

JURISPRUDENCIA

ESTUDIO JURISPRUDENCIAL

LEGITIMACIÓN EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS

INTRODUCCIÓN

El individuo actual forma parte, necesariamente, de colectividades y organizaciones que se apartan en gran medida de la comunidad de bienes regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil. La vinculación de elementos privativos y comunes en el seno de las cada vez más complejas formas de titularidad surgidas en el ámbito de la urbanización es el ejemplo paradigmático de este nuevo orden de cosas.

Desde los inicios de este fenómeno, han sido muchos los autores y muy variadas las decisiones jurisprudenciales que han profundizado en las situaciones colectivas derivadas del carácter expansivo de la propiedad horizontal, regulada en la Ley de 2 de julio de 1960¹, así como en aquellas otras figuras en las que es posible apreciar una estructura similar a aquélla.

Aunque el Derecho positivo confiere personalidad jurídica a algunos supuestos de titularidad compartida, no lo hace en estos casos. ¿Qué relevancia jurídica adoptan estos entes sin personalidad jurídica? Las prerrogativas y la naturaleza jurídica del grupo organizado de propietarios, concurrentes sobre un mismo objeto jurídico, frente al ámbito de soberanía del sujeto individualmente considerado, ha sido el objeto de discusión permanente en la doctrina y la jurisprudencia desde los inicios de este fenómeno.

Ese es, precisamente, el objetivo del presente estudio: ofrecer una panorámica del tratamiento jurisprudencial de estas cuestio-

¹ En la actualidad existe un «Borrador» de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios que, de adquirir rango legal, producirá la derogación de la ley vigente con excepción de su artículo primero. Debido a las novedades que introduce y a la importancia de las mismas en relación a los problemas objeto de este estudio, las referencias continuas al mismo nos parecen obligadas.

nes, habida cuenta de que las mismas, lejos de constituir la leve y cotidiana problemática intervecinal a que parece indicar la alusión a las «comunidades de propietarios», forman uno de los objetos litigiosos más frecuentes de nuestros Tribunales, plantean interrogantes acerca de la aplicación de las instituciones más tradicionales de nuestro Derecho y llegan, incluso, a entrar en conflicto con las garantías procesales plasmadas en la Constitución ².

Las sentencias del Tribunal Supremo relativas a este fenómeno jurídico han sido sistematizadas como sigue:

1. NATURALEZA JURÍDICA.

— Aspecto objetivo.

— Aspecto subjetivo.

2. FIGURAS AFINES.

3. LA FIGURA DEL PRESIDENTE Y LA REPRESENTACIÓN DEL INTERÉS COMÚN.

4. LAS COORDENADAS DE LA LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE COMO REPRESENTANTE DE LA COMUNIDAD:

— Los asuntos que afecten a la comunidad.

— La problemática de la autorización de la Junta de Propietarios.

5. PROBLEMAS RELACIONADOS CON LA LEGITIMACIÓN PASIVA.

6. LEGITIMACIÓN INDIVIDUAL DEL COMUNERO EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

— Especial referencia a la jurisprudencia relativa a la legitimación del Presidente como condueño.

1. NATURALEZA JURÍDICA

1. En el aspecto objetivo de la propiedad horizontal hay que distinguir, como la propia ley distingue, las partes privativas (artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal), los elementos comunes, y la unidad del edificio sobre el que se proyecta el régimen. La relación de estos elementos con los privativos es una relación de funcionalidad o instrumentalidad, aunque, en algunos casos puede hablarse de verdadera accesoriidad. Junto a ellos aparece el concepto de cuota, que, si bien según la Ley de 1939 hacía referencia a los elementos comunes, hoy, según resulta de la Exposición de Motivos de la Ley, se refiere al edificio en su conjunto. La propiedad de cada sujeto sobre este peculiar objeto forma así un «tríptico» de derechos insolubles

² Como lo demuestra la interposición del recurso de amparo 1326/1987, que dio lugar a la sentencia del Tribunal Constitucional 173/1989, de 19 de octubre, que tendremos ocasión de comentar en este estudio jurisprudencial.

que conforman una propiedad especial. Según esta teoría, la propiedad horizontal sería una figura *sui generis*, y así habría de explicarse si no se quiere caer en las falacias a que conduce la búsqueda de la naturaleza jurídica de las instituciones, que suele intentar englobarlas en estrechos marcos preexistentes.

