



**TS, Sala Primera, de lo Civil, 659/2013, de 19 de febrero  
Recurso 1612/2011. Ponente: XAVIER OCALLAGHAN MUÑOZ.**

SP/SENT/754774

## **Es necesario acuerdo previo de la junta de propietarios que autorice al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad, salvo que actúen en condición de propietario o los estatutos dispongan lo contrario**

### **EXTRACTOS**

Es necesario acuerdo previo de la junta de propietarios que autorice al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad, salvo que actúen en condición de propietario o los estatutos dispongan lo contrario

"... La Ley de Propiedad Horizontal otorga al Presidente de la Comunidad la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él, pero 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. La STS de 10 de octubre de 2011 al estudiar la legitimación del Presidente para representar en juicio a la Comunidad de Propietarios, declaró: «Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente». 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 concretos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca ( artículo 7.2 LPH ) y de reclamación de cuotas impagadas ( artículo 21LPH ), 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. ( STS 10/10/11 , 27/03/12 )

En definitiva, es reiterada la jurisprudencia de esta Sala, que declara como doctrina jurisprudencial 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 el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario. ( SSTS 27/03/12 , 12/12/12 entre otras)

Apreciada la falta de legitimación de la parte actora, ahora recurrente, no es posible entrar a conocer de los recursos por ella interpuestos, que deben ser desestimados, y se debe ratificar el fallo de la sentencia recurrida, aunque por motivos diferentes a los que en ella se contienen. ..."

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO .- 1.- El procurador D. José Antonio López Guerrero, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 , interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Bartolomé y DOÑA Tarsila y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que estimando íntegramente la demanda se declare: que la obra efectuada por los ahora demandados sobre la terraza transitable de la casa señalada con el número NUM000 de la DIRECCION000 consistente en dependencia techada y cerrada ejecutada sobre la misma, ha sido realizadas sin autorización previa de la Comunidad de Propietarios actora, cumpliendo el acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria de la citada Comunidad de Propietarios de fecha 12 agosto 1999, modificando la configuración y estética de la DIRECCION000 e infringiendo lo prevenido en la Ley de Propiedad Horizontal.

2.- El procurador D. Julio Cabellos Menéndez, en nombre y representación de DOÑA Tarsila , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se desestime íntegramente todos y cada uno de los pedimentos de dicha demanda, con expresa imposición de costas a la parte actora.

3 .- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Il. Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Estepona, dictó sentencia con fecha 9 de febrero de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 de Estepona, representada por el procurador de los Tribunales Sr. López Guerrero y asistida del letrado D. Oscar Rabanal Alfayate, contra D. Bartolomé (fallecido el 29/09/07) Y DOÑA Tarsila , vecinos de la comunidad representados por el Procurador Sr. Cabellos Menéndez y asistidos por la Letrada Doña Esperanza García Cabrera, debo absolver y ABSUELVO a los demandados (la demandada) de todos los pedimentos formulados en su contra, siendo de cargo de la actora las costas causadas por ésta demanda

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 , la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga, dictó sentencia con fecha 9 de marzo de 2011 cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 , representado por el Procurador Sr. Rodríguez de Leiva contra sentencia de 9 de febrero de 2010 del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Estepona , dictado en los autos de referencia, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la resolución recurrida, imponiendo al apelante las costas de la segunda instancia. Contra la presente resolución no cabe recurso.

TERCERO .- 1 .- El procurador D. Alejandro Rodríguez de Leiva, en nombre y representación de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 ESTEPONA interpuso recursos por infracción procesal y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS POR INFRACCION PROCESAL:UNICO .- Infracción de los artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en los términos que prevé el artículo 469.1.2º de la misma ley . MOTIVOS DE CASACION: PRIMERO .- Infracción de los artículos 7 del Código civil y 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal y doctrina jurisprudencial que lo interpreta, al amparo del artículo 477.2.3º. SEGUNDO .- En el artículo 481.1 en conexión con el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento civil . TERCERO .- Contradicciones jurisprudenciales de la sentencia apelada con la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo así como jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, en los términos del artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

2.- Por Auto de fecha 10 de abril de 2012, se acordó ADMITIR EL RECURSO DE CASACION Y EL RECURSO POR INFRACCION PROCESAL y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el

plazo de veinte días.

3.- Evacuado el traslado conferido, el Procurador D. PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Tarsila presentó escrito de impugnación a los recursos interpuestos.

4. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 15 de octubre de 2013, en que tuvo lugar, prolongándose la deliberación hasta el 10 de febrero de 2014.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Xavier O Callaghan Muñoz,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO .- En nombre de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 de la localidad de Estepona (Málaga) se formuló demanda contra los propietarios de un determinado chalet, el marido ya fallecido y la esposa, que ha sido parte en el proceso y en los presentes recursos, DOÑA Tarsila . En la demanda interesó que se declarara que la obra que éstos habían realizado en la terraza de su casa no había obtenido la autorización previa de la Comunidad y que modificaba la configuración y estética de la urbanización y por ello, interesó la condena a la demolición de la obra. Señaló en su demanda, que en Junta General Extraordinaria celebrada por la comunidad de propietarios se denegó la propuesta de cerramiento de la terraza solicitado por los demandados.

La parte demandada se opuso y planteó, como primer motivo de oposición la falta de legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios, quién, según indicó en su escrito de contestación a la demanda, no había obtenido la autorización de la comunidad para el planteamiento de la acción ejercitada.

La sentencia dictada por el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia declaró, en su en su Fundamento de Derecho Primero: « En primer lugar excepciona la falta de legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios por motivo de que no existe acuerdo alguno de la comunidad que apruebe el ejercicio de acciones judiciales para lograr la demolición del cerramiento realizado en el Bungalow n.º NUM000 , sino que, expresamente se denegó al presidente dicha autorización celebrada el 17 de noviembre de 2000, excepción que ha de ser estimada en vista del documento número 3 de su contestación, donde no consta autorización de los propietarios para la acción que se ejercita, autorización que viene requerida por el artículo 7.2 LPH »

Pese a ello, entró a resolver sobre el fondo del asunto y desestimó la demanda al concluir que para la realización de obras en un elemento privativo, como era la terraza del chalet de los demandados, únicamente era necesario dar cuenta de las obras al presidente de la comunidad. Añadió que el cerramiento ejecutado no había menoscabado la seguridad, estructura, estado exterior o configuración del edificio en tanto la configuración externa de la urbanización no era uniforme, por lo que la conducta de la actora resulta ser contraria al principio de buena fe y supone un abuso de derecho, toda vez que existen otros cerramientos exteriores similares en la misma urbanización.

La Audiencia Provincial confirmó la sentencia dictada en primera instancia, y respecto a la falta de legitimación activa del presidente de la comunidad declaró: «Por lo expuesto, debe rechazarse el recurso sin necesidad de entrar en la cuestión de la legitimación, de por sí accesoria, dado que en la sentencia se entra en el fondo y por la misma cuestión de fondo es confirmada la sentencia recurrida.»

Frente a esta sentencia, que "por la misma cuestión de fondo" confirma la de primera instancia, la Comunidad demandante ha formulado recursos por infracción procesal y de casación, estructurados en un solo motivo cada uno de ellos.

SEGUNDO.- La legitimación "ad causam" consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud para actuar en el mismo como parte; se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que trata de ejercitar y exige una adecuación entre la titularidad jurídica afirmada (activa o pasiva) y el objeto jurídico pretendido. Constituye un presupuesto que debe ser examinado de modo previo al conocimiento del asunto, por cuanto en el caso de estimar la cuestión planteada como excepción procesal, no podrá ser en modo alguno estimada la acción, cuando quién la ejercita no es parte legítima. Su naturaleza y sus efectos, determinan que deba ser apreciada de oficio, ya que su reconocimiento «(...)no lleva consigo la atribución de derechos subjetivos u obligaciones materiales, sino que, como enseña la más autorizada doctrina, coloca o no al sujeto en la posición habilitante para impetrar la aplicación de la ley a un caso concreto mediante el correspondiente pronunciamiento jurisdiccional .»( STS 30 de abril de 2012 ).

En el caso que se analiza, la sentencia de primera instancia estimó la excepción de falta de legitimación, pese a lo cual entró a conocer sobre el fondo del asunto. Del mismo modo la Audiencia Provincial, confirmó esta decisión, sin entrar a valorar propiamente la falta de legitimación planteada y sobre la que insistió la parte demandada y recurrida en apelación.

Examinadas las actuaciones, tal y como concluyó el juez de primera instancia, resulta que en la Junta de 17 de noviembre de 2000, en la que fue tratado el asunto, el Presidente de la Comunidad de Propietarios no obtuvo autorización para la interposición de una demanda tendente a exigir la retirada de las obras realizadas en elementos comunes por los copropietarios sin el consentimiento de la comunidad. En el punto quinto del orden del día de la Junta en cuestión se indicaba, como asunto a tratar: «Requerir a los propietarios que alteren o hayan alterado elementos comunes para que restituyan dichos elementos a su estado originario, y en el caso de que se nieguen, facultar de forma expresa al Presidente para que inicie cuantas acciones judiciales o extra judiciales, sean pertinentes a este fin, nombrando abogados, procuradores y demás profesionales que sean necesarios.» (folio 94 de las actuaciones de primera instancia). En el acta consta, que durante la celebración de la Junta y en relación a este punto «Toma la palabra el sr. Ángel y explica que este procedimiento sería de aplicación desde ese momento dando lectura en voz alta del artículo 7 LPH . Algunos propietarios interpretan que no es de aplicación a los supuestos que acontecen en nuestra comunidad y se acuerda no pronunciarse al respecto». No se obtuvo por el presidente de la comunidad de propietarios la autorización para iniciar las acciones judiciales pertinentes.

**La Ley de Propiedad Horizontal otorga al Presidente de la Comunidad la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él, pero 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. La STS de 10 de octubre de 2011 al estudiar la legitimación del Presidente para representar en juicio a la Comunidad de Propietarios, declaró: «Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente». 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 concretos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca ( artículo 7.2 LPH ) y de reclamación de cuotas impagadas ( artículo 21LPH ), 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. ( STS 10/10/11 , 27/03/12 )**

**En definitiva, es reiterada la jurisprudencia de esta Sala, que declara como doctrina jurisprudencial 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 el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario. ( SSTs 27/03/12 , 12/12/12 entre otras)**

**Apreciada la falta de legitimación de la parte actora, ahora recurrente, no es posible entrar a conocer de los recursos por ella interpuestos, que deben ser desestimados, y se debe ratificar el fallo de la sentencia recurrida, aunque por motivos diferentes a los que en ella se contienen.?**

TERCERO.- Por todo ello, se desestima el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal, debiendo imponerse las costas a la parte recurrente, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el artículo 394.1, ambos del Código civil .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## **FALLAMOS**

1.- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR A LOS RECURSOS POR INFRACCION PROCESAL y DE CASACION formulados por la representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 de Estepona, contra la sentencia dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga, en fecha 9 de marzo de 2011 , que SE CONFIRMA.

2 .- Se condena a dicha parte al pago de las costas causadas en estos recursos.

3.- Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Francisco Javier Orduña Moreno.-Xavier O Callaghan Muñoz.- Rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Xavier O Callaghan Muñoz , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.