tipo de cierre, lo que permitía tomar un acuerdo de no aprobación como el que finalmente se adoptó, en el que también se autorizó el ejercicio de acciones judiciales por parte de la comunidad contra los propietarios que hubieran realizado obras sin autorización, existiendo en consecuencia una «conexión indudable» entre el acuerdo adoptado y el punto 11 del orden del día. En segundo lugar, que al no estar afectado de nulidad radical ni haber sido impugnado, dicho acuerdo debe entenderse válido por cuanto los posibles defectos habrían sanado con el transcurso del tiempo (plazo de caducidad del art. 16 LPH). Y en tercer lugar, sobre la legitimación activa del presidente, que «el presidente de la comunidad de propietarios no necesita autorización de la junta para proceder al ejercicio de acciones que estime oportunas en defensa de la comunidad», pues el art. 13.3 LPH le otorga representación en juicio y fuera de él para defenderla en todos los asuntos que le afecten, estando situada su representación entre la orgánica y la meramente voluntaria, lo que determina la validez de lo realizado por el presidente tanto si acciona en representación de la comunidad como si, en beneficio general, lo hace en su mera condición de propietario, pudiendo prescindirse de autorización expresa de la junta para que el presidente pueda ejercitar una pretensión ante los tribunales en beneficio de la comunidad. Respondiendo a los demás motivos de impugnación la sentencia razona que la dictada en primera instancia es congruente y motivada y, en cuanto al fondo, que la acción ejercitada por la comunidad no incurre en abuso de derecho porque, lejos de actuar por mero capricho o sin interés en el asunto, actuó en defensa de su interés en que no se alterase un elemento común (fachada de la costa y jardín) con cerramientos similares a los realizados en las terrazas de los laterales, y a tal fin adoptó un acuerdo válido y no impugnado.

5. Contra esta sentencia el propietario demandado-apelante ha formulado recurso de casación por interés casacional fundado en oposición a la jurisprudencia de esta Sala relativa al tratamiento de la legitimación activa del presidente; en concreto, sobre la necesidad de un previo acuerdo de la junta autorizando expresamente a su presidente para el ejercicio de acciones judiciales.

Segundo.

En el único motivo del recurso se alega vulneración del art. 14 e) en relación con el art. 13.3, ambos de la LPH , e infracción de la doctrina de esta sala en cuanto a la necesidad de que el presidente de la comunidad cuente con autorización expresa de la junta de propietarios para el ejercicio de acciones judiciales, citándose por número de resolución y fecha de la misma las sentencias de esta Sala que a juicio de la parte recurrente justifican el interés casacional invocado respecto de las cuestiones planteadas (sentencias 699/2011, de 10 de octubre , y 204/2012, de 27 de marzo). En su desarrollo la parte recurrente extracta la doctrina contenida en las citadas sentencias alegando que de la misma se desprende que la representación orgánica del presidente no es suficiente para que pueda actuar en juicio por cuenta de la comunidad sin mediar autorización o mandato expreso adoptado en junta; que dicha autorización debe ser previa, en el sentido de que debe incluirse en el orden del día de la junta en la que se vaya a adoptar el acuerdo por el cual se decida el ejercicio de acciones judiciales; y que debe ser expresa a favor de quien ostente en ese momento el cargo de presidente, y para el ejercicio de



www.civil-mercantil.com

acciones judiciales, no admitiéndose autorizaciones genéricas o inconcretas. La parte recurrente considera que estas exigencias no se respetaron en el presente caso, porque ni se incluyó en la convocatoria de la junta de 6 de agosto de 2007 previsión alguna al respecto en el orden del día, ni el acuerdo adoptado en dicha junta contuvo autorización expresa al presidente ni, en todo caso, se especificó que la autorización fuera para el ejercicio de acciones judiciales contra los propietarios que hubieran realizado cerramientos no permitidos. Por todo ello alega que la sentencia recurrida se apartó de esa doctrina al apoyar su razón decisoria en la idea de que el presidente puede actuar siempre en beneficio de la comunidad, sin precisar previa autorización de la misma para el ejercicio de acciones judiciales.

En su escrito de oposición la parte demandante-recurrida ha alegado, en primer lugar, que el recurso incurre en causa de inadmisión «por no cumplirse las exigencias legales relativas a la infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo» y, por tanto, por inexistencia de interés casacional, ya que la sentencia recurrida no se aparta de la doctrina que se alega en la medida en que el presidente se encontraba expresamente autorizado para el ejercicio de acciones judiciales contra el recurrente en virtud de la autorización expresa contenida en el acuerdo de junta de 6 de agosto de 2007, que no fue impugnado, en el que la comunidad expresó su voluntad de iniciar acciones legales contra el Sr. Bernardino . A su juicio, solo tendría sentido lo que se afirma de contrario si el referido acuerdo hubiera sido declarado nulo, pues solo entonces podría afirmarse que el presidente no contaba con autorización de la junta de propietarios. Seguidamente formula oposición por razones de fondo, con similares argumentos referentes a la existencia de un acuerdo de junta válidamente adoptado, no impugnado por el recurrente, en el que se debatió como asunto incluido en el orden del día la cuestión de si procedía aprobar el cierre de las terrazas de la fachada que daba al puerto y a la zona ajardinada, y en el que, tras no aprobarse dichas obras, finalmente consta que se habilitó al presidente para el ejercicio de acciones judiciales contra el hoy recurrente en los siguientes términos: «una vez desestimado dicho punto, se acuerda que la comunidad tome las acciones legales pertinentes para que se restituyan las terrazas de la fachada que da al puerto y zona de jardín a su estado original». En particular sostiene que la doctrina que se invoca no puede entenderse en el sentido de que el acuerdo adoptado otorgue un mandato a una persona concreta, «siendo suficiente cualquier acuerdo de una junta de propietarios en el sentido de tomar acciones legales contra un comunero» y que la literalidad del acuerdo válidamente adoptado el 6 de agosto de 2007, al referirse a «acciones legales», comprendía todo tipo de acciones incluyendo las judiciales, pero también las de carácter administrativo.

