



Tribunal Supremo (Sala de lo Civil).
Sentencia núm. 1075/2001 de 16 noviembre
[RJ\2001\9459](#)

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: legitimación activa del presidente: ejercicio de acciones en beneficio de la comunidad: no requiere autorización de la junta, salvo en los supuestos excluidos en la ley o en que exista oposición expresa y formal; autorización de la junta de propietarios: existencia: aportación del acta que la contiene en la comparecencia del juicio de menor cuantía.

DOCUMENTOS: aportación extemporánea a los autos: inexistencia: incorporación en la comparecencia del juicio de menor cuantía.

ARRENDAMIENTO DE OBRA: responsabilidad por vicios constructivos: defectos superiores a las imperfecciones corrientes: existencia: deficiencias en el aislamiento acústico de las viviendas: falta de estanqueidad de los conductos de ventilación y omisión de este elemento en el cuarto de basuras; responsabilidad solidaria: procedencia: imposibilidad de discernimiento de la culpa.

Jurisdicción: Civil

Recurso de Casación núm. 2315/1996

Ponente: Excmo Sr. alfonso villagómez rodil

La comunidad de propietarios del edificio número ... del Paseo Santa María de la Cabeza (Madrid) promovió juicio de menor cuantía contra «Construcciones Salamanca, SA», don Emilio P. M., doña María Felisa S. M. y dos más en ejercicio de una acción de responsabilidad civil decenal por vicios constructivos. El Juzgado de 1ª Instancia núm. 34 de Madrid dictó Sentencia parcialmente estimatoria de la demanda que la Sección 18ª de la Audiencia Provincial de Madrid revocó parcialmente mediante Sentencia de 27-03-1996, por la que condenó a don Emilio P. M. y doña María Felisa S. M. a dotar a las plazas de garaje números ... y ... del sótano segundo de dos metros de altura así como la condena efectuada a todos los demandados de dotar al aparcamiento del inmueble de autos de ventilación natural de ocho metros cuadrados de superficie, confirmando todos los demás pronunciamientos de la Sentencia de primera instancia. «Construcciones Salamanca, SA», interpuso recurso de casación. El TS declara no haber lugar al recurso interpuesto.

En la Villa de Madrid, a dieciséis de noviembre de dos mil uno.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados identificados al margen, el Recurso de Casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Madrid –Sección dieciocho–, en fecha 27 de marzo de 1996, como consecuencia de los autos de juicio de menor cuantía, sobre reclamación por Comunidad de Propietarios en razón de defectos constructivos, tramitados en el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número treinta y cuatro, cuyo recurso fue interpuesto por Construcciones Salamanca, SA, representada por el Procurador de los Tribunales don Antonio Rafael R. M., en el que es recurrida la Comunidad de Propietarios del Edificio número... del Paseo Santa María de la Cabeza (Madrid), a la que representó el Procurador don Miguel-Angel H. S.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

El Juzgado de Primera Instancia número treinta y cuatro de Madrid tramitó el juicio declarativo de menor cuantía número 163/1991, que promovió la demanda presentada por la comunidad de Propietarios del Edificio número ... del Paseo Santa María de la Cabeza (Madrid), en la que, tras exponer hechos y fundamentos de derecho, vino a suplicar: «Que cumplidos los restantes trámites del Procedimiento, se sirva dictar Sentencia, por la que se condene: A) A la Entidad Construcciones Salamanca, SA, don Amable M. G., don Francisco M. G., don Emilio P. M. y doña María F. L. M., para que hagan en un plazo prudencial las obras de mejora, reparación y sustitución necesarias, para solucionar los defectos de construcción existentes en el Edificio sito en Madrid, Paseo de Santa María de la Cabeza, ..., de acuerdo

con el dictamen que elabore el Perito Judicial dispuesto al efecto. B) A que la obra una vez realizada, antes de ser recibida se levante la oportuna Acta de recepción, que será visada por la Arquitecto doña Esperanza A. O. o por el Perito Judicial que se designe al efecto. C) Caso de no llevarse a cabo la obra mencionada, se ejecutará por la Comunidad de Propietarios con cargo a los demandados. D) A las costas causadas en este Procedimiento».

SEGUNDO

La mercantil Construcciones Salamanca, SA, se personó en el pleito y contestó a la demanda con las razones que alegó, por lo que suplicó: «Se dicte sentencia, por la que, se desestime íntegramente la demanda, se absuelva de sus pretensiones a mi representada, todo ello con expresa imposición de las costas a la demandante».

TERCERO

Los demandados don Francisco y don Amable M. G. efectuaron personamiento en las actuaciones y contestaron para oponerse a la demanda, por lo que suplicaron: «Se dicte sentencia, por la que, se desestime íntegramente la demanda, se absuelva de sus pretensiones a mis representados, todo ello con expresa imposición de las costas a la demandante».

