

La doctrina más novedosa del Tribunal Supremo, como la recogida en la STS de 30 de diciembre de 2009 , limita la legitimación activa de los copropietarios a los supuestos en que "se actúe con anuencia de la comunidad y/o sin la oposición expresa o tácita de aquélla", afirmando con carácter general que la única forma que el copropietario tiene de canalizar el ejercicio de acciones judiciales en beneficio de la comunidad es a través de la Junta de Propietarios, y adoptando de esta forma una posición claramente restrictiva respecto a la legitimación activa de cualquier copropietario para ejercitar acciones en beneficio de la comunidad al margen de la representación que ostenta el presidente .

SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO

Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS

Fecha: 15/09/2015

Sala: Primera

Sección: Primera

Número Sentencia: 512/2015

Número Recurso: 1712/2013

En la Villa de Madrid, a quince de Septiembre de dos mil quince.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen reseñados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 124/2013 de la Sección 18 de la Audiencia Provincial de Madrid , como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1587/2009 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Madrid, cuyos recursos fueron preparados ante la citada Audiencia. El procurador don Pedro Vila Rodríguez, en nombre y representación de don Rosendo , preparó recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación; y el procurador don José Ramón Couto Aguilar, en nombre y representación de don Carlos Manuel , preparó recurso de casación; ambos procuradores comparecen ante esta alzada en representación de sus poderdantes y en calidad de recurrentes y comparece el procurador don Manuel Lanchares Perlado, en nombre y representación de Cabagua S.A., en calidad de recurrido y sin que consten personadas más partes.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO .- 1.- El procurador don Manuel Lanchares Perlado, en nombre y representación de la entidad Cabagua S.A. interpuso demanda de juicio ordinario, contra Proyectos y Construcciones Puente Navarro, S.L., don Rosendo , don Carlos Manuel y contra la entidad José Sala Sendra S.L.P., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara: «Sentencia estimatoria de los intereses de mi mandante y que, en particular, contenga los siguientes pronunciamientos:

-Primero: Declare que el complejo residencia Terrazas Oliva Golf adolece de los defectos constructivos que se describen en los hechos de la presente demanda y, consecuentemente,

-Segundo: Condene a los demandados Proyectos y Construcciones Puente Navarro, S.L., José Sala Sendra, S.L.P., D. Rosendo y D. Carlos Manuel a iniciar, en un plazo inferior a quince días, las obras de reparación de los defectos constructivos identificados en los hechos de este escrito, de acuerdo con las indicaciones expuestas en el informe pericial adjunto a la presente como documento núm. 16.

-Tercero: Condene a los demandados al abono a la actora de la totalidad de las costas procesales causadas».

2.- El procurador don Pedro Vila Rodríguez, en nombre y representación de don Rosendo y José Sala Sendra S.L.P., 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 desestimándose la demanda, con absolución de don Rosendo Y JOSÉ SALA SENDRA, S.L.P., todo ello con expresa condena en costas».

3.- El procurador don Javier Fraile Mena, en nombre y representación de Proyectos y Construcciones Puente Navarro S.L., contestó a la demanda oponiéndose a la misma solicitando se dicte sentencia «absolviendo a esta parte de las pretensiones de la demanda de CABAGUA S.A., imponiendo a la parte demandante las costas del juicio.» e interpuso demanda reconventional a la propia Administración Concursal de CABAGUA S.A., en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró aplicables solicitó al Juzgado «se dicte sentencia por la que se estime la reconversión reconociendo el crédito que está en deber a esta parte y condenando a CABAGUA S.A. al pago de la cantidad de QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES EUROS, CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (548.063,59.-€), con abono de los intereses de mora correspondientes

desde el emplazamiento y expresa condena en costas a la actora principal o reconvenida.

4.- El procurador don José R. Couto Aguilar, en nombre y representación de don Carlos Manuel , contestó a la demanda con los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes suplicando al juzgado que dictara sentencia «por la que se desestime la demanda, condenando a costas a la demandante por su temeridad y mala fe».

5.- El procurador don Manuel Lanchares Perlado, personado en nombre de la demandante CABAGUA S.A., contestó a la reconvencción presentada por la demandada Proyectos y Construcciones Puente Navarro S.L. con los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables suplicando al juzgado que «acuerde -según dispone el art. 50 de la Ley Concursal - abstenerse de conocer de la Reconvencción formulada por PUENTE NAVARRO y proceder al archivo de la misma.