Así lo ha puesto de manifiesto la jurisprudencia desde los inicios de la figura, desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1959: «La propiedad de casas por pisos es una institución de carácter complejo, cuyo género es el derecho de propiedad, pero dentro de él es una especie destacada de las demás tradicionales, y es vano buscarle a toda costa semejanzas o identidades parciales para que sea subsumida y absorbida en otros tipos clásicos, ya que no es una comunidad, en cuanto existen elementos privativos de los varios propietarios, ni la servidumbre sirve para explicar la situación de todas las cosas comunes, sino determinadas relaciones que se dan únicamente entre los propietarios de dos o más pisos, pero que no afectan a todos ellos, como han venido a reconocer nuestra Ley, reformadora del artículo 396, la doctrina científica en su mayor parte, y asimismo la jurisprudencia de esta Sala, que claramente ha declarado que se trata de una forma de goce de la propiedad establecida por el uso y traída hace poco tiempo como institución jurídica singular e independiente».

En el mismo sentido se expresan las Sentencias de 10 de mayo de 1965, 28 de abril de 1966, 20 de abril de 1971, 16 de junio de 1973 y, como más reciente, la Sentencia de 29 de mayo de 1989, que establece que «el contenido del referido derecho singular y exclusivo es el aprovechamiento, y su concreción material no pasa de ser un espacio susceptible de aquél, ninguno de los cuales es imaginable sin la conjunción de los elementos comunes del edificio, y con la existencia de una serie de factores que, sin serlo, interesan a todos, lo que permite calificar aquella titularidad individual como una auténtica propiedad especial, distinta, por supuesto, de la clásica del artículo 348 del Código, enmarcada en la serie de obligaciones que establece el artículo 9 de la Ley, y con las limitaciones que establecen los artículos 8, 7, 9 y 10 de la misma, que sirven para configurar el régimen que hace posible la coexistencia de las diversas titularidades, sin llegar a constituir una personalidad jurídica»...

Estamos de acuerdo con la caracterización de la propiedad horizontal que se recoge en estas sentencias. A nada conduce englobar el Derecho de Propiedad Horizontal en uno de los tipos de derechos establecidos en las leyes. El Derecho de Propiedad Horizontal es uno más de los frutos de la evolución de las instituciones jurídicas y ha de ser tratado en función de la misión que trata de cumplir. Y del mismo nos importa, no tanto su perspectiva estática de derecho real, como la dinámica de motivador de la

creación de grupos organizados y relaciones obligatorias. Por ello, la siguiente plasmación jurisprudencial se refiere, precisamente, al aspecto subjetivo de la propiedad horizontal.

2. Hoy asistimos en nuestro sistema jurídico a un despliegue de grupos organizados de los cuales se duda, más que nunca, cuál sea su naturaleza jurídica y cuál de los anteriores caracteres sea el fundamental en el sentido de que su inexistencia en un caso concreto determine la inclusión del grupo en una categoría subjetiva distinta a la de la mera comunidad de bienes. En el caso de la comunidad de propietarios existente en un régimen de propiedad horizontal, la indivisión forzosa y perpetua deriva de la inherencia de los mismos para el disfrute de las propiedades privativas, su necesidad. Este carácter necesario y perpetuo ha provocado la aparición de una organización corporativa y la actuación en el tráfico jurídico de un ente de hecho, con la consiguiente polémica en relación a la conveniencia de su personificación.

¿Es la técnica de la personificación necesaria para poner en marcha la actuación orgánica del grupo frente a terceros?

¿Es requisito necesario para dicha actuación orgánica la existencia de una masa patrimonial con autonomía propia, independiente de la titularidad de cada uno de sus miembros? El Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre este tema en repetidas ocasiones.

La relatividad del concepto de capacidad, o lo que es lo mismo, la consideración de la subjetividad jurídica como concepto no unívoco, capaz de englobar diferentes escalas de capacidad, es puesto de manifiesto por la Sentencia de 8 de marzo de 1991, según la cual «La comunidad de propietarios, acogida a la Ley de Propiedad Horizontal, constituye un paso intermedio entre la mera comunidad de bienes y los entes autónomos... y por ello se perfila la voluntad de los miembros como un elemento que incorpora al campo del Derecho un algo intangible encarnado en el acuerdo de la Junta, se proyecta en la vida jurídica a través de la viabilidad que dentro de la misma ejerce con plena legalidad su órgano rector o Presidente, si es que no se quiere hacer tabla rasa de lo dispuesto en el artículo 12, párrafo 1.º de la Ley de Propiedad Horizontal. Es decir, si la ley no le atribuye específica condición de persona jurídica, no puede, sin ofenderse la letra y el espíritu de la ley, negar la posibilidad de contraer derechos y obligaciones; ello sería incurrir en el absurdo de negar a las comunidades existentes la posibilidad de obtener servicios, contratar modificaciones, adecentar los elementos comunes deteriorados por el uso cotidiano, etc. Y de ahí, que la Sentencia de 24 de diciembre de 1986 de esta Sala, que cita la anterior de 12 de febrero de 1986, nos hable de “actos de conjunto”, que son la pura y exclusiva expresión de la relación de los copropietarios respecto de

terceros que ha de verificarse a través de sus órganos —Junta y Presidente de la comunidad— sin perjuicio de las relaciones internas entre aquéllos. En igual sentido se expresan las Sentencias de 10 de junio de 1981, 26 de mayo de 1982, 5 de marzo de 1983, 9 de enero de 1984 y 16 de febrero de 1985».