CUARTO

El codemandado don Emilio P. M. llevó a cabo personamiento en el litigio y contestación opositora a la demanda, en la que suplicó: «Se dicte sentencia por la que se absuelva a mi representado don Emilio P. M. de los pedimentos de la demanda, y todo ello con imposición de las costas a la parte demandante».

QUINTO

La también codemandada doña María Felisa L. M. practicó personamiento y aportación de contestación a la demanda, oponiéndose a la misma, viniendo a suplicar al Juzgado: «Dictar sentencia por la que se considere no ha lugar a la pretensión deducida por la Actora, a la que deberá condenar en costas».

SEXTO

Unidas las pruebas practicadas y que fueron declaradas pertinentes, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 34 de los de Madrid dictó sentencia el 28 de enero de 1994, con el siguiente Fallo literal: «Debo estimar y estimo parcialmente la demanda interpuesta por don Miguel Angel H. S. en nombre de la comunidad de propietarios de paseo de Santa María de la Cabeza núm. ..., contra Sociedad de Construcciones Salamanca, SA, representada por don Antonio R. M., don Amable y don Francisco M. G. representados por doña Teresa U. B., don Emilio P. M., representado por don Celso M. F. y doña María Felisa L. M. representada por don José Pedro V. R., condenando a los demandados don Emilio P. M., y doña M^a Losantos M. con carácter solidario a ejecutar las siguientes obras en el inmueble sito en el paseo de Santa María de la Cabeza núm. ..., que sean precisas para: 1º) Dotar a las plazas de garaje núm. ... y ... del Sótano 2º de la altura mínima preceptiva de 2 metros de altura. 2º) Dotar de aislamiento acústico adecuado al tabique de separación de las viviendas que se señalan como bloques B y D del dictamen aportado como doc. núm. 5 de los autos sustituyendo la tabiquería existente y resuelta a base de ladrillos huecos de 1/2 pie por ladrillos macizos de 1/2 pie de espesor. Y debo condenar y condeno a Sociedad de Construcciones Salamanca, SA, don Amable M. G. y don Francisco M. G., con carácter solidario, a realizar en el inmueble de autos las obras precisas para: Dotar de plena estanqueidad a los conductos de ventilación tanto del garaje como de los aseos así como eliminar la conducción de agua que discurre por los conductos de ventilación de los aseos y los sobrantes de yeso adheridos a las paredes. Y debo condenar y condeno conjunta y solidariamente a todos los demandados a ejecutar las obras precisas para: 1º) Dotar al aparcamiento del inmueble de autos de ventilación natural de 8 metros cuadrados de superficie. 2º) Dotar a los cuartos de basuras de chimeneas de ventilación. Obras todas ellas que se realizaron en el plazo de 120 días hábiles a contar desde la firmeza de la sentencia y a cuya finalización será levantada la correspondiente acta de recepción que será visada por el perito designado en autos para la realización del informe pericial, o en su defecto por cualquier causa, por Arquitecto superior que se designe por insaculación en la forma prevista por la LECiv y en caso de no efectuarse en tal plazo deberán los demandados, en los términos y por los conceptos expuestos, indemnizar a la actora en la cantidad que se determine en ejecución de sentencia. Declarando no haber lugar a la pretensión formulada con respecto a las puertas de evacuación del garaje. Todo ello sin hacer expresa imposición de costas».

SEPTIMO

La referida sentencia fue recurrida por los demandados, que promovieron apelación para ante la Audiencia Provincial de Madrid y su Sección décima octava pronunció sentencia con fecha 27 de marzo de 1996, la que en su parte dispositiva decide, «Fallamos: Que estimando parcialmente los recursos de apelación interpuestos por las representaciones procesales de Construcciones Salamanca, SA, don Francisco y don Amable M. G., don Emilio P. M. y doña María Felisa S. M. contra la sentencia dictada en veintiocho de enero de mil novecientos noventa y cuatro por el Juez de 1ª Instancia núm. 34 de esta Capital en Juicio de Menor Cuantía número 162/1991, debemos revocar y revocamos dicha sentencia en cuanto condena don Emilio P. M. y doña María Felisa S. M. a dotar a las plazas de garaje números... y... del sótano segundo de dos metros de altura así como la condena efectuada a todos los demandados de dotar al aparcamiento del inmueble de autos de ventilación natural de ocho metros cuadrados de superficie y debemos confirmar y confirmamos todos los demás pronunciamientos recaídos en la citada resolución judicial sin hacer expresa imposición de costas respecto de las originadas en esta fase procesal».