Subsidiariamente, para el hipotético supuesto de que no se acoja la anterior petición y el Juzgado continúe con la tramitación de la reconvencción de PUENTE NAVARRO, dicte en su día sentencia en virtud de la cual desestime los pedimentos que integran el suplico de la reconvencción formulada de contrario con expresa condena en costas a la parte demandada reconviniente, así como todo lo demás que sea procedente en derecho».

6.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Madrid se dictó sentencia, con fecha 7 de marzo de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO.- Que estimando la demanda de juicio ordinario sobre reclamación de cantidad formulada por CABAGUA S.A., representado por el procurador D. MANUEL LANCHARES PERLADO y asistido por el letrado D. ÁLVARO LOBATO LAVÍN contra PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES PUENTE NAVARRO S.L., D. Rosendo Y JOSÉ SALA SENDRA S.L.P., representados por el procurador D. PEDRO VILA RODRÍGUEZ y asistidos por el letrado D. BERNARDO YBARRA MALO DE MOLINA y D. Carlos Manuel , representado por el procurador D. JOSÉ R. COUTO AGUILAR y asistido del letrado D. DACIO RODRÍGUEZ RUIZ debo declarar y declaro que el complejo residencial Terrazas Oliva Golf adolece de defectos constructivos y debo condenar y condeno a los demandados a iniciar, en un plazo inferior a quince días, las obras de reparación consistentes en:

- Humedades causadas por cornisas: desmontar vierteaguas, impermeabilizar, colocar de nuevo con vuelo suficiente (el material que suministre la promotora

habrá de ser el adecuado), marcaje de goterón, más barandilla, a excepción de las viviendas ya reparadas por Linder Excavaciones S.L.U, así como reparación de los daños causados en las viviendas propiedad del actor.

- Humedades causadas por acumulación de agua: Reimpermeabilización de las cubiertas planas de las viviendas, colocándose la doble lámina de impermeabilización en donde no esté. Demolición de pavimentos de baldosas hidráulicas de terrazo, y corrección y recolocado de cubierta plana transitable con protección de pavimento cerámico, pendientes 1%- 1,5% sobre base resistente compuesta de los mismos elementos que en el proyecto. Arreglo de los daños causados a los paramentos verticales y horizontales en las viviendas propiedad del actor.

- Corregir taras que presentan las vertientes de los faldones, y las impermeabilizaciones de los solapes y encuentros.

- Sustituir la totalidad de los revestimientos cerámicos de la fachada y colocarlos conforme proyecto.

- Retirada de placas de escayola o techos en zonas exteriores (zonas comunes o de las viviendas propiedad de la actora) y sustitución por techos acabados con mortero continuo de cemento.

- Imprimación de pintura plástica mate, antihumedad y antimoho en fachadas exteriores y cantos de forjados con mortero continuo, previa limpieza de marchas de chorreones.

- Rebaje y nuevo extendido de solera de hormigón fratasado en garaje, con aserrado de juntas y pendienteado a cazalotes nuevas sinfónicas (25 x 25), pintado y marcaje.

- Rebaje de solado perimetral en zonas de acceso con formación de pendiente (no menos 2%).

- Impermeabilización interior de chimeneas con ventilación en parte superior con canaleta de desagüe a cubierta.

Las costas causadas se imponen a la parte demandada.

Y con fecha 19-5-2011, mediante auto, se deniega el complemento y aclaración solicitados por el procurador D. Pedro Vila Rodríguez.

SEGUNDO .- Interpuesto recursos de apelación por las representaciones procesales de las partes demandadas, la Sección 18 de la Audiencia Provincial

de Madrid dictó sentencia, con fecha 9 de mayo de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLAMOS.- DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Fraile Mena en nombre y representación de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES PUENTE NAVARRO, S.L., el interpuesto por el Procurador Sr. Vila Rodríguez en nombre y representación de D. Rosendo y JOSÉ SALA SENDRA S.L.U., así como el interpuesto por el Procurador Sr. Couto Aguilar en nombre y representación de D. Carlos Manuel , contra la sentencia de fecha 7 de marzo de 2011 y el auto de aclaración de 19 de mayo de 2011 dictados por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Madrid en autos de juicio ordinario nº 1587/09, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la referida resolución, imponiendo las costas procesales causadas en esta alzada a las partes apelantes. Con pérdida de los depósitos constituidos.

TERCERO .- 1.- Por la representación procesal de D. Rosendo se interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal basado en:

Motivo primero y único.- Vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución Española . Hecho o antecedente del que se debió partir para dictar sentencia: No existe relación contractual entre Cabagua S.A. y el arquitecto persona física don Rosendo .

Recurso de casación basado en:

Motivo primero.- Indebida aplicación del art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con la legitimación activa para actuar en representación de la Comunidad de Propietarios.

Motivo segundo.- Infracción de los arts. 17.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación y del art. 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la promotora no ostenta una legitimación extraordinaria para actuar en representación de la comunidad de propietarios ni reclamar por zonas comunes.

Motivo tercero.- Infracción de los arts. 22 y 413 LEC . La transmisión del objeto litigioso constituye una innovación que implica una pérdida sobrevenida de legitimación.

Motivo cuarto.- Infracción de los arts. 1101 y 1106 del Código Civil . La indemnización en el ámbito de la responsabilidad civil contractual se limita a los daños sufridos y acreditados.

Por la representación procesal de D. Carlos Manuel se interpuso recurso de casación basado en:

Motivo primero y único.- Infracción del art. 7.6 LEC , que dispone que sólo podrá comparecer en juicio a quien la Ley conceda representación, concesión que en el caso de Comunidades de Propietarios únicamente se da al Presidente o al Vicepresidente que le sustituye, tal y como disponen las sentencias del Tribunal Supremo de 30-12-2009 , 14-5-2007 , o las de la Audiencia Provincial de Badajoz de 12-12-2012 o la de la Audiencia Provincial de Valencia de 8-3-2013 .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 22 de abril de 2014 se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitidos los recursos y evacuado el traslado conferido, el procurador don Manuel Lanchares Perlado, en nombre y representación de don Álvaro Lobato Lavín, presentó sendos escritos de oposición, uno correspondiente al recurso de casación interpuesto por don Carlos Manuel y otro correspondiente a la oposición a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por don Rosendo .

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 8 de septiembre del 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO .- CABAGUA, S.A. interpuso demanda contra PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES PUENTE NAVARRO, S.L., D. Rosendo , JOSÉ SALA SENDRA, S.L.P. y D. Carlos Manuel . Basa su demanda la parte actora en que es promotora de una urbanización cuya construcción, proyecto y dirección facultativa había encomendado a los demandados, apareciendo vicios constructivos, solicitando la condena de los demandados a que realicen las correspondientes obras de reparación de tales defectos constructivos.

La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda y tras declarar que el complejo residencial Terrazas Oliva Golf adolece de defectos constructivos, condena a los demandados a iniciar, en un plazo inferior a quince días, las obras de reparación que enumera.

Contra dicha resolución se interpusieron tres recursos de apelación por la parte demandada, uno por PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES PUENTE NAVARRO, S.L., otro por D. Rosendo , JOSÉ SALA SENDRA, S.L.P. y otro por D. Carlos Manuel . Dichos recursos fueron resueltos por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimoctava, de fecha 9 de mayo de 2013 , la cual desestimó los tres recursos interpuestos, confirmando lo dispuesto por la sentencia de primera instancia. En concreto dicha resolución considera que la actora está legitimada para reclamar por los defectos existentes en las zonas comunes al haber sido propietaria de varios pisos en el complejo, sin que el hecho de que posteriormente se hayan transmitido suponga una falta sobrevenida de legitimación al quedar los nuevos dueños subrogados en la posición de la actora.

Recurre en casación y por infracción procesal la parte demandada, D. Rosendo , y en casación la parte demandada D. Carlos Manuel .

Utilizado por las partes recurrentes el cauce previsto en el ordinal 2º del art. 477.2 de la LEC 2000 , dicho cauce constituye la vía casacional adecuada, habida cuenta que el procedimiento se tramitó en atención a su cuantía siendo la misma superior a los 600.000 euros al haber quedado fijada en audiencia previa en la suma de 1.629.676,97 euros.

El RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL INTERPUESTO POR D. Rosendo se articula en un motivo único. El mismo se articula al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LEC , señalando como normas infringidas los artículos 217 y 386 de la LEC . A lo largo del mismo la parte recurrente indica que ha existido una errónea aplicación de las normas sobre la carga de la prueba y de la valoración probatoria en tanto que la parte actora no ha acreditado, tal y como le incumbía, la existencia de una relación contractual entre la actora y la persona de D. Rosendo que justifique su condena en relación con las acciones contractuales. La propia sentencia recurrida señala que no existe documento contractual alguno que justifique esa relación, es más las facturas emitidas lo han sido por JOSÉ SALA SENDRA, S.L.P. y no por el arquitecto persona física y en el certificado de obra figura la entidad mercantil JOSÉ SALA SENDRA, S.L.P. y no la persona física, existiendo una falta de legitimación pasiva de D. Rosendo en cuanto a las responsabilidades contractuales.

El RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR D. Rosendo se articula en cuatro motivos. En el motivo primero se alega la infracción del artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal . Argumenta la parte recurrente que la entidad actora, CABAGUA, S.A., carece de legitimación activa para actuar en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios y reclamar por los defectos existentes en las zonas comunes. Más en



AlfredogarcialopezZ
ABOGADOS

concreto se indica que la actora actuó en su propio nombre y derecho, no en nombre de la comunidad, es más, la propia comunidad de propietarios se apartó del procedimiento y desautorizó a la promotora para actuar en su nombre, careciendo por tanto de autorización de esa Comunidad, autorización que la doctrina de esta Sala viene exigiendo para reclamar por los defectos de las zonas comunes en representación de la comunidad de propietarios. En el motivo segundo se alega la infracción del art. 17.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación y del artículo 10 de la LEC . Señala la parte recurrente que la promotora no ostenta legitimación extraordinaria para actuar en representación de la comunidad de propietarios ni para reclamar por zonas comunes frente a los técnicos y el constructor por cuanto los únicos legitimados para reclamar por esos daños materiales derivados de defectos de la construcción en zonas comunes son los propietarios y los terceros adquirentes, no bastando la simple condición de contratante inicial de la promotora pues se requiere un quebranto patrimonial propio en sus bienes o derechos. En el motivo tercero se alega la infracción de los artículos 22 y 413 de la LEC por cuanto la transmisión del objeto litigioso constituye una innovación que implica una pérdida sobrevenida de legitimación activa si el nuevo adquirente no comparece en el proceso para solicitar la subrogación en tanto que ya no es titular del objeto litigioso. Por último, en el motivo cuarto se alega la infracción de los artículos 1101 y 1106 del Código Civil por cuanto la indemnización de daños en el ámbito contractual se limita a los daños y perjuicios sufridos en la esfera patrimonial del reclamante, siendo precisa la existencia de un quebranto patrimonial propio del que reclama, remitiéndose a la falta de legitimación activa de la entidad actora para reclamar por los defectos existentes en las viviendas que no son de su propiedad.

El RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR D. Carlos Manuel se articula en un motivo único en el que se denuncia la falta de legitimación activa de la promotora para reclamar por daños y desperfectos existentes en las zonas comunes del complejo, aun cuando sea copropietaria de algunos pisos, porque se interpuso la demanda por la promotora sin ponerlo en conocimiento de la comunidad, habiendo sido posteriormente y de forma expresa, desautorizada para que actuara en nombre de esa comunidad.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL QUE INTERPONE D. Rosendo .

SEGUNDO. - Motivo primero y único.- Vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución Española . Hecho o antecedente del que se debió partir para dictar sentencia: No existe

relación contractual entre Cabagua S.A. y el arquitecto persona física don Rosendo .

Se desestima el motivo .

Alega el recurrente que no consta relación contractual entre la promotora y el arquitecto Sr. Rosendo .

En la sentencia de la Audiencia Provincial se declaró que concurría legitimación dado que el proyecto lo había firmado el Sr. Rosendo como persona física, unido a que no se aportaba el contrato de encargo del proyecto.

Por su parte el recurrente entiende que se ha incidido en un arbitraria valoración probatoria pues el propio actor habría aportado las facturas y el certificado final de obra emitidos por JOSÉ SALA SENDRA SL..

En definitiva el recurrente está discutiendo la valoración probatoria sobre la legitimación del arquitecto y analizada la sentencia recurrida hemos de convenir que ante la ausencia de encargo profesional, por escrito, el tribunal de apelación optó por considerar una prueba objetiva y concluyente el que fuese el arquitecto como persona física el que suscribió el proyecto, de lo que dedujo que la sociedad profesional operaba a efecto de facturación o cobro, pero no como responsable del proyecto, valoración que no puede considerarse irracional o ilógica.

En cuanto a la valoración de la prueba, la jurisprudencia de esta Sala ha sido muy reiterada, en sentencias de 4 de febrero de 2011 , 9 de mayo de 2011 , 2 de junio de 2011 , 1 de julio de 2011 en este sentido:

"Los errores en la valoración de la prueba no pueden ser canalizados por la vía del artículo 469.1.2.º LEC . Este motivo de infracción procesal está reservado al examen del cumplimiento de «las normas procesales reguladoras de la sentencia». Estas normas comprenden el procedimiento para dictarla, la forma y el contenido de la sentencia y los requisitos internos de ella, pero no con carácter general las reglas y principios que deben observarse en la valoración de los distintos medios de prueba, las cuales constituyen premisas de carácter epistemológico o jurídico-institucional a las que debe ajustarse la operación lógica de enjuiciamiento necesaria para la resolución del asunto planteado. La valoración probatoria solo puede excepcionalmente tener acceso al recurso extraordinario por infracción procesal por la existencia de un error patente o arbitrariedad o por la infracción de una norma tasada de valoración de prueba que haya sido vulnerada, al amparo del artículo 469. 1. 4.º LEC en cuanto, al ser manifiestamente arbitraria o ilógica, no supera conforme a la doctrina constitucional el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para

respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en artículo 24 CE (SSTS 28 de noviembre de 2008 ; 30 de junio y 6 de noviembre de 2009 ; 26 de febrero 2011 , entre otras) " .

RECURSO DE CASACIÓN QUE INTERPONE D. Rosendo .

TERCERO .- Motivo primero. Indebida aplicación del art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con la legitimación activa para actuar en representación de la Comunidad de Propietarios.

Se desestima el motivo .

Alega el recurrente que la promotora carece de legitimación para actuar en nombre de la comunidad y para reclamar por los defectos existentes en las zonas comunes.

Se parte de un error en el recurso, al entender que la promotora actúa en representación de la comunidad, cuando, en realidad, actúa en base a los contratos que le ligan con los profesionales y con la constructora, instando la responsabilidad contractual, por ello en la demanda concreta que ejercita, entre otras, la "acción contractual por incumplimiento de contrato, arts 1101 y ss del CC " y así se reconoce en el fundamento jurídico octavo de la sentencia recurrida, por lo que debemos desestimar el motivo.

CUARTO .- Motivo segundo. Infracción de los arts. 17.1 de la Ley de ordenación de la Edificación y del art. 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil : la promotora no ostenta una legitimación extraordinaria para actuar en representación de la comunidad de propietarios ni reclamar por zonas comunes.

Se desestima el motivo .

Se alega que la actora no goza de legitimación extraordinaria para actuar en nombre de la comunidad ni para reclamar por zonas comunes, citando entre otras la sentencia de 21 de diciembre de 2011; recurso 1885 de 2008 .

Debemos dar por reproducidos los argumentos del motivo anterior pues se ejercitó, entre otras, la acción sustentada en la responsabilidad contractual.

En cuanto a la jurisprudencia citada, debemos recordar que la sentencia citada recoge un supuesto en el que se accionaba en base al art. 1902 del CC , por lo que al no constar perjuicio para la promotora no le reconocía legitimación, no siendo éste el supuesto analizado, ya que en el actual litigio se acciona en

base al incumplimiento de los profesionales, los cuales, por cierto, no discuten los innumerables defectos que se constatan en la sentencia recurrida.

QUINTO .- Motivo tercero. Infracción de los arts. 22 y 413 LEC . La transmisión del objeto litigioso constituye una innovación que implica una pérdida sobrevenida de legitimación.

Se desestima el motivo .

Se alega pérdida de legitimación sobrevenida, al haberse vendido la mayoría de las viviendas.

Nuevamente debemos recordar que la actora no actuaba solo en su condición de propietaria de la promoción o de parte de la misma, sino como contratante con los profesionales, lo que le facultaba para exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento de servicios profesionales, y de obra, en su caso (art. 1101 del C. Civil).

SEXTO .- Motivo cuarto. Infracción de los arts. 1101 y 1106 del Código Civil . La indemnización en el ámbito de la responsabilidad civil contractual se limita a los daños sufridos y acreditados.

Se desestima el motivo .

Entiende el recurrente que no se han producido daños y perjuicios en la esfera del patrimonio de la actora.

Insiste esta Sala en que se ejercita una acción del art. 1101 del C. Civil , en base a la que se constata el incumplimiento, que nadie discute, y lo solicitado y concedido no es una indemnización sino la reparación "in natura", petición lógica y derivada de la pretensión en la que se insta el debido cumplimiento de lo contratado.

RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR D. Carlos Manuel .

SÉPTIMO .- Motivo primero y único. Infracción del art. 7.6 LEC , que dispone que sólo podrá comparecer en juicio a quien la Ley conceda representación, concesión que en el caso de Comunidades de Propietarios únicamente se da al Presidente o al Vicepresidente que le sustituye, tal y como disponen las sentencias del Tribunal Supremo de 30-12-2009 , 14-5-2007 , o las de la Audiencia Provincial de Badajoz de 12-12-2012 o la de la Audiencia Provincial de Valencia de 8-3-2013 .

Se desestima el motivo .

Se alega por el recurrente:

La sentencia ahora recurrida reconoce a la demandante Cabagua S.A. legitimación activa para demandar por daños y desperfectos en zonas comunes en el complejo Terrazas Oliva Golf por el mero hecho de ser copropietaria, sin más requisitos. Así, en su fundamento de derecho noveno, literalmente, afirma: "Se sostiene asimismo la falta de legitimación respecto de las zonas comunes, puesto que se dice que no se ha acreditado ostentar la titularidad de uno solo de los inmuebles, lo cierto es que sí está acreditado que no se ha producido la venta en el momento de interposición de la demanda de la totalidad de los inmuebles que formaban la urbanización, lo que supone que necesariamente eran propiedad de la promotora, y siendo propiedad de ésta en el momento de interposición de la demanda, que es cuando se determina la legitimación activa, necesariamente ha de mantenerse a lo largo de todo el procedimiento, aunque posteriormente se haya producido la transmisión de los citados inmuebles, que por otra parte tampoco ha quedado acreditada por prueba alguna aportada por la ahora recurrente".

Pues bien, este reconocimiento de legitimación activa del copropietario en el ejercicio de acciones judiciales en beneficio de la comunidad entra en directa contradicción con la doctrina más novedosa del Tribunal Supremo, como la recogida en la STS de 30 de diciembre de 2009 , que limita la legitimación activa de los copropietarios a los supuestos en que "se actúe con anuencia de la comunidad y/o sin la oposición expresa o tácita de aquélla", afirmando con carácter general que la única forma que el copropietario tiene de canalizar el ejercicio de acciones judiciales en beneficio de la comunidad es a través de la Junta de Propietarios, y adoptando de esta forma una posición claramente restrictiva respecto a la legitimación activa de cualquier copropietario para ejercitar acciones en beneficio de la comunidad al margen de la representación que ostenta el presidente .

Esta Sala debe rechazar este recurso por los mismos argumentos ya expuestos pues lo ejercitado fue una acción de responsabilidad contractual, por lo que no procede debatir si se actuó en representación de la comunidad o en beneficio de la misma.

OCTAVO .- Se imponen a los recurrentes las costas de sus respectivos recursos (arts. 394 y 398 LEC).

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

FALLO:



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y EL RECURSO DE CASACIÓN, interpuesto por D. Rosendo representado por el procurador D. Pedro Vila Rodríguez, y DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN, INTERPUESTO POR D. Carlos Manuel representado por el procurador D. José Ramón Couto Aguilar, contra sentencia de 9 de mayo de 2013 de la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid .

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3. Procede imposición a los recurrentes de las costas de sus respectivos recursos.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Eduardo Baena Ruiz. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas , 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.

El presente texto proviene del Centro de Documentación del Poder Judicial. Su contenido se corresponde íntegramente con el del CENDOJ.

ABOGADOS



AlfredogarcialopezZ
ABOGADOS





ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

16

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

18

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

20

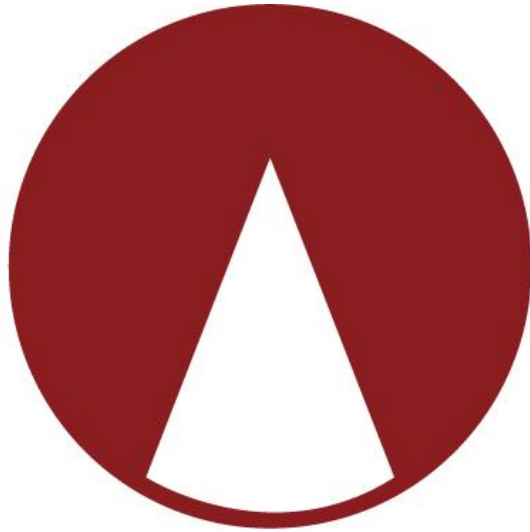
Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

ABOGADOS

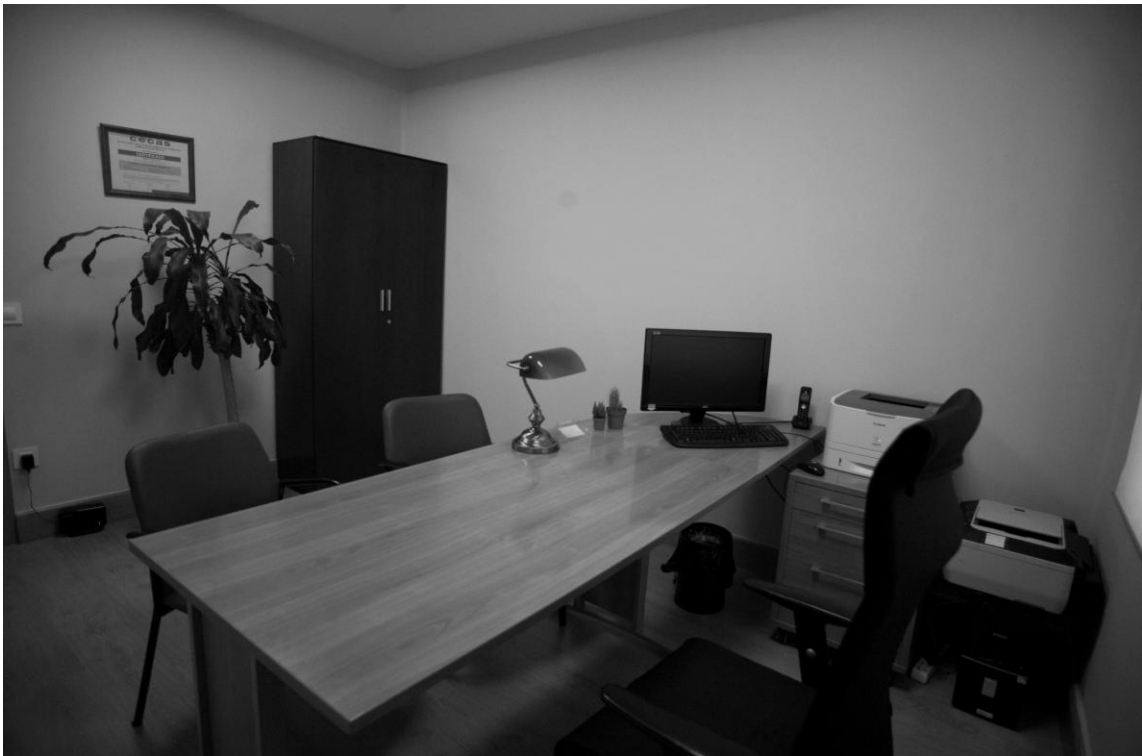
ez



ABOGADOS



ABOGADOS



ABOGADOS

25

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



ABOGADOS

26

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

27

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

28

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

29

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez **Z**

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

31

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com