

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ063674

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 543/2018, de 3 de octubre de 2018

Sala de lo Civil

Rec. n.º 521/2016

**SUMARIO:**

**Propiedad horizontal. Reclamación de las cuotas impagadas por obras de restauración del edificio. Legitimación activa.** Los demandados, propietarios de pisos y locales, invocan falta de legitimación activa del presidente de la comunidad por no ser propietario y por no existir un acuerdo previo de la junta para instar procedimiento judicial, si bien los propietarios que habían pagado autorizaron por escrito al nombrado presidente para que emprendiera acciones judiciales contra los vecinos que no lo habían hecho y así lo ratificaron en el acto del juicio. La sala declara que no se está ante un problema de legitimación, sino de acreditación de la representación. Parte actora es la comunidad de propietarios, la cual está legitimada para ejercitar la acción de reclamación de los gastos por obras de restauración de la fachada aprobados por la junta, pero, al carecer de capacidad procesal, la comunidad ha de ser representada por su presidente que debe ser nombrado entre los propietarios. La falta de acreditación de la representación, es subsanable mediante ratificación de los interesados, como sucedió en el presente caso, en el que se aprecia que al interponer la demanda el presidente de la comunidad, contaba con autorización de sus vecinos para demandar a los propietarios renuentes en el pago de las referidas obras. La sentencia recurrida declara probado que fue la junta quien adoptó el acuerdo de realizar las obras de reparación de la fachada y su presupuesto, sin que los demandados impugnaran dicho acuerdo ni formularan objeción a la ejecución de las obras hasta el momento del pago de las mismas. La sala confirma la sentencia recurrida que estimó la demanda, condenado a los demandados a abonar las cantidades reclamadas.

**PRECEPTOS:**

Ley 1/2000 (LEC), arts. 6.1.5º, 7.6, 10, 218, 469.1.2º y 3º y 477.2.3º.  
Ley 49/1960 (LPH), arts. 13 y 14 e).

**PONENTE:**

*Doña María de los Ángeles Parra Lucan.*

Magistrados:

Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
Don ANTONIO SALAS CARCELLER  
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS  
Don EDUARDO BAENA RUIZ  
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 543/2018

Fecha de sentencia: 03/10/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL



Número del procedimiento: 521/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 25/09/2018

Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE CIUDAD REAL. SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 521/2016

Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 543/2018

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 3 de octubre de 2018.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por D. Eliseo , D. Enrique y D. Ernesto , representados por el procurador D. Juan Antonio Velo Santamaría bajo la dirección letrada de D. José Alfonso Ramírez Portugués, contra la sentencia n.º 301 dictada en fecha 26 de noviembre de 2015 por la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Ciudad Real en el recurso de apelación n.º 325/2015 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 859/2012 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Puertollano, sobre reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 números NUM000 - NUM001 de Argamasilla de Calatrava, representada por el procurador D. Gonzalo Ruíz de Velasco Martínez de Ercilla y bajo la dirección letrada de D. Ataulfo Solís Letrado.

Ha sido ponente la Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan.



## ANTECEDENTES DE HECHO

### **Primero.** *Tramitación en primera instancia*

1.- La Comunidad de Propietarios de la CALLE000 números NUM000 - NUM001 interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Jesús , D.<sup>a</sup> Tomasa , D. Justo , D. Eliseo , D. Enrique y D. Ernesto , de forma conjunta y solidaria, como copropietarios del local 1 de la división horizontal y de la cochera número NUM001 , en la que solicitaba se dictara sentencia condenando a los demandados al pago de 6.097,63 euros, más los intereses legales y costas, correspondiendo a D. Jesús el pago de 168,93 euros, a D.<sup>a</sup> Tomasa 1.120,95 euros, a D. Justo 1.299,82 euros, a D. Eliseo 1.150,76 euros y a D. Enrique y D. Ernesto , de forma conjunta y solidaria la cantidad de 2.357,17 euros, todo ello con expresa condena en costas si se opusieran a dicha demanda.

2.- La demanda fue presentada el 20 de noviembre de 2012 y repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Puertollano y fue registrada con el n.º 859/2012 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.- D. Jesús se allanó a la demanda. El resto de los demandados, D. <sup>a</sup> Tomasa , D. Justo , D. Enrique , D. Ernesto y D. Eliseo contestaron a la demanda mediante escrito en el que solicitaban la desestimación de la demanda interpuesta de contrario con condena en costas a la actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Puertollano dictó sentencia de fecha 3 de febrero de 2015 , con el siguiente fallo:

«1.- Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por el procurador de los tribunales D. Guillermo Rodríguez Petit debo absolver y absuelvo a Tomasa , Justo , Eliseo , Enrique y Ernesto de todos los pedimentos efectuados contra ellos por haberse apreciado la falta de legitimación activa.

