

## PROPIEDAD HORIZONTAL. LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**M.<sup>a</sup> del Mar Cabrejas Guijarro**

*Magistrada del Juzgado n.º 55 de Primera Instancia de Madrid*

---

### EXTRACTO

Se plantea en el presente caso práctico la legitimación activa de una comunidad de propietarios sometida a la Ley de Propiedad Horizontal, a través de su presidente para el ejercicio de una acción contractual contra una constructora-promotora por los vicios ruinógenos que presenta el edificio tanto en sus elementos comunes como privativos.

**Palabras claves:** propiedad horizontal, vicios ruinógenos y legitimación procesal activa.

---

*Fecha de entrada: 7-10-2013 / Fecha de aceptación: 7-10-2013*

## HORIZONTAL PROPERTY. PROCEDURAL ACTIVE LEGITIMIZATION OF THE OWNERS' COMMUNITY

---

### ABSTRACT

There is analyzed in the present practical case the procedural active legitimization of an Owners' Community submitted to the Law of Horizontal Property, across his President for the exercise of a contractual action against a Builder or promoter for the vices ruinógenos that presents the building so much in his common as exclusive elements.

**Keywords:** horizontal property, faults in the building and procedural active legitimization.

---

## **ENUNCIADO**

Cuando una comunidad de propietarios tiene que hacer frente a los defectos de construcción del edificio, tanto en sus elementos comunes como en los privativos, son varias las opciones legales que se plantean; ante el acortamiento de los plazos de garantía con la vigente Ley de Ordenación de la Edificación, se ejercita cada vez con más frecuencia la acción contractual con la entidad constructora o promotora, quien de manera habitual alega falta de legitimación activa, en tanto la comunidad accionante, a través de su presidente, no ha firmado contrato alguno.

### *Cuestiones planteadas:*

Vicios ruinógenos: acción contractual contra constructor-promotor y legitimación activa de la comunidad de propietarios.

## **SOLUCIÓN**

Ejercitada acción de resarcimiento por incumplimiento contractual contra la entidad constructora de un edificio, por el presidente de la comunidad de propietarios, se alega por la constructora falta de legitimación activa de dicho presidente y por ende de la comunidad, en tanto al tratarse de una acción contractual, tal comunidad no ha sido parte en la misma, sino sus miembros actuales o pasados.

Con la nueva regulación de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (LOE), existen las siguientes acciones compatibles:

- Las de responsabilidad contractual. El artículo 17.1 de la LOE comienza diciendo «sin perjuicio de las responsabilidades contractuales (...)», por lo que se mantienen las acciones derivadas del contrato de compraventa (a las que se remite el art. 17.9), por incumplimiento de la obligación de entrega (*aliud pro alio*) o saneamiento por vicios ocultos (*ex arts. 1.484 y ss. del Código Civil*), con el corto plazo de caducidad de 6 meses del artículo 1.490 (pero no frente a los agentes de la edificación, sino frente al vendedor o el promotor), y las derivadas del contrato de obra, por incumplimiento del mismo (a la que se refiere implícitamente el art. 17.1 de la LOE

y explícitamente el párr. 2.º del art. 1.591 del Código Civil), que tiene el comitente o dueño frente al constructor.

- Las de responsabilidad *ex lege* (porque la impone la ley cuando se dan los presupuestos objetivos –edificio y daño material, defectos que se contemplan con el plazo de garantía respecto a cada uno de ellos– y subjetivos). Viene a recoger la naturaleza que jurisprudencialmente se reconocía a la derivada del artículo 1.591 del Código Civil: *ex lege*, personal, individualizada y privativa (art. 17.2).

Cuando se ejercita o bien la acción de resolución o de resarcimiento en caso de pleno incumplimiento del vendedor por inhabilidad absoluta del objeto o *aliud pro alio*, que produce la consiguiente insatisfacción del comprador –arts. 1.101 y 1.124 del Código Civil–, o bien la de resarcimiento por el defectuoso o parcial cumplimiento de la obligación, que no hace a la cosa inservible para el uso previsto, pero que entraña una entrega de aquella en condiciones distintas de las debidas y exigibles –arts. 1.091, 1.101, 1.124, y 1.258 del Código Civil–, se planta la legitimación activa de la comunidad de propietarios a través de su presidente, en tanto que no es firmante de contrato alguno de compraventa.

Al respecto, el Tribunal Supremo en numerosas Sentencias, y entre ellas las de 27 de junio de 1994, 24 de septiembre de 1996, 8 de junio de 1998, 27 de enero de 1999, 2 de octubre de 2003 y 20 de octubre de 2005, admite la compatibilidad de la acción por ruina funcional del artículo 1.591 del Código Civil con las de cumplimiento o resolución contractual del artículo 1.124 o incumplimiento o cumplimiento defectuoso del artículo 1.101, todos ellos del Código Civil, de tal modo que el perjudicado legitimado puede optar por la acción que considere más conveniente a sus intereses, pues en ningún precepto legal se exige plantear una con carácter preferente a otra. El perjudicado, como indica la Sentencia de 2 de octubre de 2003, puede ejercitar una u otra acción e incluso ejercitar acumuladamente las dos en régimen de subsidiariedad. Lo que no resulta posible es que elegida por el demandante la acción de responsabilidad que nace del artículo 1.591 del Código Civil, pueda luego el órgano judicial cambiar el objeto mismo de la demanda y del procedimiento y, rechazando el concurso de los presupuestos de aquella acción, que es la ejercitada, pueda emitir una condena con apoyo en los artículos 1.100 a 1.104 y 1.124 del Código Civil, incidiendo en el vicio de incongruencia, con grave daño de los principios de defensa y contradicción procesal. En efecto, la primera no requiere de modo ineludible la existencia de un contrato entre el perjudicado y los sujetos responsables, y de existir pueden exigirse la reparación o la indemnización procedente incluso a personas que no han sido parte en el mismo, de ahí que gocen de legitimación activa no solo el propietario inicial, sino los sucesivos adquirentes, e incluso la comunidad de propietarios constituida en la finca construida aunque los vicios se localicen en elementos privativos, y deducirse frente a quien no ha contratado directamente con el comitente, como los arquitectos, aparejadores, topógrafos, ingenieros, etc.