OCTAVO

El Procurador de los Tribunales don Antonio Rafael R. M., en nombre y representación de Construcciones Salamanca, SA, formalizó recurso de casación ante esta Sala, que integró con los siguientes motivos al amparo del ordinal cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

I.—Falta de aplicación del apartado 5º del artículo 13 de la [Ley de Propiedad Horizontal \(RCL 1960, 1042 y NDL 24990\)](#) , en relación a los artículos procesales 503, 504 y 506.

II.—Aplicación indebida de los artículos 1144 y 1145, en relación al 1591 del Código Civil.

III.—Aplicación indebida del artículo 1591, en relación al 1484 y 1490 del Código Civil.

NOVENO

La parte recurrida presentó escrito por el que impugnó el recurso.

DECIMO

La votación y fallo del presente recurso de casación tuvo lugar el pasado día seis de noviembre de dos mil uno.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO

Se alega falta de legitimación activa en la Comunidad de Propietarios que demanda, al no haberse aplicado el apartado quinto del artículo 13 de la [Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 \(RCL 1960, 1042 y NDL 24990\)](#) , en relación a los artículos 503, 504 y 506 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (motivo primero), toda vez que no se presentó con la demanda acuerdo, válidamente adoptado por los copropietarios, autorizando al Presidente para comparecer en el pleito, a fin de ejercitar las acciones judiciales promovidas.

El motivo no procede. El acuerdo existió y así lo refleja el acta de 1 de octubre de 1990 que se acompañó con la demanda, si bien en forma incompleta, al faltar lo referente a lo tratado en la Junta facultando al Presidente para el ejercicio de acciones ante los Tribunales, lo que resultó subsanado, ya que en el acto de la comparecencia se aportó el acta completa que recoge la específica autorización para promover demanda judicial «contra quienes corresponda», a efectos de la subsanación de los defectos de construcción que se encuentran en la finca.

La jurisprudencia de esta Sala viene distinguiendo entre documentos básicos de la pretensión y que fundamentan la causa de pedir y aquellos otros complementarios, que tienen la finalidad de integrar el proceso probatorio, incluso también cabe comprender aquellos que subsanan, completan y aclaran un documento aportado con la demanda y que tienen existencia real. Sólo respecto a los primeros es de aplicación el rigorismo de los artículos 503, 504 y 506 de la Ley Procesal Civil. Para los segundos, según doctrina jurisprudencial reiterada, rige el principio de que procede su aportación posterior, durante la tramitación del pleito (Sentencias de [16-7-1991 \[RJ 1991, 5389\]](#) , [24-7-1996 \[RJ 1996, 5570\]](#) , [14-12-1998 \[RJ 1998, 9635\]](#) y [5-2-2001 \[RJ 2001, 3960\]](#)).

Lo que en este caso se integra como aportación fundamental es que el Presidente que demandó efectivamente ostentaba tal cargo, asistiendo con ello la legitimación activa necesaria, ya que según el

artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, al contar con la representación orgánica de la Comunidad, está facultado para ejercitar acciones judiciales, respondiendo de su gestión ante la Junta, asistiéndole por ello apoderamiento suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses comunitarios (sentencias de 22-2-1993, [3-3 \[RJ 1995, 1777 \]](#) y [5-7-1995 \[RJ 1995, 5463 \]](#)), declarando las sentencias de [20 \(RJ 1996, 9277 \)](#) y [31 \(RJ 1996, 9484 \)](#) de diciembre de 1996 que no necesita la autorización de la Junta para intervenir ante los Tribunales, cuando ejercite una pretensión en beneficio para la Comunidad, salvo en los supuestos expresamente excluidos en la Ley, o que exista, como puntualizan las sentencias de 3 de marzo de 1995 y [16 de octubre de 1995 \(RJ 1995, 7539 \)](#) , una oposición expresa y formal.

El artículo 20 de la Ley sí exige el requisito de autorización previa de la Junta cuando se trata de Administrador y no precisamente el Presidente.

El motivo se desestima.

SEGUNDO

En el segundo motivo se acusa aplicación indebida de los artículos 1144 y 1145 en relación al 1591 del Código Civil, para alegar la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario, ya que no se demandó al arquitecto técnico.

