

## LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL ARRENDATARIO PARA IMPUGNAR ACUERDOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**José Ignacio Atienza López**

*Secretario del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

---

### EXTRACTO

La junta de la comunidad de propietarios en la llamada propiedad horizontal se convierte en el órgano soberano a la hora de adoptar decisiones en comunidad. Sin embargo, son muy frecuentes los casos en que alguna o algunas de las fincas se encuentran arrendadas por los propietarios, y siendo los inquilinos quienes sufren determinados problemas con la comunidad, no conocen hacia dónde deben dirigir sus reclamaciones, si contra la comunidad como consecuencia de que es ella la que obstaculiza el ejercicio de sus legítimos derechos como arrendatario, o si contra el propietario arrendador por entender que sus problemas con la comunidad son cuestiones dimanantes de su relación arrendaticia, debiendo ser el arrendador quien impugne las decisiones de la comunidad de propietarios.

La respuesta de nuestros tribunales es prácticamente uniforme en el sentido de que el arrendatario carece de legitimación activa para impugnar ante los tribunales los acuerdos de la comunidad de propietarios, salvo en situaciones concretas.

**Palabras claves:** propiedad horizontal, arrendatarios, impugnación de acuerdos de la comunidad y legitimación activa.

---

*Fecha de entrada: 14-10-2015 / Fecha de aceptación: 30-10-2015*

## **ENUNCIADO**

OCIO, SA ha celebrado un contrato de arrendamiento de local de negocio para instalar un gimnasio, para el cual ha obtenido las correspondientes licencias. Precisa la arrendataria que se trata de un local comercial sito en los bajos del edificio integrante de la comunidad de propietarios y que en tal condición solicitó de la comunidad de propietarios la pertinente autorización para la instalación de una máquina de aire acondicionado en el citado local, cuya unidad exterior o compresor iría ubicada en la azotea del edificio (no visible desde el exterior) y por la pared de un patio interior bajaría una pequeña canaleta hasta el referido local con los preceptivos tubos de conexión.

La comunidad ha adoptado un acuerdo en la junta de propietarios celebrada el día 21 de mayo de 2014, por el que se deniega la autorización a la entidad mercantil arrendataria para la instalación del aparato de aire acondicionado en el inmueble de la comunidad.

Ante ello, la directora del gimnasio ha acudido a nuestro despacho de abogados para plantear una demanda contra la comunidad de propietarios por tal motivo, indicando a la misma que lo primero que debe hacerse es impugnar el acuerdo de la comunidad de 21 de mayo de 2014, pero como letrados nos surge la duda jurídica de si solo el propietario de una finca sujeta al régimen de propiedad horizontal puede ser demandante a la hora de impugnar el acuerdo, o si por el contrario también el arrendatario en un caso como el presente puede tener esa posibilidad de ser el demandante de ese futuro pleito. Una vez comprobado que nuestro ordenamiento no da una solución expresa al problema, resolvamos la duda a la vista de las decisiones de nuestros tribunales.

### *Cuestiones planteadas:*

- Legitimación activa del arrendatario de un local de negocio para impugnar los acuerdos de la comunidad de propietarios.
- La legitimación exclusiva o no del propietario.
- Las reclamaciones del arrendatario como parte de su relación arrendaticia.

## SOLUCIÓN

Plantado en estos términos el debate suscitado, procede observar los planteamientos jurisprudenciales en la materia ya que la norma aplicable en la materia, Ley de Propiedad Horizontal (LPH), restringe esta posibilidad a los propietarios.