Sentencia de 14 de mayo de 1992:

«En lo concerniente a la personalidad jurídica de una comunidad de propietarios, es cierto que no se trata de un ente que pueda por sí actuar como lo haría una sociedad o una asociación —art. 35 CC—, y por ello actúa siempre la cabeza visible que legalmente la representa —su presidente, en el caso—, pero lo que no puede pretenderse de este singular régimen de propiedad es que sea una pura entelequia, y aunque la jurisprudencia ha venido señalando que su naturaleza se asemeja a los actos de conjunto (cfr. SSTs 3 de marzo y 24 de diciembre de 1986), en lo que se refiere a la manifestación de voluntad, es lo cierto que dada su extensión, la complejísima trama de derechos y obligaciones que comporta y la posibilidad de que pudiera operar como una comunidad de bienes ordinaria, habida cuenta de la propiedad separada que caracteriza a la propiedad horizontal según el artículo 396 CC, hace imprescindible que, aunque sin personalidad jurídica, sea considerada como un ente de proyección jurídica propia que, si bien actualmente no puede operar sino a través de su representante en juicio y fuera de él, como es el Presidente, tenga una estructura y función propia y relevante en el futuro, que se asemeje a las personas jurídicas del artículo 35 CC citado.»

En efecto, tal y como considera deseable la jurisprudencia, y según se deduce de la orientación del borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios, el futuro de la Propiedad Horizontal y figuras afines se traducirá en un reconocimiento todavía más acusado de su capacidad parcial, mediante la plasmación legal de los rasgos de la estructura corporativa en el ámbito de la organización.

¿Es posible hablar de estructura corporativa en el ámbito de la propiedad horizontal? Para responder a esta cuestión hay que distinguir el aspecto constitutivo del régimen de su aspecto organizativo.

Sólo en las personas jurídicas llamadas «perfectas» puede hablarse de estructura asociativa o corporativa. En éstas, la organización despersonaliza la condición de miembro, que se hace transmisible, para que la entidad no quede ligada a las vicisitudes de los socios. El régimen de mayoría rige incluso en la modificación estatutaria, la fuente contractual inicial, que mediante este sistema se sustrae a la voluntad individual. La voluntad mayoritaria será la dueña de todas las situaciones que giren en torno a la vida del nuevo ente. En el desenvolvimiento de la comunidad de propietarios, las cosas discurren de diferente manera. El conjunto de

normas que rigen la comunidad es inmodificable si no media el consentimiento de todos los miembros. Por otra parte, no existe un ente que sustituya frente a los terceros la individualidad de los miembros y, por tanto, la confianza en la solvencia de éstos. Pero, pese a la imposibilidad de hablar de una estructura corporativa, entendemos que es posible hablar de una organización corporativa, tal y como se ha mantenido en la doctrina más autorizada en relación a las sociedades personalistas, que carecen de la posibilidad de modificar la legalidad social por vía mayoritaria, y a las que se ha negado la calificación de personas jurídicas «perfectas». En éstas, y en todas aquellas figuras en las que subsiste una base comunitaria, no hay relaciones corporativas propiamente dichas, sino de cooperación. Pero, a la vez, en la medida en que el sistema de mayorías y de representación institucionalizada se adopte en su seno, se hace necesario adoptar soluciones que se apartan del derecho contractual. En este sentido, es en el que es posible, a nuestro parecer, hablar de «organización corporativa»: La titularidad de los elementos patrimoniales siguen perteneciendo a los miembros. Pero es en su administración que la actuación colegial sustituye a la actuación individual.

De esta forma, y sólo en el aspecto organizativo, el acto colectivo, como conjunto de voluntades coincidentes, deja paso al acto «colegial» o «acuerdo». En estos últimos, lo peculiar es que la unificación de voluntades se produce mediante determinado procedimiento, que convierte en voluntad unitaria del grupo la que no necesariamente coincide con la de todos y cada uno de sus miembros. El acuerdo presupone una comunidad de intereses: sólo en el ámbito de la misma será legítima la utilización del procedimiento mayoritario para su adopción. Fuera de ésta, los intereses son individuales, y el acto que intente unificar voluntades habrá de contar con la coincidencia de todas ellas.

