



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 52/2017, de 27 de enero de 2017*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 2202/2014*

**SUMARIO:**

**Propiedad horizontal. Nombramiento de presidente. Requisitos. Impugnación de acuerdos.** Nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios de quien no es propietario. No se trata evidentemente de nombramiento susceptible de subsanación y convalidación desde el momento en que la norma es imperativa en cuanto a reunir la condición de copropietario en el momento de elección para presidente y al tratarse de acto radicalmente nulo, no sometido a plazo de caducidad alguno. Pero respecto a los acuerdos adoptados, se señala que la propia comunidad aprobó las derramas a satisfacer y acordó iniciar las acciones legales ante los tribunales contra quienes resultaban ser deudores y esos acuerdos lógicamente no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente - que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento- pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros.

**PRECEPTOS:**

Código civil, art. 6.3.

Ley 49/1960 (LPH), art. 13.2.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 6 y 10.

**PONENTE:**

*Don Antonio Salas Carceller.*

Magistrados:

Don ANTONIO SALAS CARCELLER

Don EDUARDO BAENA RUIZ

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS

Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 27 de enero de 2017

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 1672/12, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Valencia; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Eusebio, representado ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña María Ángeles Martínez Fernández; siendo



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

parte recurrida la Comunidad de Propietarios C/ DIRECCION000 n.º NUM000 de Valencia, representada por el procurador de los Tribunales don Argimiro Vázquez Guillén. Autos en los que también ha sido parte doña Montserrat que no se ha personado ante este Tribunal.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

1.- La representación procesal de la Comunidad de Propietarios C/ DIRECCION000 n.º NUM000 de Valencia interpuso demanda de juicio ordinario contra don Eusebio y doña Montserrat, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se acuerde lo siguiente:

«...condenando al demandado a pagar a la actora la cantidad de (6.877,50€) SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS como principal, más otros (2.063,25€) DOS MIL SESENTA Y TRES EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS, en concepto de gastos e intereses y costas que se presupuestan de forma provisional sin perjuicio de ulterior liquidación. Y todo ello con expresa condena de costas del procedimiento a la parte demandada.»

2.1.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de doña Montserrat contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que:

«... dicte en su día sentencia por la que:

»1) Sin entrar en el fondo, dicte la resolución procedente conforme al art. 418.2 y 3 LEC al no ser subsanable el defecto de Falta de capacidad y legitimación activa de la actora, invocada por vía de excepción, con imposición de costas a la actora.

»2) SUBSIDIARIAMENTE, para el caso de no admitir la excepción, desestime íntegramente la demanda, absuelva a mi representada, con expresa imposición de costas a la actora al ser vencida en juicio y por su temeridad y mala fe procesal.»

Al tiempo formulaba reconvenición en base a cuantos fundamentos de derecho estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado:

«... dicte Sentencia por la que estimándola íntegramente, acuerde la nulidad de pleno derecho de los acuerdos adoptados en las Juntas celebradas los días 14/01/10, 05/05/10 y 24/09/2012 cuyas actas se acompañan a la demanda como DOCUMENTOS Nº 2, 4 Y 5, con imposición de costas a la actora reconvenida.»

2.2.- Asimismo, la representación procesal de don Eusebio contestó la demanda, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que:

«... se desestime íntegramente la demanda presentada de adverso, absolviendo a mi representado de todos los pedimentos de contrario con expresa imposición de costas a la actora por su manifiesta temeridad y mala fe.»

Igualmente, formulaba reconvenición, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

«... dicte sentencia por la que estimando la presente reconvencción; declare la nulidad de pleno derecho de los acuerdos adoptados en las Juntas celebradas los días 14 de enero de 2010, 05 de mayo de 2010 y 24 de septiembre de 2012 cuyas actas se acompañan a la demanda como DOCUMENTOS Nº 2, Nº 4 Y Nº 5. Todo ello, con imposición al demandante reconvenido de las cosas causadas, al apreciarse en la actuación procesal del actor manifiesta temeridad y mala fe.»

2.3.- Dado traslado de las reconvencciones a la parte actora, por la representación de la misma se contestaron en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó aplicables, y terminó suplicando al Juzgado que.

«... dicte sentencia condenando a la parte demandada conforme al suplico de la demanda por nosotros formulada y desestimando la demanda reconvenccional absuelva a esta parte de los pedimentos contenidos en la misma, todo ello con expresa condena en costas.»