Como señala la Sentencia de la AP de Madrid de 21 de diciembre de 2009, «la legitimación para la impugnación de los acuerdos de las juntas de propietarios corresponde exclusivamente a los propietarios, cuando en ellos se den las condiciones del artículo 18, apartado dos, de la Ley de Propiedad Horizontal (haber salvado su voto en la junta los asistentes o no haber asistido y estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad). En ningún caso la legitimación del artículo 18 citado alcanza a los arrendatarios, que solo la tienen en el caso de acuerdo por la junta de ejercicio de la acción de cesación de actividades dañosas por el inquilino, como «ocupantes del piso o local», pues en este caso la legitimación les viene conferida por el artículo 7, apartado dos, de la Ley de Propiedad Horizontal, afectando el acuerdo comunitario a la misma relación de arrendamiento (el ejercicio de la acción judicial decidido por la comunidad puede dar lugar al lanzamiento del arrendatario y la pérdida de sus derechos arrendaticios), cual fue el caso enjuiciado por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de febrero de 1987, en el que existía un interés personal del ocupante, sin que sea factible al arrendatario la impugnación de acuerdos en interés de la finca que ocupa (Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésimoquinta, sentencia de 25 de abril de 2008). En consecuencia, la actora carece de acción de impugnación contra los acuerdos a que se refiere la litis, adoptados por la junta de propietarios de la comunidad actora, por no ser titular de la relación jurídica u objeto litigioso (art. 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

De igual modo la Sentencia de la AP de Zaragoza de 29 de mayo de 2003 declara: «En nuestra mencionada sentencia de 17 de junio de 2002, recordábamos el criterio del Tribunal Supremo expresado, entre otras, en la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1992, que "... únicamente a través del arrendador propietario del inmueble podría el arrendatario servirse de las cosas comunes y ello por atribución del condómino, calidad que no tiene el arrendatario recurrente, ya que todos los derechos que atribuye la ley que se invoca de propiedad horizontal y del Código Civil lo son del propietario; sin perjuicio de las acciones que la recurrente, como simple arrendataria, crea tener contra el arrendador, pero no contra terceros, como es la comunidad demandada, y así se deduce de la regulación del contrato de arrendamiento de cosas en el Código Civil (arts. 1.546, 1.554 a 1.557, 1.559 y 1.560) y del artículo 432 del mismo Código y jurisprudencia interpretativa, como las Sentencias de 11 de marzo de 1962 y 30 de septiembre de 1964, entre otras" (Sentencia de 24 de septiembre de 1992). Es decir, que el arrendatario tiene que solventar los derechos que resulten a su favor de la relación arrendataria a través del arrendador-condómino. Será este último el que tendrá que exigir a la comunidad lo pertinente para que el arrendatario pueda disfrutar de lo que a su favor resulte del contrato de arrendamiento. En la jurisprudencia se ha reconocido legitimación al arrendatario frente a la comunidad pero en

relación con aquellos conflictos en los que el régimen jurídico de propiedad horizontal dilucida el comportamiento no solo de los propietarios, sino también de terceros ocupantes, como hará la Sentencia de 16 de febrero de 1987, en la que se reconocerá legitimación a un tercero para impugnar un acuerdo comunitario del que derivaba la imposibilidad de ejercer una determinada actividad profesional en el piso alquilado, razonando que "... aunque la norma cuarta del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal antes referida, únicamente legitima para el ejercicio de la acción de impugnación al propietario disidente, en el supuesto concreto contemplado por su artículo 19, con expresa remisión, además, al párrafo tercero del artículo 7.º, tal legitimación, dada la reiterada referencia al 'ocupante del piso o local' que la norma (art. 19) contiene, no puede menos de atribuirse, también, al arrendatario dado el indudable interés que le asiste a no ser privado del uso del piso o local, amén de que ello incluso podría significar para él la resolución del pacto locativo a instancia del arrendador por concurrencia de la causa 8.ª del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos". Es decir, que el arrendatario tiene acción para exigir el cumplimiento de la obligación de conservar la finca arrendada en estado de servir para su uso y destino, aunque se trate de elementos comunes, al arrendador. Frente a la Comunidad carece de acción directa para ejercitar tal acción y sí solo podrá accionar para reclamar los daños y perjuicios que *ex art.* 1.902 Código Civil, como tercero perjudicado, como mero ocupante de un elemento privativo sufra por incumplimiento por parte de la comunidad de su obligación de mantenimiento, impuesta en el art. 10 LPH en relación con los artículos 1.902 y 1.907 Código Civil. No es obstáculo a esta conclusión el que el arrendador, como mero comunero, no tenga una disponibilidad inmediata sobre los elementos comunes, pues ello no le excluye su derecho (como comunero) y su obligación (como arrendador) de exigir, judicialmente si fuese necesario, que la comunidad dé adecuado cumplimiento a su obligación de realizar las obras necesarias para la conservación del inmueble impuesta en el reiteradamente citado art. 10 LPH". Por tanto la arrendataria no puede exigir –directamente al menos– el arreglo de la cubierta, sin perjuicio de que si la Comunidad no hace lo pertinente para asegurar la estanqueidad de la misma tenga que responder de cuantos perjuicios cause la demandante».