Lo anterior nos hace apartarnos de la consideración, por parte de la jurisprudencia, de los acuerdos adoptados por mayoría en Junta de propietarios en régimen de propiedad horizontal como «actos de conjunto», ya que, en estos casos, se trata de verdaderos actos colegiales. Sólo en el caso de que se exija unanimidad por tratarse de actos que afectan a las prerrogativas del miembro como propietario (actos que excedan de la administración del bien en común y alteración de elementos comunes), podremos hablar de verdaderos «actos de conjunto», como aquéllos en los que, pese a ser imputables a la comunidad, no hay fusión de declaraciones de voluntad, sino coincidencia en su contenido, sin perjuicio de la independencia de todas ellas.

2. FIGURAS AFINES

Antes de proseguir con el tratamiento jurisprudencial de la actuación de las comunidades de propietarios en el tráfico es preciso delimitar el conjunto de situaciones en las que el Tribunal Supremo ha entendido que la existencia de una comunidad de intereses justificaba la aplicación de las reglas de organización y representación propias de la Propiedad Horizontal propiamente dicha.

¿En necesario que se trate de una comunidad de propietarios típica, en la forma en que queda determinada en la Ley de Propiedad Horizontal, y desde el momento en que queda constituida según dicha Ley, o más bien se trata de un fenómeno que surge al Derecho de forma espontánea toda vez que una comunidad de intereses formada en torno a la obligada coexistencia de elementos privativos y comunes requiere la actuación eficaz en el tráfico? Según la jurisprudencia, y como podremos comprobar mediante el análisis de las sentencias se citan a continuación, la realidad jurídica muestra la existencia de formas de propiedad inmobiliaria a las que pueden aplicarse las normas previstas para la propiedad horizontal en sentido estricto.

En efecto, a pesar de que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 2 de octubre de 1980, resaltaba las diferencias entre los diversos tipos de fenómenos agrupados bajo la denominación de «urbanización», y declaraba aplicables a las mismas, ante la inexistencia de normas específicas, aquéllas reguladoras de la comunidad de bienes ordinaria o de la servidumbre, a la vez que abogaba por una legislación especial que las regulase «con independencia el instituto jurídico de la propiedad horizontal», el Tribunal Supremo, siguiendo la doctrina dominante, pronto se decantó por la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal a las urbanizaciones privadas y a los conjuntos inmobiliarios.

La Sentencia de 23 de septiembre de 1991 establece que «tanto doctrinal, como jurisprudencialmente (Sentencias de esta Sala de 18 de abril de 1988 y 13 de marzo de 1989) se admite, en el caso de las urbanizaciones, la posibilidad de coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas para su organización: la propia y exclusiva de cada edificio con pluralidad de viviendas y la de la urbanización, cada una con sus propios cometidos comunitarios, pero hallándose ambas sometidas, en cuanto a su constitución y funcionamiento (a falta de una regulación específica de la segunda), no a la Ley de Asociaciones de 1964, como aquí pretende la recurrente, sino al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, sin que exista inconveniente legal, ni jurisprudencial, en admitir que la defensa de aquellos intereses comunitarios que, por extravasar los propios y exclusivos de cada edi-

ficio, afecten a la generalidad o a una gran mayoría de los componentes del conjunto urbanístico, pueda asumirla la expresada comunidad de la urbanización».

La doctrina jurisprudencial reseñada daba el primer paso para la solución que después se adoptaría por el llamado «Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios», texto que, superando la aplicación analógica del régimen de propiedad horizontal, propone una regulación conjunta de la propiedad horizontal y de todos los conjuntos inmobiliarios:

En su artículo primero, dedicado a establecer el ámbito objetivo de su regulación, figura ya el término omnicompreensivo de «conjunto inmobiliario», estableciendo la yuxtaposición de propiedades estudiada como criterio de delimitación de otras figuras. En cuanto a la organización, se adopta el criterio, ya sentado por la jurisprudencia, de la existencia de diversas comunidades entrelazadas para la decisión de los asuntos que afecten al conjunto (en cuyo caso el derecho de voto corresponde a los presidentes de cada una de las comunidades integrantes, previo acuerdo en la junta particular de cada una de ellas), y la independencia de cada una de las comunidades, en el caso de que el asunto afecte al ámbito de intereses exclusivo de cada comunidad. Igual criterio rige para el reparto de cargas.

Sin embargo, en el concreto tema de la relevancia jurídica de las situaciones de propiedad horizontal «de hecho» y, en concreto, la posibilidad de ostentar legitimación pasiva, la Sentencia de 21 de noviembre de 1991 estableció que «no la tiene la comunidad que no fue efectivamente constituida. Sólo a partir de ese momento los intereses comunitarios y correlativas responsabilidades encuentran la representación y protección jurídica debida, a través de los órganos que la propia Ley señala».