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Valencia, dictó sentencia con fecha 24 de marzo de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que estimando íntegramente la demanda presentada por la Procurador D<sup>a</sup>. Almudena Llovet Osuna en nombre de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 , Nº NUM000 VALENCIA contra D. Eusebio , representado por el Procurador D. Alejandro José Barra Pla y D<sup>a</sup>. Montserrat representada por la Procurador D<sup>a</sup>: Carmen Calvo Cegarra, condeno a dichos demandados a pagar a la actora la cifra de 6.877'50 Euros (seis mil ochocientos setenta y siete euros con cincuenta céntimos de euro), más intereses legales desde la presentación de la demanda y al pago de las costas.

»Desestimo íntegramente las reconvencciones que plantearon los demandados, con imposición de costas a los mismos igualmente.»

#### **Segundo.**

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de los demandados y, sustanciada la alzada, la sección 6.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 23 de junio de 2014 , cuyo Fallo es como sigue:

«1. Desestimamos el recurso interpuesto por D<sup>a</sup>. Montserrat .

»2. Desestimamos el recurso interpuesto por D. Eusebio .

»3. Confirmamos la sentencia impugnada.

»4. Imponemos a D<sup>a</sup>. Montserrat , el pago de las costas causadas en esta alzada por su recurso a LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 NÚMERO NUM000 DE VALENCIA.

»5. Imponemos a D. Eusebio , el pago de las costas causadas en esta alzada por su recurso a LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 NÚMERO NUM000 DE VALENCIA.»

#### **Tercero.**

Contra la sentencia de segunda instancia, el demandado don Eusebio interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación ante el tribunal sentenciador. Por



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

esta sala se dictó auto de fecha 11 de octubre de 2016 por el que se acordó la inadmisión del recurso por infracción procesal y la admisión del de casación, que se formula por un solo motivo por infracción de la jurisprudencia de esta sala respecto de "la falta de capacidad y de legitimación activa" de la parte actora por ejercer el cargo de presidenta de la comunidad de propietarios quien no es propietario. Cita las SSTs 18 de marzo de 2013 , 13 de julio de 2006 y 14 de octubre de 2008 .

#### **Cuarto.**

Por providencia de 25 de noviembre de 2016 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 11 de enero de 2017.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**

Los hechos de los que nace el presente litigio vienen expresados en la sentencia de primera instancia y han sido aceptados por la Audiencia en la resolución hoy recurrida. Son sustancialmente los siguientes:

A) Don Eusebio y D.<sup>a</sup> Montserrat son propietarios en pleno dominio al 50% del inmueble de la planta baja derecha sita en un edificio de Valencia, DIRECCION000 , NUM000 , según escritura pública de fecha 21-02-02, siendo su cuota de participación, según consta en el Registro de la Propiedad, del 17'50%. Desde un primer momento los referidos señores mostraron su disconformidad con la cuota atribuida e incluso se acordó medir para reajustar los coeficientes, pero luego no se ha realizado. Acometida la rehabilitación del edificio, se aprobaron en sucesivas reuniones de la comunidad una serie de derramas para pagar el importe correspondiente.

B) Así, entre otras, en Junta de 14 de enero de 2010, se nombró presidenta a doña Guillerma , y se aprobó una derrama de la que corresponde satisfacer a los demandados 1.627,30 Euros, en aplicación del mencionado coeficiente. Dichos demandados no han impugnado este acuerdo en plazo legal y no han pagado dicha cuota. En nueva junta de 5 de mayo de 2010, se aprobó otra derrama, por la que les correspondía pagar 5.250,00 euros, y tampoco la impugnaron en plazo legal. Por último, en otra junta de 5 de octubre de 2012 se aprueban las liquidaciones de deuda y se acuerda demandar a quienes no habían satisfecho las cantidades que les corresponde abonar.

#### **Segundo.**

Formulada demanda en reclamación de dichas cantidades que se afirman como debidas, la parte demandada se ha opuesto alegando la excepción de falta de capacidad y legitimación activa, ya que la persona elegida como presidenta de la comunidad D.<sup>a</sup> Guillerma , no es propietaria, sino que lo es su madre, y por ello solicita la nulidad de las juntas en las que se aprobaron las derramas y nombramiento así como la relativa a la reclamación a los morosos. Además mostraban su disconformidad con la cuota de participación que se les asigna como correspondiente a su propiedad.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

La sentencia de primera instancia estimó la demanda y condenó a los demandados a pagar a la comunidad demandante la cantidad de seis mil ochocientos setenta y siete euros con cincuenta céntimos, más intereses legales desde la presentación de la demanda y costas.

