



Roj: **STS 908/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:908**

Id Cendoj: **28079110012019100170**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/03/2019**

Nº de Recurso: **2045/2016**

Nº de Resolución: **176/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP CC 221/2016,**  
**STS 908/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 176/2019**

Fecha de sentencia: 21/03/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2045/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 06/03/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Cáceres, Sección 1.<sup>a</sup>-

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

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 2045/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

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

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 176/2019**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

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 21 de marzo de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 16 de marzo de 2016, dictada en recurso de apelación 86/2016, de la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Cáceres, dimanante de autos de juicio ordinario 687/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cáceres; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 - NUM001 de Cáceres, representado en las instancias por el procurador D. Carlos Alejo Leal López, bajo la dirección letrada de D. Javier Cervantes Jiménez, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación el procurador D. Jorge Deleito García en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la entidad mercantil Inmobiliaria Pimar S.L., representada por el procurador D. Gumersindo Luis García Fernández, bajo la dirección letrada de D. Celestino Sánchez-Oro Sánchez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-1.-** La Comunidad de Propietarios CALLE000 NUM000 y NUM001 de Cáceres, representada por el procurador D. Carlos Alejo Leal López y dirigida por el letrado D. Javier Cervantes Jiménez, interpuso demanda de juicio ordinario contra Inmobiliaria Pimar S.L.U. y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

"Condenando a la misma a:

"1.º) Que por sí o a costa de la misma, realicen las obras necesarias para la eliminación y subsanación de los defectos de construcción recogidos en el informe pericial acompañado como documento número seis elaborado por el arquitecto D. Feliciano en el plazo de dos meses desde la notificación de la sentencia o aquél que prudencialmente fije el juzgado, debiendo dejar el edificio afectado por las deficiencias en el estado de habitabilidad, seguridad y solidez, que deberían haber tenido de no haberse construido viciosamente.

"2.º) Alternativamente, y para el supuesto de la no ejecución de dichas obras en el plazo que se fije por el juzgador, se condene a la demandada al pago de la cantidad equivalente al coste de las obras de reparación que asciende, según informe de mediciones y presupuesto general de reparación acompañado a la cantidad de treinta y seis mil trescientos cincuenta y tres euros con cincuenta céntimos de euro (36.353,50.-€).

"Con expresa imposición de costas a la mercantil demandada.

"Se tenga fijada la cuantía de este proceso en la cantidad de treinta y seis mil trescientos cincuenta y tres euros con cincuenta céntimos de euro (36.353,50.-€)".

**2.-** La entidad demandada Inmobiliaria Pimar S.L., representada por el procurador D. Jesús Fernández de las Heras y bajo la dirección letrada de (firma ilegible), contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

"Absolviendo libremente a mi representada de los pedimentos de la demanda y condenando a la actora al pago de las costas procesales".

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Cáceres se dictó sentencia, con fecha 19 de octubre de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Estimo en parte la demanda presentada a instancia de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la CALLE000 NUM000 y NUM001 de Cáceres, representada por el procurador D. Carlos Alejo Leal López contra Inmobiliaria Pimar S.L. representada por el procurador D. Jesús Fernández de las Heras y, en consecuencia, le condeno a realizar a su costa las obras necesarias para la eliminación de las deficiencias existentes conforme al informe pericial del Sr. Isaac, que consta en autos en el plazo de dos meses, y sin expresa imposición de costas a ninguna de las partes".

**SEGUNDO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Cáceres dictó sentencia, con fecha 16 de marzo de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Se estima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Inmobiliaria Pimar S.L. contra la sentencia núm. 133-2015 de fecha 19 de octubre de 2015, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Cáceres, en autos núm. 687-2012, de los que éste rollo dimana, y en su virtud, debemos revocar y



revocamos dicha resolución y, en su lugar, acordamos desestimar la demanda interpuesta por el procurador D. Carlos Alejo Leal López, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 NUM000 y NUM001 de Cáceres, absolviendo a la demandada, Inmobiliaria Pimar S.L., de los pedimentos contra ella formulados, con expresa imposición de costas a la actora; todo ello sin hacer imposición de las costas de esta alzada a ninguna de las partes”.