Esta jurisprudencia habrá de cambiar en el futuro si el borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios llega a buen término. Dicho texto se pronuncia expresamente a favor de la aplicación de las disposiciones que en él se contienen a las situaciones comunitarias de hecho, desde una perspectiva marcadamente antiformalista: en el artículo 3.º se establece la existencia del régimen comunitario «desde que resulte por cualquier título que distintas propiedades separadas, de las que integran el conjunto, pertenecen a distintas personas».

3. LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE. LA REPRESENTACIÓN DE LOS INTERESES COMUNES

El carácter orgánico de la representación que corresponde al presidente de la comunidad es ya un lugar común en la jurisprudencia relativa a la propiedad horizontal. Hasta aquí, el Tribunal

Supremo no hace sino adoptar lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal cuando, en su Exposición de Motivos, justifica el «haber confiado el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: “La Junta, el Presidente de la misma y el administrador”. Sin embargo, la falta de personalidad de la comunidad de propietarios, de un lado, y la aparente contradicción del mismo texto legal (mientras que en la Exposición de Motivos afirma que el representante actúa la representación de todos los titulares, en el artículo 12, dedicado a la representación del Presidente se refiere a la de la comunidad), han provocado la aparición de una doctrina confusa en torno a la caracterización jurídica de esta figura, y han impedido la elaboración de una doctrina general en torno a las consecuencias jurídicas de la misma. Así, el tratamiento de este problema en la jurisprudencia se ha caracterizado por el casuismo y la aplicación de criterios de justicia material, lo que demuestra que la previsión legal de la figura del Presidente, lejos de la justificación que encontró en la Exposición de Motivos de la Ley, no ha servido para “resolver el delicado problema de la legitimación”».

En primer lugar se alzaba el problema de la existencia de órganos en el seno de grupos carentes de personalidad jurídica.

Este problema era opuesto por los demandados en forma de excepción dilatoria del artículo 533.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en procesos en que el Presidente de una comunidad de propietarios actuaba en defensa de los intereses comunitarios sin acreditar el acuerdo de la Junta de Propietarios que lo autorizaba en tal sentido. Pese a que la desestimación de la excepción del Tribunal tendía a la consideración del Presidente como órgano comunitario, su doctrina dejaba entrever la resistencia a considerar como actuación orgánica la del representante de intereses comunes distintos a los derivados de los entes personificados. De ello son ejemplo las siguientes argumentaciones:

Sentencias 10 de junio de 1981: ... «según doctrina jurisprudencial, la actuación representativa del Presidente, colocada por su naturaleza en una zona intermedia entre la representación orgánica y la puramente voluntaria, “lleva implícita la de todos los titulares en juicio y fuera de él” (preámbulo de la ley citada) —Ss. de 3 de octubre de 1979—, y en ese sentido no ostenta una representación en sentido técnico, sino que actúa como un órgano del ente comunitario, sustituyendo con su voluntad individual la social común, con la posibilidad de considerar lo realizado por el Presidente no como hecho “en nombre de la Comunidad”, sino como si ésta misma fuese quien lo hubiera realizado, sin perjuicio de la relación interna que medie entre dicho Presidente y la Junta de Propietarios, a quien deberá responder de su gestión».

En el mismo sentido, las Sentencias de 19 de junio de 1965, y 26 de mayo de 1982, relativa a la legitimación pasiva del Pre-

sidente en materia de modificación de asientos registrales, y rechazando por tanto la violación del artículo 40 de la LH, por lo que «habrá de entenderse dirigida la acción contra todos los propietarios a quienes el asiento que se trataba de rectificar concedía algún derecho y, por ende, no puede estimarse infringido el artículo 40 de la Ley Hipotecaria». En igual sentido en lo que se refiere a esa zona «intermedia» entre los dos tipos de representación: S. de 5 de junio de 1979.

¿Cuál es el temor que impide al Tribunal Supremo en estas sentencias acudir directamente a la caracterización de la actuación del Presidente como de tipo orgánica?

La construcción técnica del concepto de órgano ha sido formulado por la necesidad derivada de la insuficiencia del concepto de representación para caracterizar cumplidamente la normativa de organización para las personas que obran por las personas jurídicas. La idea central de la construcción es que la representación presupone dos sujetos, mientras que la teoría orgánica presupone sólo uno, la persona jurídica, cuya voluntad se expresa mediante el órgano. Sin embargo, la doctrina mayoritaria ha señalado que el concepto de órgano es un concepto jurídico positivo, que ha de encontrarse en cada ente analizando las disposiciones legales o estatutarias concretas³, y sobre todo, que no puede suponerse que la relación orgánica se derive de la personalidad jurídica, concepto igualmente normativo⁴. Cabe dicho recurso en entidades que no gocen de la atribución de personalidad. La estructura creada y las disposiciones de los preceptos son lo decisivo. De ello es muestra que en aquellos ordenamientos en los que se niega el atributo de la personalidad a las sociedades personalistas, está, sin embargo, ampliamente reconocido para las mismas la posibilidad de una actuación orgánica. La representación orgánica ha de entrar en juego siempre que un grupo de personas o una suma de intereses constituyan o no un ente personificado, quieran darse una organización corporativa⁵.