La sentencia del Juzgado, confirmada por la audiencia, sólo individualizó la responsabilidad de los Arquitectos en la concreta actuación que les atribuye por deficiencias del proyecto técnico en lo relativo al aislamiento acústico (apartado 2º del fallo) y decreta, a su vez, la responsabilidad solidaria de los otros demandados, en las actuaciones constructivas deficientes que les imputa, lo que hace aplicable la reiterada doctrina de esta Sala que proclama que ha de estarse a la solidaridad calificada como impropia y actúa en beneficio de los perjudicados, para cuando no resulta posible individualizar las responsabilidades concretas, resultando en el caso de autos compleja y no debidamente precisada la actuación del Aparejador. La acción fundada en el artículo 1591 del Código Civil instaura solidaridad que excluye el litisconsorcio pasivo necesario (Sentencias de 21-3-1994, [21-3 \[RJ 1996, 2233 \]](#) y [24-91-1996 \[RJ 1996, 6653 \]](#) , [15-10-1996 \[RJ 1996, 7111 \]](#) , [29-5-1997 \[RJ 1997, 4117 \]](#) , [4-3-1998 \[RJ 1998, 1039 \]](#) , [8-6-1998 \[RJ 1998, 4125 \]](#) y [28-12-1998 \[RJ 1998, 10160 \]](#) , entre otras muy numerosas), ya que se da la concurrencia de varias concausas, unas atribuibles a la dirección técnica y control edificativo y otras referentes al propio proceso edificativo, no siendo posible la individualización o cuantificación de las respectivas actuaciones (Sentencias de [22-3-1993 \[RJ 1993, 2527 \]](#) y [28-7-1994 \[RJ 1994, 6930 \]](#)), como aquí sucede.

El motivo se rechaza, adoleciendo de incorrecto planteamiento casacional, ya que la vía adecuada no es el ordinal cuarto del artículo 1692, sino el tercero (Sentencias de [5-3-1991 \[RJ 1991, 2028 \]](#) , [25-2-1992 \[RJ 1992, 1549 \]](#) , [30-1-1993 \(RJ 1993, 352 \)](#) y [8-2-2001 \[RJ 2001, 2047 \]](#)).

TERCERO

El último motivo está dedicado a aportar aplicación indebida del artículo 1591, en relación al 1484 y 1490 del Código Civil, al argumentar que la recurrente ha ejecutado la construcción del inmueble acorde a los proyectos elaborados por los técnicos, y no existen defectos que puedan implicar ruina física o funcional, sino que más bien se trata de incidencias ambientales leves, que no imposibilitan el uso del inmueble ni hacen previsible su pérdida en el futuro, ya que son debidos principalmente al desarrollo de una actividad de cafetería en local de la finca, lo que determina que haya de reputarse prescrita la acción de saneamiento, de conformidad al artículo 1490 del Código Civil.

Dichos alegatos no son de recibo. La sentencia que se recurre sienta que los defectos constructivos denunciados no tienen condición de secundarios leves y sí deficiencias previstas en el artículo 1591 y en este sentido resultan referidos básicamente a deficiencias en los conductos de ventilación, por falta de estanqueidad, tanto en el garaje como en los aseos, así como falta de chimeneas de ventilación en los cuartos de basuras, por lo que dichas irregularidades vienen calificadas como comprensibles en el concepto de ruinosas, lo que se acomoda a la más moderna jurisprudencia de esta Sala, que declara no debe quedar reducido dicho término al derrumbamiento total o parcial, sino que se extiende a todos los defectos que dificultan el uso normal de las viviendas, lo hagan molesto o irritante y, a su vez, cuando se genera estado de imperfecciones derivadas del uso normal de las cosas (Sentencia de 21-3-1996, que cita las de [25-1-1993 \[RJ 1993, 356 \]](#) , [29-3-1994 \[RJ 1994, 2531 \]](#) y 13-10-1995).

Se trata de obra edificativa incorrecta, lo que se establece como hecho probado, que resulta fijado en casación y no de propios vicios ocultos, cuyas acciones se reconocen en el artículo 1490 del Código Civil, que fija el plazo de seis meses para su ejercicio y, como declara la sentencia de 2 de enero de 1991 el rechazo del argumento deviene al suponer equiparación del contrato de compraventa a lo previsto en

el artículo 1591.

CUARTO

Las costas de casación se rigen por las reglas que contiene el artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y cuya aplicación determina su imposición a la parte recurrente, al no prosperar el recurso que formalizó.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación que fue formalizado por la mercantil Construcciones Salamanca, SA, contra la sentencia que pronunció la Audiencia Provincial de Madrid –Sección dieciocho–, en fecha veintisiete de marzo de 1996, en el proceso al que el recurso se refiere.

Se imponen a dicha recurrente las costas de casación.

Remítase testimonio en forma de la presente resolución a la expresada Audiencia, con devolución de autos y rollo, interesando que deberán de acusar recibo de todo ello.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la **Colección Legislativa** pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.–Alfonso Villagómez Rodil.–Luis Martínez-Calcerrada Gómez.–José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez.–Firmado y rubricado.

PUBLICACION. –Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil, 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.