Los demandados recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Valencia (sección 6.ª) dictó sentencia de fecha 23 de junio de 2014 , que fue confirmatoria de la de primera instancia con imposición de costas a los recurrentes.

Contra dicha sentencia se formula recurso de casación por el demandado don Eusebio

### **Tercero.**

La sentencia hoy recurrida parte de que no se ha pretendido en la demanda la declaración de nulidad del nombramiento de la presidenta de la comunidad por el hecho de no ser propietaria -ya que quien figura como tal es su madre- sino que lo que se ha discutido es la validez de las reuniones, y acuerdos adoptados en las mismas, mientras ostentaba la condición de presidenta quien legalmente no podía serlo.

La sentencia impugnada, aunque alude a la existencia de actos propios de los demandados, no establece en momento alguno que el nombramiento pueda ser válido al no haber sido impugnado, que es lo que verdaderamente vulneraría la jurisprudencia de esta sala que se cita en el motivo.

Como más reciente, la sentencia 514/2015, de 23 septiembre , se expresa en los siguientes términos:

«Así la sentencia núm. 901/2008, de 14 octubre, Rec. 948/2002 , dice que "la jurisprudencia de esta Sala ha declarado la nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios de quien no es propietario. Así dice la sentencia de 30 de junio de 2005 , citada en la de 13 de julio de 2006 (con referencia al artículo 12 de la Ley 40/1960, de 21 de julio , modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril -hoy art. 13 -), que "evidentemente la normativa del art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal es imperativa y cuando se conculca estamos ante un acto nulo de pleno derecho, conforme al art. 6.3 del Código Civil . Así lo declara la sentencia de 30 de abril de 1994 , que estudia un caso análogo, referente a no reunir el presidente designado la cualidad de copropietario, diciendo que se trata de nombramiento indebidamente acordado, contrario a la legalidad del "ius cogens" con la consecuencia de nulidad radical del acuerdo, pues conforme a la jurisprudencia, cuando se ha infringido el art. 12, como aquí ha ocurrido, se infringe normativa de obligado y necesario cumplimiento ( sentencias de 10 de marzo de 1965 , 7 de febrero y 27 de abril de 1976 , 11 de diciembre de 1982 y 10 de octubre de 1985 citadas , a las que cabe agregar las de 2 de marzo de 1992 y 29 de octubre de 1993 ), y añade esta sentencia que no se trata evidentemente de nombramiento susceptible de subsanación y convalidación desde el momento en que la norma es exigente en cuanto a reunir la condición de copropietario en el momento de elección para presidente y al tratarse de acto radicalmente nulo, no sometido a plazo de caducidad alguno, es decir, al previsto en el art. 16.4º, de treinta días, que juega para los acuerdos anulables "....».

Pero, sentado lo anterior, no cabe alegar falta de legitimación activa en el presente caso, ya que quien es parte actora es la propia comunidad de propietarios ( artículo 6 LEC ), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación ( artículo 10 LEC ), lo que sucede es que, al carecer de capacidad procesal, ha de ser representada por su presidente. En definitiva se trata de un problema de representación, cuya falta sería subsanable mediante ratificación de los interesados; y aún así no puede plantearse por parte



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

de los demandados el defecto de representación para pretender su absolución cuando la propia comunidad aprobó las derramas a satisfacer y acordó iniciar las acciones legales ante los tribunales contra quienes resultaban ser deudores y esos acuerdos lógicamente no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente -que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento- pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, siquiera tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros, que es en realidad lo que la Audiencia sostiene en la sentencia hoy recurrida.

#### **Cuarto.**

De lo anterior se deduce la necesaria desestimación del recurso con imposición de costas al recurrente ( artículos 394 y 398 LEC ) y pérdida de los depósitos constituidos.

#### **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 formulado por la representación procesal de don Eusebio contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (sección 6.ª) de 23 de junio de 2014, dictada en Rollo de Apelación n.º 259/2014 , dimanante del proceso n.º 1672/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de dicha ciudad. **2.º-** Confirmar la sentencia recurrida. **3.º-** Condenar al recurrente al pago de las costas causadas recurso, con pérdida de los depósitos constituidos. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del 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.