Por tanto, la expresión «actuación intermedia entre la representación orgánica y la meramente voluntaria» está vacía de contenido. La representación voluntaria se reduce a una actuación en nombre ajeno, mientras que la actuación orgánica supone una relación de orden, en la que las facultades de actuación se encuentran limitadas por la propia organización, que es la que fija la esfera de competencia del órgano. El órgano no es sino un com-

³ GIRÓN, ob. cit., pp. 305 y ss.

⁴ DE COSSIO, A.: *Hacia un nuevo concepto de la persona jurídica*. «ADC», tomo VII, fascículo III, p. 651.

⁵ DE LA CÁMARA ALVAREZ, M.: *Estudio sobre la representación en el Derecho Mercantil*, p. 298, siguiendo a Müller Freienfalls.

plejo de competencia que se concreta en una determinada persona física ⁶.

Según el Tribunal Supremo (Sentencia de 1 de marzo de 1984), en las relaciones internas es de aplicación analógica el artículo 1714 del Código Civil (que prohíbe al mandatario traspasar los límites del mandato, y también los artículos 1.719 y 1.726 (responsabilidad por dolo o culpa), ya que «si bien el Presidente *ad extra* es un órgano comunitario, *ad intra* no es más que un mandatario de los propietarios singulares que forman el régimen de la propiedad horizontal, en que se ingresa por la vía de un contrato o un acto jurídico que, en principio, aleja la aplicación del artículo 1.902, siendo ello relevante a los efectos de la prescripción y otros aspectos». En nuestra opinión, para evitar el fugaz plazo de prescripción aplicable a la acción de responsabilidad contractual no era necesario afirmar de forma tan rotunda (a pesar de la alusión a la aplicación analógica) que el Presidente es mandatario de todos y cada uno de los propietarios en particular. ¿Cómo explicar entonces el hecho de que todos, incluso los que no votaron a favor del nombramiento, queden vinculados por la actuación del mismo y no puedan liberarse de las consecuencias a que conduce su gestión mostrando su desacuerdo? Parte de la doctrina ha intentado explicar la posición del Presidente como mandatario justificando la vinculación del propietario con base en la irrevocabilidad del mandato colectivo para gestionar intereses comunes. Creemos que la figura del Presidente encierra caracteres más complejos que las del mandatario, pero la diferencia entre las dos funciones, mandatario y órgano, no debe llevarnos a conducir a su total separación: es posible, a nuestro entender, recurrir por analogía a los preceptos del Código Civil dedicados al mandato cuando el efecto de la imputación al ente de las consecuencias de la actuación del órgano presenten dificultades, dada la falta de una elaboración dogmática del fenómeno de la actuación orgánica en los textos legales. Y así, será posible aplicar principios derivados de la representación voluntaria, de la representación aparente y de la gestión de negocios ajenos sin mandato, como variantes de la gestión en interés ajeno.

En otras sentencias, por fin, el Tribunal Supremo ha aceptado, sin más reservas, que la representación del Presidente es de tipo orgánico. De ello es ejemplo la Sentencia de 19 de junio de 1965:

«Es forzoso tener en cuenta lo que dice la Exposición de Motivos de la vigente Ley de 21 de julio, a cuyo tenor es uno de los tres órganos (junto con la Junta de propietarios y el Administrador) a quienes se confía normalmente el adecuado funciona-

⁶ WOLFF: *Organschaft und Juristische Person*, t. II, «Theorie der Vertretung», Berlin, 1934, pp. 228 y ss.

miento de este tipo de propiedad, el cual, aunque represente a la comunidad según dice el artículo 12 de la misma ley, no lo es en el sentido técnico de representante, pues sus actos no son de representación aislada e independiente que requiera en cada caso de poderes específicos, ni consta tampoco por ningún lado que obre en virtud de la concesión de una procura de carácter general, sino que actúa como auténtico órgano del ente comunitario al que personifica en las relaciones externas del mismo, sustituyendo con su voluntad individual la auténtica voluntad social o común, y viniendo a ser un puro instrumento físico a través del cual actúa la comunidad, lo cual elimina la distinción y contraposición de los sujetos típicos de la representación, y permite al propio tiempo considerar lo realizado por el Presidente no como hecho en nombre de la comunidad, sino como si ésta misma fuese quien lo hubiese realizado, sin perjuicio de la relación interna que medie entre dicho Presidente y la Junta de Propietarios, ante los que, como es lógico, deberá responder en el caso de que lo llevado a cabo no se hubiera ajustado a las normas legales de orden general o particular contenidas en los Estatutos que rigen la vida de cada una de estas entidades» (en el mismo sentido se expresan las sentencias de 27 noviembre de 1986, sobre legitimación activa en defectos de construcción; 25 de mayo de 1987, sobre el mismo tema; 17 de junio de 1988, sobre legitimación activa para la negatoria contra un copropietario que usa de forma exclusiva un elemento común; 10 de junio de 1981, 26 de mayo de 1982, 25 de noviembre de 1983, 9 de enero de 1984, 16 de febrero de 1985, 15 de julio de 1988).