**TERCERO.- 1.-** Por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 - NUM001 de Cáceres se interpuso recurso de casación por razón de interés casacional, basado en el siguiente motivo:

Motivo único. Interés casacional. Desconocimiento de la doctrina jurisprudencial sobre legitimación activa del presidente de la Comunidad de Propietarios para ejercitar acción de responsabilidad contractual, ex art. 1101 y concordantes del Código Civil frente a la sociedad vendedora-promotora.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 12 de diciembre de 2018, se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

**2.-** Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. Gumersindo L. García Fernández, en nombre y representación de Inmobiliaria Pimar S.L., presentó escrito de oposición al mismo.

**3.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 6 de marzo de 2019, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO** .- *Antecedentes.*

Por la Comunidad de Propietarios de CALLE000 , núm. NUM000 - NUM001 , de Cáceres, se formuló demanda de juicio ordinario contra la mercantil Inmobiliaria Pimar, S.L., solicitando se condenara, a la demandada, a realizar a su costa las obras necesarias para la eliminación de los defectos existentes conforme informe pericial, en plazo de dos meses, y en caso no ejecutarse, se condenara al pago de la cantidad equivalente al coste de las operaciones que según informe, alcanza a los 36.353,50 euros.

Se opuso la demandada, alegando entre otras cuestiones la falta de legitimación del presidente de la Comunidad, por ejercerse acción contractual.

La sentencia de primera instancia, desestimó la falta de legitimación, estimó en parte la demanda y condenó a la demandada.

Recurrió en apelación la parte demandada y la sentencia de segunda instancia de fecha 16 de marzo de 2016 estimó el recurso, y absolvió a la demandada, porque en este caso se accionó exclusivamente en base al art 1101 CC ; citó la STS 18 de octubre de 2013 , la de 2 de marzo de 2012 , y la de 16 de marzo de 2011 para decir que son los propietarios del edificio los legitimados para la acciones contractuales, en este caso no se ejercitó la acción decenal del art. 1591 CC ni las acciones de la LOE, y en las juntas de propietarios siempre se ha autorizado al presidente para reclamar vicios constructivos. En ningún momento los propietarios facultaron al Presidente para ejercitar acciones de sus respectivos contratos de compraventa. No consta expresamente tal habilitación o autorización, y ni tan siquiera consta la opinión de todos los propietarios por cuanto algunos no asistieron a la reunión pretendidamente habilitante.

La parte actora recurre en casación, en un motivo:

Por desconocimiento de la doctrina jurisprudencial sobre legitimación activa del presidente de una comunidad de propietarios para ejercer la acción de responsabilidad contractual ex art 1101 CC frente a al sociedad vendedora -promotora. Cita las SSTs 23 de abril de 2013 y 7 de enero de 2015 .

### **SEGUNDO** .- *Motivo único.*

Motivo único. Interés casacional. Desconocimiento de la doctrina jurisprudencial sobre legitimación activa del presidente de la Comunidad de Propietarios para ejercitar acción de responsabilidad contractual, ex art. 1101 y concordantes del Código Civil frente a la sociedad vendedora-promotora.

Se estima el motivo.

### **TERCERO** .- *Actas de la junta de propietarios .*

En acta de junta general ordinaria de propietarios de 30 de junio de 2010 se acordó por la comunidad demandante:



"En el presente subpunto del orden del día se hizo una retrospectiva en cuanto a una serie de defectos existentes en el edificio y zonas comunes manifestados y determinados a través del informe pericial redactado por el arquitecto técnico Doña Fátima y que motivaron en virtud del acuerdo adoptado en pasada junta un requerimiento notarial a la constructora PINILLA PIMAR S.L. a fin de que en un plazo amistoso procediera a su reparación con la advertencia de acudir a la vía judicial en caso de no llevar a cabo dichas actuaciones; Dado que con posterioridad a dicha reclamación notarial no se ha manifestado intención por parte de la constructora de solucionar amistosamente dichos defectos, se procedió en consecuencia y por la unanimidad de los asistentes a la interposición de toda clase de acciones judiciales tendentes a reparar los presuntos daños causados a la Comunidad de Propietarios CALLE000 NUM000 y NUM001 tanto en elementos privativos como comunes, facultándose al Sr. Secretario Administrador para el libramiento de las oportunas certificaciones y practica de requerimientos y al Sr. Presidente y/o Vicepresidente elegido en esta sesión para el ejercicio de las oportunas acciones legales y nombramiento de abogado y procurador".