»Se condena en costas al actor.

»2.- Que se tiene por allanado a Jesús frente a la pretensión actora por la suma de 168,50 euros, sin condena en costas».

### **Segundo.** *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 - NUM001 de Argamasilla de Calatrava.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, que lo tramitó con el número de rollo 325/2015 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 27 de noviembre de 2015, con el siguiente fallo:

«Se estima íntegramente el recurso de apelación interpuesto por el procurador D. Guillermo Rodríguez Petit en nombre y representación de Comunidad de Propietarios de la CALLE000 NUM000 - NUM001 de Argamasilla de Calatrava contra la sentencia dictada el 03/02/2015 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Puertollano la cual ha de ser revocada y en su lugar se estima íntegramente la demanda interpuesta por la comunidad demandante condenando a los demandados a abonar a la actora las siguientes cantidades: D. Jesús 168,93 euros; D.<sup>a</sup> Tomasa 1120,95 euros; D. Justo 1299,82 euros; D. Eliseo 1150,95 euros y D. Enrique y D. Ernesto , de forma conjunta y solidaria en cuanto que copropietarios del local n.º 1 de la división horizontal y de la cochera n.º 5, 2357,17 euros; sin condena en costas de este recurso e imponiendo las de la primera instancia a los demandados con exclusión de D. Jesús allanado a la demanda con anterioridad a la contestación».

### **Tercero.** *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.- D. Eliseo , D. Enrique y D. Ernesto interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:



«Primero.- Al amparo del artículo 469.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (3.º Infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la ley o hubiere podido producir indefensión).

»Fundado en artículos 6.5.1 LEC . Capacidad para ser parte.-

»...

»En consonancia con el artículo 7.6 LEC : Comparecencia en juicio y representación.

»...

»Y con el artículo 10 LEC : condición de parte procesal legítima.

»...

»Segundo.- Al amparo del artículo 469.1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fundado en la infracción al artículo 218 del mismo texto legal .

» Artículo 469.1.2 LEC .- Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia.

» Artículo 218 LEC .- Exhaustividad y congruencia de las sentencias. Motivación».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Infracción al artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal por cuanto el presidente de la Comunidad de Propietarios, carecía de legitimación activa para interponer una demanda, siendo su nombramiento nulo de pleno derecho, al no ser propietario de vivienda, ni elemento de la Comunidad.

»Segundo.- Infracción al artículo 14.e) en relación con el artículo 13.3 ambos de la Ley de Propiedad Horizontal , al carecer el presidente de la Comunidad de Vecinos de un previo acuerdo de la Junta de Propietarios que le autorizase expresamente para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta».

**2.-** Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 18 de abril de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Eliseo , D. Enrique y D. Ernesto contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Ciudad Real (Sección Primera) con fecha 26 de noviembre de 2015, en el rollo de apelación n.º 325/2015 , dimanante del procedimiento ordinario n.º 859/2012, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Puertollano».

**3.-** Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

**4.-** Por providencia de 10 de julio de 2018 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 25 de septiembre de 2018, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero. *Resumen de antecedentes*

**1.-** El presente litigio versa sobre la reclamación en un declarativo ordinario de las cuotas impagadas por obras de restauración de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Los demandados, propietarios de pisos y locales, invocan falta de legitimación activa por dos motivos: porque actúa como presidente de la comunidad demandante quien fue nombrado como tal a pesar de no ser propietario y porque no existe un previo acuerdo de la junta para el ejercicio de la acción, si bien los propietarios que habían pagado autorizaron por escrito al nombrado presidente para que emprendiera acciones judiciales contra los vecinos que no lo habían hecho y así lo ratificaron en el acto del juicio.

**2.-** Son antecedentes necesarios para la resolución de este recurso los siguientes.

La comunidad de propietarios hoy recurrida interpuso demandada de juicio ordinario de reclamación de cantidad por obras de restauración de fachada contra los copropietarios Jesús , Tomasa , Justo , Eliseo , Enrique y



Ernesto . Jesús se allanó y el resto se opuso a la demanda y planteó la falta de legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios por dos razones: no ser propietario y no haber sido autorizado por la junta para instar el procedimiento judicial.

La sentencia de primera instancia tuvo por allanado a Jesús y desestimó la demanda contra todos los demás, al apreciar falta de legitimación activa por los dos motivos alegados por los demandados.

