



Tribunal Supremo (Sala de lo Civil).
Sentencia núm. 1122/2000 de 11 diciembre
[RJ\2000\9888](#)

LEGITIMACION ACTIVA: INEXISTENCIA: propiedad horizontal: acuerdo de junta que no contiene autorización alguna al presidente de la comunidad para iniciar el litigio.

Jurisdicción: Civil

Recurso de Casación núm. 3429/1995

Ponente: Excmo Sr. pedro gonzález poveda

La comunidad de Propietarios de Avda. Meridiana núm. ... a ... formuló demanda, en juicio de menor cuantía sobre defectos constructivos, contra «Edificaciones Maragall, SA», don Manuel P. R. y don Francisco Luis B. P. El Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Barcelona dictó Sentencia el 4-11-1994, estimando parcialmente la demanda. En grado de apelación, la Audiencia Provincial dictó Sentencia el 16-10-1995, confirmando la del Juzgado. El TS declara haber lugar al recurso de casación.

En la Villa de Madrid, a once de diciembre de dos mil.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el presente recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio declarativo de menor cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de los de Barcelona; sobre reclamación de daños y perjuicios; cuyo recurso ha sido interpuesto por Construcciones José Castro, SA, representada por la Procuradora de los Tribunales doña María Jesús G. D.; siendo parte recurrida Comunidad de Propietarios de Avenida Meridiana ... de Barcelona, no personada en estas actuaciones.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

1.-El Procurador de los Tribunales don Joaquín S. B., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Avda. Meridiana núm. ... al ..., formuló demanda de menor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de los de Barcelona, sobre reclamación de daños y perjuicios, contra Construcciones José Castro, SA, Edificaciones Maragall, SA, contra don Manuel P. R. y contra don Francisco Luis B. P., en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia, conteniendo los siguientes pronunciamientos: «1º) Se declare que los demandados, en su condición de personas intervinientes en la construcción del edificio sito en la Avenida Meridiana, números ... al ..., de esta ciudad, son responsables solidariamente de los graves defectos o anomalías constructivas que afectan a la edificación de tal modo que restan, dificultan e impiden la utilidad para la que fue construida, haciéndola impropia para el destino y finalidad para la que fue construida. 2º) Que los defectos o anomalías constructivas ocasionan a los distintos propietarios daños y perjuicios consecuencia directa de aquéllos. 3º) Condenar a los demandados solidariamente a estar y pasar por las anteriores declaraciones y a ejecutar las obras de reparación necesarias para la eliminación y subsanación de las deficiencias y anomalías constructivas que afectan a la edificación de modo que se deje el edificio afectado en el estado de habitabilidad, seguridad y solidez que debería tener de no haber sido constituido viciosamente; todo ello a las solas y exclusivas expensas de los demandados; señalando un plazo para su inicio y terminación, que deberá determinarse en ejecución de sentencia; con apercibimiento que, caso de no efectuarlas o realizarlas inadecuadamente, se mandarán ejecutar a su costa. 4º) Condenar a los demandados solidariamente a indemnizar los daños y perjuicios sufridos por los copropietarios del edificio objeto de este pleito, individualmente, y a la Comunidad en sus elementos comunes; daños y perjuicios que se determinarán en período de ejecución de sentencia y 5º) Condenar a los demandados solidariamente al pago de las costas de este procedimiento».

2.-Admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos el Procurador

don Alfonso M. C., en nombre y representación de la entidad mercantil «Construcciones José Castro, SA», quien contestó a la misma y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia por la que «no dándose lugar a la demanda se absuelva de la misma a mi poderdante con expresa imposición de costas a la actora. Para el caso de que la demanda no fuera desestimada ya sea total ya parcialmente, se solicita en cuanto a los puntos 2º, 4º y 5º del suplico de la demanda su desestimación y en cuanto a los puntos 1º y 3º del repetido suplico de la demanda declarar la no responsabilidad de mi poderdante. Por otrosí dijo: que la contraparte infringe defecto legal en el modo de proponer la demanda (art. 533.6ª LECiv), por lo cual suplica al Juzgado que de conformidad con lo expuesto, proceda a desestimar la demanda, sin necesidad de entrar en el fondo del asunto».