Pero la caracterización del Presidente como órgano ha llevado a la jurisprudencia, en ocasiones, a posturas excesivamente generosas en relación a la ilimitabilidad de sus poderes representativos, independientemente del ámbito de su actuación y de las decisiones del órgano deliberante, la Junta de propietarios.

La postura del Tribunal Supremo en relación con el ámbito de legitimación del Presidente resulta especialmente problemática en tres puntos:

En primer lugar, y en lo que respecta a la legitimación activa, la jurisprudencia ha admitido la actuación del Presidente como órgano no sólo en el ámbito de la administración y defensa de los intereses comunes del edificio, sino también en lo que se refiere a la actuación en defensa de los elementos privativos de los propietarios afectados, normalmente, por defectos en la construcción. Dentro de esta postura general de ampliación de los poderes representativos del Presidente han existido diversas matizaciones.

En ocasiones, el Tribunal ha considerado que la representación orgánica que se atribuye al Presidente, cuya voluntad vale al exterior como voluntad de la comunidad de la que es órgano de manifestación, impide incluso la averiguación de la esfera de com-

potencia que se atribuye al grupo, «estando como tal legitimado para el ejercicio de toda clase de acciones por imperativo de lo normado en el artículo 12 de la citada Ley Especial, pudiendo concretamente ejercer las encaminadas a obtener el resarcimiento derivado de defectos constructivos, tanto en las partes comunes como en aquellas privativas de los condóminos». Para justificar dicha legitimación del Presidente, las sentencias acaban reiterando la doctrina acerca del carácter de la representación del Presidente, «que no es la ordinaria que se establece entre representante y representado, sino la orgánica, sin que pueda hacerse por los extraños discriminación en punto a si los distintos elementos objetivos, componentes físicos de la entidad jurídica que es la comunidad de propietarios, con semejanzas en su propia naturaleza con los llamados actos de conjunto, o *Gesamtakten*, son de titularidad dominical privada o común, pues ello queda reservado a los integrantes subjetivos de esa comunidad, tanto más cuando ha sido la comunidad, en reiteradas actas, la que ha constatado el acuerdo adoptado en Junta legalmente constituida, de que el Presidente cuantas acciones fueran precisas para obtener la enmienda de las deficiencias constructivas detectadas en el edificio de la comunidad, lo que le confiere una representación *intuitu personae* del Presidente respecto de todos y cada uno de ellos individualmente considerados».

En este sentido se pronuncian las Sentencias de 29 de mayo de 1984, 16 de febrero de 1985, 30 de octubre de 1986, 25 de mayo de 1987, 9 de marzo de 1989, 24 de septiembre de 1991 y 8 de enero de 1992.

Otras sentencias intentan matizar la anterior doctrina, aunque con idénticos resultados: según la Sentencia de 2 de diciembre de 1989, la legitimación activa del Presidente de la comunidad se presume incluso para pedir la reparación de elementos privativos. Consecuencia de esta presunción, se ha entendido que no es el Presidente quien tiene que aportar, en el momento de interposición de la demanda, los datos suficientes en relación con la acción deducida que permitan tenerlo por parte en el proceso en nombre de la comunidad, sino que es el demandado quien habrá de probar, para negar la legitimación del mismo «que el supuesto fáctico motivador de las acciones ejercitadas afecta, única y exclusivamente, a los propietarios singulares de los pisos o locales» (Sentencia de 29 de enero de 1983). Si pensamos, por otra parte, que el Tribunal Supremo considera que la representación conferida al Presidente de la Comunidad alcanza también a las cuestiones relativas a los pisos por el solo hecho de ser más de uno los propietarios afectados (Sentencia de 4 de noviembre de 1992), y que «el contenido del derecho singular y exclusivo es únicamente el aprovechamiento independiente, y su concreción material no pasa de ser un espacio susceptible de aquél, ninguno de los cuales es

imaginable sin la conjunción de los elementos comunes del edificio»⁷, el ámbito de la actuación individual en los asuntos de índole privativa queda reducido a la nada.