La sentencia de la Audiencia Provincial estimó íntegramente el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios y estimó la demanda, condenando a los demandados a abonar las cantidades reclamadas.

**3.-** Eliseo , Enrique y Ernesto interponen recurso extraordinario por infracción procesal, fundado en dos motivos, y recurso de casación fundado en otros dos motivos.

### **Segundo.** *Recurso extraordinario por infracción procesal*

#### **1.-** Formulación de los motivos.

El primer motivo denuncia, al amparo del art. 469.1.3.º LEC , infracción de los arts. 6.5.1 , 7.6 y 10 LEC . En el desarrollo del motivo se razona que las comunidades de propietarios son entidades sin personalidad jurídica a las que se reconoce capacidad para ser parte, pero que deben comparecer en juicio por medio de la persona a quien la ley le atribuya la representación, el presidente de la comunidad que, de acuerdo con lo dispuesto en la ley, debe ser un propietario ( arts. 7.3 y 13 LPH ). Explica que, en el caso, denunció la falta de legitimación y de capacidad procesal del Sr. Horacio tanto en la contestación a la demanda como en la oposición al recurso de apelación.

El motivo segundo denuncia, al amparo del art. 469.1.2.º LEC , infracción del art. 218 LEC . En el desarrollo del motivo alega que no solo la demanda se interpuso por el Sr. Horacio , designado presidente de la comunidad a pesar de no ser propietario, sino que el día de la vista oral se personó el Sr. Jesús , designado nuevo presidente por acuerdo de la junta celebrada después de la audiencia previa y que tampoco era propietario, incumpléndose así los arts. 7.3 y 13.2 LPH así como los arts. 6.1.5 , 7.6 y 10 LEC . Explica que lo alegó en la oposición al recurso de apelación y que la sentencia recurrida, que fundamenta de alguna manera la legitimación del Sr. Horacio , no se refiere a la denunciada falta de legitimación del Sr. Jesús .

#### **2.-** Decisión de la sala. Desestimación del recurso .

##### a) El primer motivo es desestimado por las siguientes razones.

En el presente caso, el Sr. Horacio , nombrado presidente el 17 de abril de 2009 y que actuó como tal durante años, no es propietario, sino esposo de la propietaria de una vivienda, por lo que su nombramiento no fue válido y podía ser impugnado en cualquier momento. Pero en este proceso no se impugna el nombramiento ni la sentencia recurrida declara que sea válido, sino que los recurrentes denuncian falta de legitimación del Sr. Horacio para ejercer la acción de reclamación de la deuda en beneficio de la comunidad.

No estamos ante un problema de legitimación, sino de acreditación de la representación. Como ya dijo la sentencia de esta sala 52/2017, de 27 de enero , parte actora es la comunidad de propietarios ( art. 6.1.5.º LEC ), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación de los gastos por obras de restauración de la fachada aprobados por la junta ( art. 10 LEC ). Lo que pasa es que, al carecer de capacidad procesal, la comunidad ha de ser representada por su presidente ( art. 7.6 LEC y art. 13.3 LPH ) que, como establece el art. 13.2 LPH , debe ser nombrado entre los propietarios.

La falta de acreditación de la representación, como dijo la citada sentencia 52/2017, de 27 de enero , es subsanable mediante ratificación de los interesados, como sucedió en el presente caso, en el que, como declara la Audiencia, «en contra de lo que se viene sosteniendo por los demandados, se aprecia que al interponer la demanda el Sr. Presidente D. Horacio contaba con autorización de sus vecinos para demandar a los propietarios renuentes en el pago de las obras de restauración integral de la fachada, autorización que todos los testigos que declararon en el juicio vinieron a ratificar y que además resulta del documento n.º 14 de los acompañados con la demanda en el que se recoge la firma, por supuesto no la de los demandados, de los vecinos mostrando su conformidad con la interposición de la demanda que ahora nos ocupa siendo todo ello muestra de que el presidente actuó, en lo que a este particular se refiere, con la autorización y conformidad de sus vecinos y, no lo olvidemos, en beneficio de su comunidad».



b) El segundo motivo es desestimado por las siguientes razones.

Los demandados alegan que la sentencia recurrida infringe el art. 218 LEC porque no se pronunció sobre la falta de legitimación del Sr. Jesús , que intervino en el juicio oral tras haber sido nombrado presidente en sustitución del Sr. Horacio , pese a que tampoco era propietario, sino esposo de otra propietaria. La falta de validez del nombramiento del Sr. Jesús como presidente sería debida a la misma razón de no ser propietario, pero ahora lo que denuncian los recurrentes en este motivo es que declaró en el juicio y la sentencia no dice nada sobre su falta de condición de propietario.