Puede decirse que se trata de una responsabilidad de origen legal que no nace exclusivamente del contrato de obra y que excede de sus límites. A su vez, la segunda nace directamente del contrato de compraventa o del de obra y solo puede dirigirse frente a quien fue parte en ellos,

el vendedor, el constructor o el promotor, que también puede haber asumido la función de constructor, de modo que solo los intervinientes en el contrato gozan de la precisa legitimación para ejercitar los derechos o cumplir las obligaciones que tienen en él su causa.

Pues bien, no obstante lo expuesto, ya dijo la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 10 de mayo de 1995: «En cuyo alegato la entidad recurrente aduce que ella, en su calidad de promotora-constructora-vendedora de los distintos pisos del edificio, no celebró ningún contrato con la comunidad de propietarios demandante, sino con los distintos compradores de los pisos, por lo que, al haberse ejercitado en el proceso una acción de responsabilidad por incumplimiento de contrato, viene a decir que son los distintos compradores de los pisos quienes debían haber ejercitado la acción procedente y no la comunidad representada por su presidente, a lo que, muy de pasada, agrega también que algunos de los actuales propietarios no son los que a ella le compraron los pisos.

El expresado motivo, cuya inconsistencia impugnatoria, en cuanto al tema principal al que se refiere, es ostensible, ha de ser desestimado, ya que es reiterada doctrina de esta Sala la de que las facultades representativas del presidente de la comunidad de propietarios, conforme al artículo 12.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, se extienden a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble cuando los propietarios le autoricen, pues solo así se evitan procesos con innumerables personas a todas las cuales puede representar el presidente (Sentencias de 22 de octubre y 19 de noviembre de 1993, entre otras muchas), siendo este el supuesto aquí enjuiciado, en el que la comunidad de propietarios, debidamente representada por su presidente, ha ejercitado la acción pertinente, en reclamación de la responsabilidad derivada de incumplimiento contractual, por los defectos constructivos, no determinantes de ruina, que afectan tanto a los elementos comunes del edificio como a los elementos privativos del mismo, cuyos respectivos propietarios están debidamente representados por el presidente de la comunidad. Por lo que respecta a la alusión que, muy de pasada y sin la seriedad y el rigor propios de este recurso de casación, hace la entidad recurrente acerca de que algunos de los actuales propietarios no son los que a ella le compraron los pisos, ha de decirse lo siguiente:

- Se trata de una cuestión nueva no debatida en las instancias y, por tanto, de inadmisibile planteamiento, por primera vez, en esta vía casacional.
- No aparece probada en el proceso la certeza de dicha afirmación, al no haber sido tema debatido en el mismo.
- Aunque no concurriera ninguna de esas dos razones, obstativas per se al acogimiento de la expresada alegación, es doctrina de esta Sala la de que el causahabiente, a título singular y por acto ínter vivos de uno de los contratantes y, por lo tanto, el comprador de una vivienda que la adquiere de quien fue comprador de ella al promotor está legitimado activamente para ejercitar contra este las acciones derivadas del incumplimiento del primitivo contrato».

Esta doctrina ha sido reiterada por las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de fechas 18 de julio de 2007 y 30 de abril de 2008, y recogida por las Sentencias de esta misma

Audiencia Provincial de Barcelona, sección 17.<sup>a</sup>, de 14 de abril de 2009, de la Audiencia Provincial de Alicante, sección 5.<sup>a</sup>, de 26 de abril de 2010, de la Audiencia Provincial de Valencia, sección 11.<sup>a</sup>, de 24 de mayo de 2010, y de la Audiencia Provincial de Cádiz, de 9 de julio de 2010.

Habiéndose acordado en junta de propietarios el ejercicio de la acción exigiendo responsabilidad, la legitimación activa habrá de serle reconocida.

Todo ello, incluso en el supuesto de que la comunidad de propietarios esté integrada por los actuales propietarios de las diferentes viviendas que no tienen por qué ser los originales que suscribieron los contratos de compraventa con las promotoras demandadas, pues como indica el Tribunal Supremo en la Sentencia transcrita de 10 de mayo de 1995, el comprador de una vivienda que la adquiere de quien fue comprador de ella al promotor está legitimado activamente para ejercitar contra este las acciones derivadas del incumplimiento del primitivo contrato.

#### *Sentencias, autos y disposiciones consultadas:*

- Código Civil, arts. 1.091, 1.101, 1.124, 1.258 y 1.591.
- SSTs de 27 de junio de 1994, 24 de septiembre de 1996, 8 de junio de 1998, 27 de enero de 1999, 2 de octubre de 2003, 20 de octubre de 2005, 18 de julio de 2007 y 30 de abril de 2008; y SSAP de Barcelona, sección 17.<sup>a</sup>, de 14 de abril de 2009, de Alicante, sección 5.<sup>a</sup>, de 26 de abril de 2010, de Valencia, sección 11.<sup>a</sup>, de 24 de mayo de 2010, y de Cádiz, de 9 de julio de 2010.