Por su parte, la STS de fecha 16 de febrero de 1987 reconoció legitimación activa a un arrendatario para impugnar un acuerdo comunitario con base en el artículo 7 de la LPH, al señalar que dicho precepto prohíbe al propietario y al ocupante de un piso desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, concediendo la normativa contenida en el artículo 19 de la propia ley, cuando tales infracciones se produzcan, a la junta de propietarios acción para instar y obtener judicialmente la privación del uso del piso o local a aquel y a quienes con él convivan. El acuerdo que así se adopte podrá ser impugnado conforme al artículo 16 de la LPH ante la autoridad judicial, dentro de los 30 días siguientes al acuerdo o a la notificación si hubiere estado ausente el que impugne. Como dicha sentencia señala, aunque la norma cuarta del artículo 16 de la LPH únicamente legitima para el ejercicio de la acción de impugnación al propietario disidente, en el supuesto concreto contemplado por su artículo 19, con expresa remisión, además, al párrafo tercero del artículo 7.º, tal legitimación, dada la reiterada referencia al «ocupante del piso o local» que la norma (art. 19) contiene, no puede menos de

atribuirse, también, al arrendatario dado el indudable interés que le asiste a no ser privado del uso del piso o local, amén de que ello incluso podría significar para él la resolución del pacto locativo a instancia del arrendador por concurrencia de la causa 8.<sup>a</sup> del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Ahora bien, en el caso que planteamos no nos encontramos ante este supuesto excepcional contemplado en el artículo 7 de la LPH, lo que determina que no quepa reconocer legitimación activa al arrendatario para impugnar del acuerdo comunitario.

En los mismos términos se pronuncia la Sentencia de la AP de Castellón de 28 de febrero de 2008 cuando declara: «Así pues, la legitimación para el ejercicio de la acción de impugnación se condiciona a una situación jurídica, la titularidad dominical del inmueble integrado en la comunidad, por lo que entendemos que tampoco puede concederse la relevancia que se pretende a la circunstancia alegada de que se pretende impugnar en este caso acuerdos comunitarios que se refieren a temas de uso y disfrute de la vivienda».

«Por lo que respecta a los argumentos que se exponen en el recurso para fundar la existencia de interés legítimo, vemos que se basa el apelante en la ilegitimidad para adoptar los acuerdos y los motivos que determinan su impugnación, cuestiones que consideramos que no cabe examinar para decidir sobre la legitimación activa porque ello supondría entrar en el examen del fondo del asunto valorando la prosperabilidad de la impugnación, lo que no es admisible cuando se carece de legitimación para pedir la declaración de nulidad de los acuerdos».

Finalmente un supuesto análogo al nuestro fue resuelto ya por la Sentencia de la AP de Ciudad Real de 2 de noviembre de 1994 en los siguientes términos: «El motivo del recurso de apelación interpuesto por el actor en este juicio se refiere a que el mismo, arrendatario de un local sito en el inmueble en donde está constituida la comunidad demandada, tiene derecho a realizar obras de instalación de un aparato de aire acondicionado en la cubierta del expresado inmueble, ya que a su entender los estatutos contenidos en la declaración de división horizontal son válidos y rigen por tanto la vida comunitaria, como se dice en la resolución recurrida, y en los mismos se establecen que los propietarios de los locales comerciales podrán instalar en la cubierta del edificio y en sus patios aparatos de aire acondicionado siempre que sean conformes a las ordenanzas vigentes. El citado motivo pretende impugnar judicialmente, fuera del plazo establecido por la Ley y por parte de un arrendatario, es decir, un no propietario, un acuerdo de la Comunidad demandada del 16 de septiembre de 1993, en el que se denegaba la autorización para realizar la citada obra. Dicho acuerdo de la Comunidad venía motivado porque el actor había comenzado a realizar las citadas obras de instalación del aire acondicionado, que iba a modificar un elemento común del edificio, la cubierta, en base a una autorización dada el 7 de julio de 1993 por el que, en ese momento Presidente de la Comunidad, el representante legal de la entidad "Ramses, SA", a la sazón propietaria y arrendadora del local que tiene alquilado el actor».

«Para resolver el presente recurso es necesario tener en cuenta, aparte de los expuestos, algunos hechos que han quedado acreditados en autos. Es cierto que el actor obtuvo el 7 de julio

de 1993 por parte de un presunto representante legal de la empresa "Ramses, SA", don Carlos S. P., autorización para realizar la obra del aire acondicionado en la cubierta del edificio en base a la Escritura de División Horizontal del inmueble y en cuanto que dicha empresa era en ese momento Presidenta de la Comunidad. Sin embargo, es más cierto que en el Acuerdo de la Comunidad nombrando a dicho Presidente, de fecha 23 octubre 1992, se habla de don Carlos S. H. C. en cuanto tal representación legal de esa sociedad. En base a la referida autorización el actor inició la obra y la suspendió cuando se vio denunciado por la Comunidad en diversos órdenes, incluso dirigió a esta una carta el 16 de noviembre de 1993 solicitando autorización para proseguir la obra, contestando esta, a través de su Presidenta, que el 16 de septiembre de 1993 la misma había acordado en Junta denegar dicha autorización».

«Es reiterada la posición, tanto de la Jurisprudencia como de la Doctrina, de considerar las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 julio 1960 de carácter imperativo y referidas exclusivamente a las relaciones de los componentes de un condominio especial como es la Propiedad Horizontal, por tanto, toda esa regulación legal se dirige únicamente a esos sujetos, los propietarios. Por ello, se hace imprescindible apreciar si la parte actora está legitimada en el caso concreto del presente proceso para ejercitar la acción que la misma pretende, ya que la determinación de esa legitimación activa, es decir, si se da la relación jurídica entre el mismo y la parte demandada que haría entrar en el fondo del asunto, es, como proclama la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 julio 1992 "una 'questio iuris' que por afectar a la legitimación activa, y, por tanto, al poder concreto de vinculación que se reconoce al sujeto para determinar al Juez competente (si se cumplen los demás requisitos procesales) a dictar una sentencia sobre el fondo, afecta al orden público procesal, ya que especifica, en relación con el caso, el alcance efectivo del derecho general de accionar, reconocido por el art. 24 de la Constitución y, consecuentemente, apareja, si no es observado rectamente, una objetiva denegación de justicia". De ahí que esta Sala no pueda entrar en el fondo del asunto planteado por el actor sobre la validez de unos estatutos de la citada Comunidad en relación al acuerdo de la misma denegando la autorización para una obra que aquel realiza y afecta a un elemento común del inmueble, ya que el mismo es arrendatario del local en cuestión y no está legitimado legalmente para ello, sino que el único que lo estaría sería el propietario arrendador del expresado local, que, como la propia parte actora reconoce en su recurso de apelación, acudió a la mencionada Junta y pudo impugnar el acuerdo, y sin embargo no lo hizo. La desestimación de dicha pretensión conlleva también a tener que rechazar la acción acumulada que el demandante ejercita como efecto de la principal, consistente en reclamar los daños y perjuicios que a su entender le ha causado la paralización de esa obra. Por todo ello, procede desestimar el recurso interpuesto, confirmar la sentencia recurrida pero por otros fundamentos, al apreciarse la excepción de falta de legitimación activa en el actor, absolviendo en instancia a la parte demandada».

Así pues, no cabe entender que el arrendatario pueda tener legitimación activa para poder demandar a la comunidad impugnando alguno de sus acuerdos, al tratarse de una opción reservada a los propietarios, debiendo el inquilino canalizar la cuestión por medio de su arrendador.

*Sentencias, autos y disposiciones consultadas:*

- Ley 49/1960 (Propiedad Horizontal), arts. 7, 10 y 18.
- STS de 24 de septiembre de 1992, SAP de Ciudad Real de 2 de noviembre de 1994 y SAP de Madrid de 21 de diciembre de 2009.