Existe incongruencia omisiva con relevancia constitucional por infringir el derecho a la tutela judicial efectiva ( art. 24 CE ) cuando la sentencia deja de pronunciarse sobre alguna pretensión ejercitada por las partes. En el caso no hay incongruencia omisiva.

En realidad, puesto que el Sr. Jesús declaró en el juicio, donde reconoció que estaba casado con una propietaria de una vivienda, ni se trata de un problema de legitimación ni tampoco de un problema de acreditación de la representación, sino de si la declaración del Sr. Jesús debía considerarse interrogatorio de parte, que es solo uno de los medios de prueba en el juicio ( arts. 301 a 316 LEC ), o interrogatorio de un testigo ( arts. 360 a 381 LEC ). En definitiva, puesto que estamos ante uno de los medios de prueba practicados, no cabe hablar de incongruencia omisiva porque no es exigible que la sentencia se pronuncie de manera expresa sobre las declaraciones de todos los que intervinieron en el juicio.

### **Tercero. Recurso de casación**

#### **1.- Formulación de los motivos.**

Al amparo del art. 477.2.3.º LEC , el primer motivo denuncia infracción del art. 13.2 LPH y el segundo infracción del art. 14.e) LPH .

En el desarrollo del primer motivo la parte recurrente razona que, al no ser propietario, a pesar de haber sido nombrado presidente de la comunidad por acuerdo de la junta, el Sr. Horacio carece de legitimación activa para demandar.

En el desarrollo del segundo motivo la parte recurrente alega que no existió un acuerdo de la junta que autorizara expresamente al presidente para ejercer una acción judicial en defensa de la comunidad y que es competencia de la junta, según el art. 14.e) LPH , decidir los asuntos de interés general para la comunidad, lo que incluye la decisión de ejercer acciones judiciales.

#### **2.- Decisión de la sala.**

Los dos motivos se desestiman por las siguientes razones.

a) El primero porque, tal y como hemos dicho al resolver el recurso por infracción procesal, lo que se plantea no es un problema de legitimación sino de acreditación de la representación: legitimada y parte es la comunidad y la falta de acreditación de la representación en el caso quedó subsanada.

La sentencia recurrida declara probado que fue la junta quien adoptó el acuerdo de realizar la obras de reparación de la fachada y su presupuesto, sin que los demandados impugnaran el acuerdo ni formularan objeción a la ejecución de las obras y solo en el momento de pagar manifestaron, bien que les parecía mucho dinero, bien que si pagaban los vecinos debían comprometerse a pagar cuando fuera necesaria la reparación de un tejado de un local, bien que era dudoso que tuvieran que pagar por ser obras de mantenimiento cuando, según declara probado la sentencia, en ocasiones anteriores habían pagado otras obras de mantenimiento del edificio y, en el caso, las obras han redundado en beneficio de todos los vecinos.

En definitiva, los demandados no pueden ampararse para negarse a pagar en la ilegalidad del nombramiento del presidente que, efectivamente, podía ser declarada en cualquier momento, pues lo contrario, como dijo la sentencia 52/2017, de 27 de enero , significaría el absurdo lógico y jurídico de invalidar todos los actos de gestión que pudiera haber realizado el presidente nombrado indebidamente.

b) El segundo motivo se desestima porque la exigencia de un acuerdo expreso de la junta que autorice el ejercicio de acciones en defensa de los intereses de la comunidad, tal y como declaró la sentencia de esta sala 204/2012, de 27 de marzo , se dirige a impedir que la voluntad personal de quien actúa como presidente vincule a la comunidad, lo que en el presente caso no ha sucedido pues, tal y como consta en las actuaciones, la demanda



de juicio ordinario de reclamación de cantidad a los vecinos que no habían pagado las obras aprobadas por la junta se interpuso contando con el consentimiento de los propietarios que sí habían pagado.

#### **Cuarto. Costas y depósitos**

1.- Desestimados los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, se imponen a la parte recurrente las costas generadas por ambos recursos.

2.- Procede acordar también la pérdida de los depósitos constituidos, de conformidad con la disposición adicional 15.<sup>a</sup>, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

### **FALLO**

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

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por D. Eliseo , D. Enrique y D. Ernesto contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Ciudad Real (Sección Primera) con fecha 26 de noviembre de 2015, en el rollo de apelación n.º 325/2015 , dimanante del procedimiento ordinario n.º 859/2012, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Puertollano.

2.º- Imponer las costas de ambos recursos a la parte recurrente con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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.