En acta de junta general ordinaria de 22 de mayo de 2012 se acordó:

"En el presente subpunto del orden del día se hizo una retrospectiva en cuanto a la serie de defectos existentes en el edificio y zonas privativas manifestados y determinados a través de un informe pericial redactado por el arquitecto técnico D<sup>a</sup> Fátima y que motivaron un requerimiento notarial a la constructora PINILLA PIMAR S.L., a fin de que en un plazo amistoso procediera a su reparación con la advertencia de acudir a la vía judicial en caso de no llevar a cabo dichas actuaciones. Dado que con posterioridad a dicha reclamación notarial no se ha manifestado intención por parte de la constructora de solucionar amistosamente dichos defectos, se procedió en consecuencia y por unanimidad de los asistentes, en base a la recomendación técnica del letrado de la comunidad D. Javier Cervantes Jiménez, a la redacción actualizada de deficiencias comunes y privativas a través de un informe por arquitecto superior, previa a la interposición de acciones judiciales contra Pinilla ya aprobadas en la anterior junta de propietarios, interposición a fin de reparar los daños y deficiencias tanto en elementos comunes como privativos."

Del contenido de las referidas actas se deduce con claridad y sin lugar a dudas que el presidente estaba facultado por los comuneros para reclamar judicialmente en base a los daños existentes en los elementos privativos.

**CUARTO** .- *Decisión de la sala. Legitimación del presidente de la comunidad* .

Esta sala en sentencia 383/2017, de 16 de junio , considera que sí existe legitimación en estos casos:

"[...]Esta sala debe declarar que en las actas antes transcritas se facultó al presidente para reclamar los vicios en los elementos privativos, al menos en dos ocasiones, ejerciendo las acciones que procediesen "según ley". Tan amplio mandato permitía al presidente ejercitar las acciones relativas al incumplimiento contractual, pues no es exigible a una comunidad que refleje en el acta el tipo de acción procesal ejercitable, bastando con que se le confiera autorización para reclamar en nombre de los comuneros, con lo cual el presidente no se extralimita sino que cumple con lo encomendado por los comuneros, de forma expresa y diáfana ( art. 13 LPH ).

"Limitar las competencias del presidente, cuando los comuneros le han conferido su representación, introduce una innecesaria distorsión que perjudica los intereses de la comunidad y de cada uno de sus comuneros, siendo de indudable interés para la comunidad que se litigue bajo una misma representación, cuando el presidente tiene un mandato conferido con la necesaria extensión.

"El presidente se ha limitado a ejercitar las acciones procesales procedentes, según el criterio de su dirección jurídica, sin que conste extralimitación alguna en su función ni uso arbitrario de las facultades concedidas.[...]".

En igual sentido la sentencia 278/2013, de 23 de abril .

A la vista de la referida doctrina jurisprudencial debemos declarar que en la sentencia recurrida se restringe indebidamente la legitimación del presidente de la comunidad, en cuanto que debemos declarar que ostentaba un amplio mandato de los comuneros para reclamar por los daños en los elementos privativos.

Alega la recurrida que los acuerdos de las juntas, mencionaban a la constructora y no a la promotora, pero del tenor de los mismos debemos declarar que el acuerdo facultaba para cualquier tipo de acción, debiendo concretarse que las acciones por responsabilidad contractual solo cabían contra la promotora, que es la demandada.

A ello cabe añadir, que en la sentencia recurrida en ningún momento se ha cuestionado la legitimación pasiva de la demandada, poniendo en tela de juicio, solo la legitimación activa de la Comunidad.



Por lo expuesto, procede estimar el recurso por infracción de la doctrina jurisprudencial, asumiendo la instancia y confirmando íntegramente la sentencia de 19 de octubre de 2015 del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Cáceres (procedimiento ordinario 687/2012).

**QUINTO** .- No procede imponer las costas de la casación, procediendo al devolución del depósito para recurrir ( arts. 394 y 398 LEC ).

Se imponen a la demandada las costas de la apelación.

## FALLO

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

**1.º**- Estimar el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 - NUM001 de Cáceres, contra la sentencia de fecha 16 de marzo de 2016, de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Cáceres .

**2.º**- Casar la sentencia recurrida, asumiendo la instancia y confirmando íntegramente la sentencia de 19 de octubre de 2015 del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Cáceres (Procedimiento Ordinario 687/2012).

**3.º**.- No procede imponer las costas de la casación, procediendo la devolución del depósito para recurrir ( arts. 394 y 398 LEC ).

Se imponen a la demandada las costas de la apelación.

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.