Con ello se ha olvidado, a nuestro entender, que el concepto de órgano no ha de identificarse, sin más, con la ilimitabilidad de su esfera de actuación frente a terceros. El órgano surge en el tráfico por la imposibilidad del concepto de «representación» para explicar la imputación de determinados actos a colectivos formados por miembros cuyas voluntades no tienen, en principio, por qué ser coincidentes. Su función es agilizar la gestión de esos colectivos, que no pueden verse paralizados merced a todas y cada una de las voluntades individuales, y crear un centro visible para el establecimiento de las relaciones jurídicas en las que el grupo requiera entablar en cada momento, lo que, en principio, no tiene nada que ver con la ilimitabilidad de su poder de representación frente a terceros. En ocasiones, las necesidades de agilidad y seguridad del tráfico requerirán una protección mayor de los terceros que contraten con el órgano de proyección externa, y se exigirá una ilimitabilidad casi absoluta de los poderes. Es el caso de la tendencia de las sociedades de capital hacia la inoponibilidad de las limitaciones convencionales y estatutarias al poder de los administradores frente a terceros, e incluso de la de la ajenidad del acto respecto del objeto social que ha marcado la legislación comunitaria europea en materia de sociedades, motivada por las exigencias de seguridad que impone el tráfico mercantil. Es importante resaltar, llegados a este punto, cómo el Tribunal Supremo, con una doctrina como la presente, amplía el ámbito de actuación del órgano de representación de las comunidades de propietarios más allá de lo que la legislación mercantil se permite en el caso de las sociedades de capital: en éstas, la progresiva ampliación de los poderes del órgano han tenido como meta la seguridad del tráfico por la protección que con ello se dispensa a terceros. En el caso que nos ocupa, la jurisprudencia da un paso más, y opone al tercero, en su perjuicio y no en su protección, el principio de ilimitabilidad de los poderes de los órganos, sobrepasando con ello, no sólo la suerte de objeto social que pudiera significar la gestión de los intereses comunes, sino también el propio ámbito de capacidad parcial otorgado a la comunidad de propietarios como grupo organizado. La actuación del Presidente no puede sobrepasar el ámbito de intereses que explica la existencia del grupo, y justifica el abandono de la soberanía de la voluntad de cada uno de los miembros en manos de una voluntad única y

⁷ Con esta afirmación, el Tribunal Supremo parece unirse a la teoría del objeto del derecho privativo reducido a un mero «cubo de aire», que llevó a parte de la doctrina a entender que todo el edificio en régimen de propiedad horizontal estaba en régimen de comunidad, y no sólo los elementos considerados comunes.

común. En concreto, la actuación del órgano representativo en el ámbito de la propiedad horizontal ha de funcionar en el espacio comprendido entre las dos coordenadas siguientes:

4. LAS COORDENADAS DE LA LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE COMO REPRESENTANTE DE LA COMUNIDAD

Primer límite: las facultades de los condueños sobre sus elementos privativos.

De un lado, la representación del Presidente de la Comunidad se predica «para los asuntos que la afecten» (artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal). Por tanto, no puede interferir en los derechos de cada condueño sobre sus propiedades privativas, de titularidad y uso exclusivo e independiente de la comunidad. Es preciso hacer un tratamiento aparte de las limitaciones que las relaciones de vecindad imponen al propietario en el uso de su propiedad privada, y que se incardinan en el conjunto de límites que sufre el derecho de propiedad como derecho no absoluto.

Otra cosa es que, debido la interdependencia de elementos comunes y privativos, el ejercicio de la acción para la que esté legitimado el Presidente en defensa de aquéllos, acabe beneficiando también a éstos; se trata de supuestos de hecho en que los defectos constructivos afectan principalmente a elementos comunes del inmueble, y, derivados de esas deficiencias, se ocasionen daños o aparezcan signos de deterioro en los elementos privativos. En las Sentencias de 10 de julio de 1989, 14 de julio de 1989, y 8 de enero de 1992, se considera que la denuncia de los defectos aparecidos en elementos privativos, junto con la de los existentes en elementos comunes que provocan aquéllos, se hallan comprendidos dentro del interés general que se invoca en el artículo 13.5 de la Ley de Propiedad Horizontal y, por tanto, la Junta de propietarios puede autorizar al Presidente para accionar exigiendo también las reparaciones oportunas. Creo que esta solución es la correcta por la siguiente razón: en materia de responsabilidad extracontractual, la Comunidad puede ser responsable y, por tanto, estar legitimada pasivamente como tal, cuando se produzcan daños derivados de su actuación u omisión en lo que respecta a la administración de los intereses comunes, entre los que se encuentra la conservación del edificio. