

Legitimación activa del copropietario en materia de propiedad horizontal para ejercitar acciones judiciales

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

EXTRACTO

La única forma que el copropietario tiene de canalizar el ejercicio de las acciones judiciales en beneficio de la comunidad es a través de la junta de propietarios. Nuestros tribunales han adoptado una posición claramente restrictiva respecto de la legitimación activa de cualquier copropietario para ejercitar acciones en beneficio de la comunidad al margen de la representación que ostenta el presidente. En los casos en que se admite esta legitimación del copropietario, el asunto litigioso ha de haber sido debatido en la correspondiente junta de propietarios, y la comunidad de propietarios tendrá que haber adoptado un acuerdo que legitime la pretensión del propietario. Es igualmente necesario que no exista un acuerdo comunitario en el que se muestre una oposición expresa y formal a las pretensiones del propietario, y en el escrito de demanda interpuesta por el propietario se debe hacer constar, de forma expresa, que actúa en beneficio de la comunidad. Finalmente debe haberse aprobado en junta comunitaria que determinada actuación le es perjudicial, así como su intención de iniciar las oportunas acciones judiciales, y esta adopte una actitud meramente pasiva.

Palabras clave: propiedad horizontal; legitimación activa del propietario; acciones judiciales; junta de propietarios.

Fecha de entrada: 14-02-2018 / Fecha de aceptación: 27-02-2018

ENUNCIADO

Juan tiene un local en una comunidad de propietarios de solo ocho vecinos comuneros; su relación con ellos no es buena pues, desde hace ya años, los vecinos le ponen pegas a cualquier obra que quiere realizar, pero además su local da a un patio interior de la comunidad en el cual los vecinos han realizado una escalera de incendios que le perjudica a su negocio y sobre todo al almacenamiento de sus mercancías.

Además, han instalado unos maceteros de gran volumen que le quitan la visión del patio interior. Ante ello ha contratado los servicios de un despacho de abogados para iniciar una acción que obligue a la comunidad a quitar la escalera interior del patio, entendiéndose que ello solo puede redundar en beneficio de la comunidad. En su contestación a la demanda, la comunidad de propietarios ha planteado la excepción de falta de legitimación activa de Juan.

¿Tiene Juan legitimación activa como propietario para plantear esta demanda?

Cuestiones planteadas:

- La legitimación activa de un propietario de la comunidad para iniciar acciones judiciales en beneficio de la comunidad.
- Requisitos para ostentar esta legitimación y jurisprudencia en la materia.

SOLUCIÓN

El artículo 7 de la Ley 1/2000 (LEC) se refiere a la capacidad para comparecer en juicio y representación en relación con los diversos sujetos a los que dicho cuerpo legal atribuye capacidad para ser parte, y el núm. 6 de dicho artículo dispone que «las entidades sin personalidad a que se refiere el número 5.º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de las personas a quienes la ley, en cada caso, atribuya la representación en juicio de dichas entidades». Esta realidad legislativa fue recogida por la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 2007 (rec. núm. 2207/2000), resolución que resulta relevante en

cuanto parece cerrar, o cuando menos limitar, los supuestos en que acepta la legitimación activa del comunero para actuar en beneficio de la comunidad.

En efecto, en esta sentencia, dictada en un supuesto en el que aún no resultaba de aplicación la LEC 1/2000, y en la que se resolvía un supuesto de hecho en el que dos copropietarios habían demandado a la comunidad de la que formaban parte, interesando la declaración de nulidad de un acuerdo social adoptado en junta general extraordinaria, se planteó por la demandada la excepción de falta de legitimación activa de los demandantes, excepción que fue acogida por la Audiencia Provincial, al considerar inaplicable la doctrina jurisprudencial en torno a la legitimación del comunero para ejercer las acciones en beneficio de la comunidad de propietarios, pues entendía la Audiencia que se actuó en clara oposición a la voluntad de la comunidad, pronunciamiento que fue confirmado por la Sala Primera del Tribunal Supremo, con cita en las Sentencias de 16 de abril de 1996 y 13 de diciembre de 1991, al constatar la existencia de oposición y voluntad contraria al ejercicio de la acción por parte de la comunidad y no esgrimirse la acción ejercitada en provecho de la misma, sino para satisfacer los intereses particulares de la parte demandante, y no contar con el consentimiento unánime de los copropietarios.

Pero lo interesante, y lo que procede destacar de esta sentencia, es que, pese a no ser de aplicación al supuesto entonces estudiado la LEC 1/2000, se adelantaba que «según el tenor del artículo 7.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo se permite comparecer en juicio a quien la Ley conceda representación, de modo que, desde la interpretación literal del precepto, solo cabe admitir la legal correspondiente al presidente de la comunidad, o al vicepresidente que le sustituye, sin embargo, en la legislación precedente, la doctrina jurisprudencial tenía sentado que cualquier comunero podía defender los intereses generales (por todas, STS de 8 de noviembre de 1995), que también podía extenderse a las urbanizaciones, en el supuesto de un bloque contra otro (STS de 29 de noviembre de 1999)», planteamiento del que se atisbaba un cambio de criterio en la jurisprudencia mantenida hasta la fecha por la Sala de lo Civil en torno a esta materia, y que justificaba la Sala Primera en lo dispuesto en el ordinal sexto del artículo 7 de la LEC, optándose de esta forma por establecer limitaciones y condicionar la posibilidad de que cualquier propietario que no ejerciera las funciones de presidente o vicepresidente pudiera ejercitar cualquier clase de acción que considerara pertinente en defensa de sus derechos con respecto a los elementos comunes, restricción que nos parece plenamente coherente también con el contenido del ordinal 3.º del artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dice que será el presidente el que ostente la representación legal de la comunidad, en juicio y fuera de él en todos los asuntos que la afecten, con las excepciones contenidas en dicha normativa, como es aquella que legitima al administrador para formular reclamación en nombre de la comunidad de propietarios, en solicitud de procedimiento monitorio en caso de morosidad de un comunero, con la única condición de previa autorización de la junta de propietarios (art. 21 LPH).

La posición restrictiva que se atisbaba en la Sentencia de 14 de mayo de 2007, en relación con la legitimación activa del propietario en el ejercicio de acciones en beneficio de la comunidad, se ha visto confirmada en la STS núm. 840/2009, de 30 diciembre 2009, que declaraba no haber lugar al recurso de casación interpuesto y confirmaba la sentencia dictada por la Audiencia Provincial,

desestimatoria de la demanda interpuesta por una subcomunidad que ejercitaba acción de demolición de una serie de obras realizadas en una terraza por los propietarios demandados, supuesto en el que ya resultaba de aplicación la LEC 1/2000, y la Sala Primera, confirmando la declaración de falta de legitimación activa de la demandante, declaraba que «no cabe estimar aquí el ejercicio de la acción judicial en beneficio de la comunidad, al cual estaría legitimado cualquier propietario cuando actuase con la anuencia, o sin la oposición expresa o tácita de aquella, y añadía, que hasta la promulgación de aquella Ley 1/2000 no existía duda respecto a la posibilidad de que cualquier comunero pudiera defender los intereses generales, lo que ha constituido el criterio uniforme de la doctrina jurisprudencial, y se señala como muestra la STS de 8 de noviembre de 1995, que también puede extenderse a las urbanizaciones, un bloque contra otro, conforme a la STS de 29 de noviembre de 1999», poniendo de relieve y destacando que el artículo 7.6 de la LEC «solo permite comparecer en juicio a quien la Ley conceda representación, por lo que la aplicación literal de la norma nos llevaría exclusivamente a admitir la representación legal del presidente o, en su caso, del vicepresidente que le sustituye», al disponer dicho precepto respecto a la comparecencia en juicio y representación «que las entidades sin personalidad a que se refiere el número 5.º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de las personas a quienes la ley, en cada caso, atribuya la representación en juicio de dichas entidades, y el artículo 6.1.5.º de este ordenamiento establece que podrán ser parte en los juicios ante los tribunales civiles las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte».

Pues bien, una lógica interpretación de estos razonamientos nos permite afirmar que la Sala Primera opta por un cambio de doctrina en torno a la materia aquí tratada, afirmando con carácter general que la única forma que el copropietario tiene de canalizar el ejercicio de las 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 de la legitimación activa de cualquier copropietario para ejercitar acciones en beneficio de la comunidad al margen de la representación que ostenta el presidente, limitándola a aquellos supuestos en los que –como se declara en la sentencia– «se actúe con la anuencia de la comunidad o sin la oposición expresa o tácita de aquella», para lo que se debería exigir la concurrencia de una serie de requisitos que deberán ser cumplidos con anterioridad a la interposición de la demanda:

- 1.º Que con carácter previo al ejercicio de la acción, el asunto litigioso haya sido debatido en la correspondiente junta de propietarios, ya sea ordinaria o extraordinaria, con la correspondiente inclusión del tema concreto en el orden del día.
- 2.º Que la comunidad de propietarios adopte un acuerdo que legitime la pretensión del propietario, esto es, que reconozca la existencia de algún perjuicio para la comunidad en cualquier actuación, ya sea ejercitada por algún copropietario de piso o local, ya sea ajena al mismo.
- 3.º Que una vez realizado dicho reconocimiento, la comunidad de propietarios adopte un acuerdo que legitime la pretensión del propietario.
- 4.º Que no exista un acuerdo comunitario en el que se muestre una oposición expresa y formal a las pretensiones del propietario.

- 5.º Que aprobado por junta comunitaria que determinada actuación le es perjudicial, así como su intención de iniciar las oportunas acciones judiciales, esta adopte una actitud meramente pasiva.
- 6.º Que en el escrito de demanda interpuesto por el propietario se haga constar, de forma expresa, que actúa en beneficio de la comunidad.
- 7.º Y que se acredite documentalmente, en el escrito iniciador del proceso, el cumplimiento de todos y cada uno de los anteriores requisitos, pues la ausencia de cualquiera de ellos deberá acarrear la apreciación de falta de legitimación activa, al constituir una cuestión que afecta a la esencia del propio procedimiento y lo vicia en origen, amén de que el artículo 9 de la LEC establece que la falta de capacidad para ser parte y de capacidad procesal podrá ser apreciada de oficio por el tribunal en cualquier momento del proceso, lo que supone que debe efectuarse esta apreciación de oficio si se concreta su ausencia, previamente al conocimiento del fondo litigioso, por afectar al orden público procesal.

En definitiva, consideramos que en los casos de ejercicio de acción por uno de los comuneros en beneficio de la comunidad de propietarios, debe acreditarse la conformidad o el permiso de la misma, no bastando ya con presumir que la acción es beneficiosa para la comunidad para que ceda el factor presuntivo de la legitimación del propietario, y así parece ir interpretándolo ya la jurisprudencia de la que es una de sus primeros exponentes la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7.ª, de 8 de marzo de 2010 (rec. núm. 82/2010), que citando y apoyándose en la sentencia que comentamos (STS de 30 de diciembre de 2009), ha declarado que la única persona autorizada para representar en juicio a la comunidad es el presidente, y niega incluso que pueda hacerlo cualquier comunero en beneficio de ella, al decir que, tras entrar el vigor el artículo 7.6 de la LEC 1/2000, la misma, en su tenor literal, solo permite comparecer en juicio a quien la Ley conceda representación, concesión que en el caso solo se da a tal presidente o al vicepresidente que le sustituye.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 21 de febrero de 2014 (rec. núm. 55/2014) ha expresado claramente la cuestión: «La sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de junio de 2004, que es complemento de la anterior, y que dice que "para que la legitimación que se pretende sea reconocida, resulta imprescindible que la pretensión decidida solo en nombre de un comunero haya necesariamente de redundar en beneficio de la comunidad a la que él mismo pertenece". La de Sala Primera del Tribunal Supremo de 8 de abril de 1992 que refiere que "la legitimación activa del comunero, en cualquier clase de comunidad incluso en la de propiedad horizontal, viene determinada por su fundamento en el derecho material ejercitado y por el resultado provechoso pretendido, siempre que no se demuestre una actuación en beneficio exclusivo del actor". La de 13 de febrero de 1987 que dice que "cualquiera de los partícipes puede comparecer en juicio que afecta a asuntos relativos a derechos de la comunidad, y ello solo es así si se coloca en beneficio de los demás partícipes, y no cuando amparado en su cualidad de comunero solicita la tutela jurídica en su provecho exclusivo"». En el presente caso en la demanda decían actuar en beneficio de la comunidad cuando no hay constancia de

ello, pero es que en el acto del juicio se limitaron los demandantes a la reclamación que a ellos se les debía, por lo que al reclamar en beneficio propio no lo hacían en beneficio de la comunidad, en contradicción con su demanda inicial, pues actuaban en nombre propio, y si admitiéramos la legitimación en nombre propio la sentencia, sería incongruente en relación con la demanda y la pretensión solicitada. En consecuencia, y sin entrar en las consideraciones que hacen los apelantes en relación con las otras cuestiones suscitadas, pues la estimación de la falta de legitimación activa impide su análisis, procede la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia de instancia.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8.ª, de 10 de junio de 2013 (rec. núm. 218/2013) reitera esa doctrina recordando que es reiterada la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo que legitima a cualquiera de los comuneros para actuar en beneficio de la comunidad, aunque ello no se haga constar específicamente (Sentencias de 21 de junio de 1989, 11 de diciembre de 1993 y 10 de abril de 2003), por entender que esto está implícito si la acción redundan objetivamente en beneficio de aquella, con la consecuencia de que la sentencia dictada a su favor aprovecha a los demás. La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 2004 recuerda que cualquiera de los condueños está legitimado procesalmente para ejercitar acciones en beneficio de todos los comuneros. La legitimación activa del comunero, en cualquier clase de comunidad, viene determinada por el derecho material ejercitado (actuación o acción en provecho común) y por el resultado provechoso pretendido, que beneficia a todos los titulares y no solo a los que actúan; lo que resulta relevante es la determinación de un criterio básico y objetivo para estimar si la acción que ejercita un comunero redundan o no en beneficio de la comunidad, radicando este criterio en el contenido objetivo de la pretensión, teniendo en cuenta si el derecho material ejercitado viene a parar a favor de la comunidad.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 7 y 9.
- SSTS 494/2007, de 14 de mayo (rec. núm. 2207/2000) y 840/2009, de 30 de diciembre (rec. núm. 1172/2005).