Tercero.

Como en el caso recientemente resuelto por sentencia 622/2015 de 5 de noviembre , las cuestiones que plantea la parte recurrida no pueden impedir que esta Sala entre a resolver el fondo del recurso de casación.

No se aprecia el incumplimiento de los requisitos de admisión porque en el escrito de interposición del recurso se identifican suficientemente las cuestiones jurídicas planteadas y, para justificar su interés casacional, se citan las sentencias de esta Sala representativas de la doctrina jurisprudencial a la que se opondría la sentencia recurrida.

Cuarto.

Como concluye la reciente sentencia 622/2015, de 5 de noviembre , es pacífica la doctrina jurisprudencial de esta Sala (reiterada, con precisiones, en las sentencias 676/2011,

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark rectangular box.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

de 10 de octubre , 204/2012, de 27 de marzo -ambas citadas por el recurrente -, 768/2012, de 12 de diciembre , 659/2013, de 19 de febrero , y 757/2014, de 30 de diciembre) que declara la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario.

Según esta doctrina, aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (art. 7.2 LPH) y de reclamación de cuotas impagadas (art. 21 LPH), esta sala ha entendido que no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad, entre los que la citada STS de 27 de marzo de 2012 considera comprendida precisamente «la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes». Es decir, pese a que la Ley de Propiedad Horizontal reconozca al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, la jurisprudencia ha matizado que «esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias» (sentencia 659/2013, de 19 de febrero , citada por la más reciente 622/2015, de 5 de noviembre).

En el presente caso, pese a que algunos razonamientos de las partes y de la propia sentencia recurrida se centren en el tema de la validez del acuerdo adoptado por la junta general ordinaria de la comunidad demandante con fecha 6 de agosto de 2007, esta debe considerarse una cuestión ajena al recurso, toda vez que es un hecho no discutido y en todo caso acreditado que el acuerdo existió y que surtió efectos jurídicos al no estar afectado de nulidad radical ni ser impugnado, de tal modo que, desde el punto de vista del interés casacional, la controversia se constriñe a la determinación del significado o alcance que tuvo dicho acuerdo en orden a considerar si del mismo resultaba o no una autorización expresa de la comunidad de propietarios a su presidente para ejercitar acciones judiciales contra los propietarios que, como el demandado, hubieran realizado en su vivienda obras de cerramiento de terrazas contrarias al mismo, todo ello partiendo de que no consta que los estatutos salvaran esa exigencia ni que el presidente actuase en este pleito a título individual, como propietario, en defensa del interés general de la comunidad ni, en fin, que fuera autorizado por los demás propietarios para representarlos y litigar en el nombre e interés individual de cada uno de ellos.

Centrado el debate en estos términos, son hechos de los que necesariamente ha de partirse para resolver el presente recurso de casación y que resultan de los propios términos recogidos en el acta de la junta general, que en dicha junta, tras debatirse el punto 11.º del orden del día referente a la aprobación de obras de cerramiento en las terrazas de la fachada con vistas al jardín y al puerto, el resultado de la votación fue no aprobar dichas obras y autorizar a partir de ese momento a la comunidad para el ejercicio de «acciones legales pertinentes» para restituir las terrazas de la fachada que daba al puerto y a la zona ajardinada a su estado original.

Así las cosas, y por más que el razonamiento de la sentencia recurrida sobre la no necesidad de autorización de la junta al presidente para el ejercicio de acciones no se ajuste a la doctrina jurisprudencial antes expuesta, el motivo ha de ser desestimado porque, dado el orden del día, que incluía la aprobación, si procediera, del cerramiento de las terrazas de la



www.civil-mercantil.com

fachada que daba al puerto y al jardín, y dado el desarrollo de la junta, en la que por mayoría no se aprobó el cierre de las terrazas y se acordó que la comunidad «tome las acciones legales pertinentes para que se restituyan las terrazas de la fachada que dan al puerto y a la zona de jardín, a su estado original», ha de entenderse suficientemente cumplido el requisito de la autorización expresa al presidente de la comunidad para demandar al hoy recurrente, ya que lo contrario supondría exigir adiciones superfluas o fórmulas sacramentales que no aportarían nada esencial a la expresión de la voluntad de la junta.

Quinto.

Desestimado el recurso, procede imponer al recurrente las costas, conforme al art. 398.1 en relación con el art. 394.1, ambos de la LEC , y la pérdida del depósito constituido, conforme a la d. adicional 15.ª.9 LOPJ .

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Desestimar el recurso de casación por interés casacional interpuesto por D. Bernardino contra la sentencia dictada el 27 de noviembre de 2013 por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Málaga en el recurso de apelación n.º 675/2012 . 2.º- E imponer las costas al recurrente, que perderá el depósito constituido. Librese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.