

**PROPIEDAD HORIZONTAL.  
LEGITIMACIÓN PROCESAL DEL PRESIDENTE  
(Comentario a la STS de de 27 de marzo de 2012) <sup>1</sup>**

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**

*Subdirector General de Gestión de Personal y Relaciones con  
la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid.  
Secretario Judicial*

**Extracto:**

**EN** comunidades en régimen de propiedad horizontal, se requiere previo acuerdo de la comunidad de propietarios que legitime al presidente para instar acciones judiciales en nombre y defensa de esta, lo que no obsta para que aquel no resulte necesario en los casos en los que los estatutos de la comunidad expresamente prevean lo contrario o en el supuesto en que el presidente ejercite acciones judiciales no en calidad de tal, sino individualmente como copropietario.

**Palabras clave:** propiedad horizontal, presidente de la comunidad, legitimación procesal.

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en *CEFLegal. Legislación y Jurisprudencia*, núms. 139-140, agosto-septiembre 2012, o en Normacef Civil-Mercantil (NCJ057131).

**HORIZONTAL PROPERTY.  
PROCEDURAL LEGITIMIZATION OF THE PRESIDENT  
(Commentary on the Tribunal Supremo of 27 march 2012) <sup>1</sup>**

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**

*Subdirector General de Gestión de Personal y Relaciones con  
la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid.  
Secretario Judicial*

**Abstract:**

**I**N communities in regime of horizontal property, there is needed previous agreement of the owners' community that legitimizes the president to urge judicial actions in name and defense of this one, which does not prevent in order that one does not turn out to be necessary in the cases in that the bylaws of the community expressly foresee the opposite or in the supuestos in which the president exercises judicial actions not as such but individually as co-owner.

**Keywords:** horizontal property, president of the community, legitimization to demand.

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en *CEFLegal. Legislación y Jurisprudencia*, núms. 139-140, agosto-septiembre 2012, o en Normacef Civil-Mercantil (NCJ057131).

El objeto de comentario en la presente sentencia es las relaciones existentes en una comunidad de propietarios en cuanto a la realización de determinadas obras en su vivienda por un vecino y la legitimación del presidente de la comunidad para interponer una demanda frente al mismo.

La comunidad de propietarios demandante formuló demanda en la que solicitó se dictase sentencia que declarase que las obras de ampliación ejecutadas por la parte demandada en su vivienda-ático, consistentes en la supresión del muro de cerramiento y sustitución de este por una gran cristalera, así como en añadir un cuerpo fijo en la fachada posterior, alteran tanto la fachada lateral y central como la posterior del edificio y condenase al demandado a deshacer todo lo realizado en contra del plano original.

Frente a esa demanda, el demandado excepcionó falta de legitimación activa del presidente de la comunidad, y en cuanto al fondo del asunto alegó en primer lugar que no se había ampliado la vivienda incorporando a la misma parte de la terraza común de uso privativo, y en cuanto al cerramiento de la terraza posterior alegó que tal trozo es elemento privativo y que no solo no se perjudica a ningún copropietario ni a la estética del edificio, sino que existen en este edificio otros áticos en situación similar.

Tanto en primera como en segunda instancia se desestimó la alegación de falta de legitimación activa del presidente para interponer demanda en nombre de la comunidad frente al vecino a pesar de que no hubiese habido autorización expresa por parte de la junta de propietarios.

Por la demandada se acudió a la casación, lo que motiva el presente comentario, y mantiene que el presidente de la comunidad de propietarios precisa de un acuerdo, válidamente adoptado en Junta de Propietarios, para instar acciones judiciales en defensa de aquella, y, por tanto, la parte recurrente entiende que al no existir acuerdo adoptado relativo a la autorización al presidente de la comunidad para instar acciones judiciales contra el demandado recurrente, aquel no ostenta legitimación activa para ejercitar la acción interpuesta.

El presidente de la comunidad, si bien representa a la comunidad (art. 12 LPH de 1960), ello ha de tener por base la ejecución de acuerdos de la junta sobre asuntos de interés general para aquella (art. 13.5.º). La representación de la comunidad en juicio y fuera de él del presidente no tiene un contenido «en blanco», de tal forma que esa representación sirva para legitimarle en cualquiera de

sus actuaciones. Es la junta de propietarios la que acuerda lo conveniente a sus intereses y el presidente ejecuta; su voluntad no suple, corrige o anula la de la junta.

Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta del carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente.

Por tanto, es necesario de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta, salvo que el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario.

Por tanto, a la vista de lo establecido por la jurisprudencia, la conclusión a la que se llegó, tanto en primera como en segunda instancia, de que el presidente sí podía actuar sin acuerdo no es concordante con la misma, ya que esta indica que el presidente, para ejercitar acciones en defensa de la comunidad, tendrá que estar autorizado por acuerdo válidamente adoptado en junta de propietarios, salvo que actúe como copropietario o los estatutos expresamente le legitimen, supuestos no concurrentes en el presente litigio, por lo que, ante la constancia en autos de la falta de acuerdo que sustente la actuación del presidente, la conclusión ha de ser la de falta de legitimación activa de este para formular la demanda interpuesta en defensa de la comunidad de propietarios.

La estimación del motivo primero implica declarar la falta de legitimación *ad causam* [para el proceso] del presidente para ejercitar la acción interpuesta e impide entrar a conocer o examinar tanto el motivo segundo como el motivo tercero relativos a la legalidad o no de las obras ejecutadas por la parte recurrente, así como a la proscripción o no de la doctrina del abuso de derecho y trato discriminatorio entre propietarios.

Conclusión: en sentencias que recogen supuestos como el examinado se puede extraer una conclusión ya recogida en el contenido de la explicación, y es que se requiere previo acuerdo de la comunidad de propietarios que legitime al presidente para instar acciones judiciales en nombre y defensa de esta, lo que no obsta para que aquel no resulte necesario en los casos en los que los estatutos de la comunidad expresamente prevean lo contrario o en el supuesto en que el presidente ejercite acciones judiciales no en calidad de tal, sino individualmente como copropietario.