3.–Asimismo el Procurador de los Tribunales don Javier R. C., en nombre y representación de don Manuel P. R., presentó escrito contestando a la demanda de adverso y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia absolviendo de los pedimentos de la demanda a su representado, haciendo expresa imposición de costas a la actora.

4.–La Procuradora de los Tribunales doña Roser C. L., en nombre y representación de don Francisco Luis B. P., contestó a la demanda formulada por la parte actora y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia desestimándola y absolviendo libremente de ella a su mandante, con imposición de costas a la parte actora.

5.–No habiendo comparecido la entidad «Edificaciones Margall, SA» fue declarada en rebeldía.

6.–Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Seis de los de Barcelona, dictó sentencia en fecha 4 de noviembre de 1994, cuyo **Fallo** es como sigue: «Que estimo parcialmente la demanda interpuesta por Comunidad de Propietarios de Avda. Meridiana ... al ... contra Construcciones José Castro, SA, Edificaciones Maragall, SA, don Manuel P. R. y don Francisco Luis B. P. y, en consecuencia, declaro que el edificio sito en la calle Avenida Meridiana núms. ..., ... y ... de esta ciudad presenta importantes y numerosos defectos que integran el concepto de ruina a que hace referencia el artículo 1591 del Código Civil con el alcance expuesto en esta resolución, siendo tales defectos los que se enumeran en el informe técnico de fecha 23 de abril de 1991 acompañado con el escrito de demanda. Asimismo, se condena, conjunta y solidariamente, a todos los demandados a que realicen, a sus costas y a sus expensas, las obras y actuaciones necesarias para reparar las grietas y fisuras existentes así como el pavimento, tal y como a estos efectos señala el dictamen pericial emitido en este procedimiento. En segundo lugar se condena, en forma solidaria, a Construcciones José Castro, SA, Edificaciones Maragall, SA y a don Francisco L. B. P. a reparar los restantes defectos que se reseñan en el informe técnico y en el dictamen pericial, debiéndose a estos efectos tomar como base las obras indicadas en el dictamen pericial y en el mencionado informe. Todo ello con especial pronunciamiento en materia de costas».

SEGUNDO

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia en fecha 16 de octubre de 1995, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: **Fallamos:** «Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por “Construcciones José Castro, SA” y don Manuel P. R., contra la sentencia dictada en fecha 4 de noviembre de 1994 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Barcelona, en los autos de los que el presente rollo dimana, debemos **confirmar y confirmamos** íntegramente la misma imponiendo a los apelantes las costas de esta alzada».

TERCERO

1.–La Procuradora de los Tribunales doña María Jesús G. D., en nombre y representación de Construcciones José Castro, SA, interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, con apoyo en los siguientes motivos:

«I.–Al amparo del número 4 del artículo 1692 LECiv, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. En concreto se denuncia la infracción de los artículos 12.1 y 13.5 de la [Ley de Propiedad Horizontal \(RCL 1960, 1042 y NDL 24990\)](#) por no haber sido aplicadas y la jurisprudencia concordante.

II.–Amparado en el número 4 del artículo 1692 LECiv, por infracción de normas del ordenamiento Jurídico que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. En concreto se denuncia la

infracción del artículo 1256 del Código Civil por no haber sido aplicado».

2.—No habiéndose solicitado por la parte personada la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veintidós de noviembre del año en curso, en que ha tenido lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

PRIMERO

La sentencia dictada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona confirma la recaída en la primera instancia, estimatoria de la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios de la Avenida Meridiana Casa de los números ... a ... contra «Construcciones José Castro, SA», «Edificaciones Maragall, SA», don Manuel P. R., Arquitecto, y don Francisco Luis B. P., Aparejador, quienes son condenados a la reparación de los defectos existentes en la edificación.

El motivo primero del recurso interpuesto por Construcciones José Castro, SA, única parte recurrente en casación, alega, al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción de los arts. 12.1 y 13.5 de la [Ley de Propiedad Horizontal, en su texto de 21 de julio de 1960 \(RCL 1960, 1042 y NDL 24990\)](#), que estima no han sido aplicados así como la jurisprudencia concordante; infracción cometida al desestimarse la excepción planteada en cuanto a la falta de legitimación activa del Presidente de la Comunidad para reclamar la reparación por no existir un acuerdo propio y expreso de la Junta de Propietarios que faculte a su presidente.

De acuerdo con los preceptos citados en el motivo, corresponde al presidente de la comunidad la representación de ésta «en juicio» y fuera de él y corresponde a la Junta de copropietarios conocer y decidir los asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común; debiendo el presidente actuar de conformidad con los acuerdos de la Junta, validamente adoptados, de los que es mero ejecutor.

La sentencia recurrida, aceptando los razonamientos de primera instancia, considera suficiente para reconocer legitimación activa al Presidente de la Comunidad demandante, el acuerdo adoptado por unanimidad por la Junta el día 13 de marzo de 1992: «También se ha acordado por unanimidad el prescindir de los servicios de la abogada señora Teresa C.; pues vamos a dar el asunto de las anomalías del bloque a la Asesoría Jurídica “Non Barris”. Esta Sala no puede aceptar las conclusiones a que llega la Sala “a quo”; **tal acuerdo no contiene autorización alguna al Presidente de la Comunidad para la iniciación de este litigio** ni ello puede deducirse de los términos del acuerdo transcrito pues sólo se refiere al cambio de la Abogada que, al parecer, venía asesorando a la Comunidad sobre esas anomalías que presentaba el edificio, pero sin que aluda para nada al ejercicio de acciones legales para exigir responsabilidad a los posibles causantes de las mismas. En consecuencia procede la estimación del motivo y, sin necesidad de entrar en el examen del segundo, casar y anular la sentencia recurrida y, con revocación de la de primera instancia, desestimar la demanda por falta de legitimación en el Presidente de la Comunidad demandante».

No obstante haber recurrido la sentencia únicamente uno de los codemandados, la desestimación de la demanda en la instancia ha de afectar a todos los codemandados que deberán ser absueltos.

Segundo

SEGUNDO

La estimación del recurso determina la no imposición de las costas causadas en el mismo, a tenor del art. 1715.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En cuanto a las costas de primera instancia procede su imposición a la Comunidad actora, de conformidad con el art. 523.1 de dicha Ley Procesal; no procede hacer expresa condena de las costas causadas en la segunda instancia, a tenor del art. 710.2 del mismo texto legal. Asimismo procede la devolución del depósito constituido por la parte recurrente.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por «Construcciones José Castro, SA» contra la sentencia dictada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y cinco que casamos y anulamos; y, con revocación de la dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número seis

de Barcelona, de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, estimando la excepción de falta de legitimación activa y sin entrar en el fondo del asunto, debemos desestimar y desestimamos la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios de la Casa números ... a ... de la Avenida Meridiana, de Barcelona, contra «Construcciones José Castro, SA», «Edificaciones Maragall, SA», don Manuel P. R. y don Francisco Luis B. P. a quienes absolvemos en la instancia de la demanda formulada. Con expresa condena a la demandante en las costas de la primera instancia y sin que haya lugar a expresa condena en las costas causadas en los recursos de apelación y de casación.

Devuélvase a la parte recurrente el depósito construido librando los despachos necesarios.

Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Sala en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la **colección legislativa** pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.–Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.–Pedro González Poveda.–Antonio Gullón Ballesteros.–firmados y rubricados.

PUBLICACION. –Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda, 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.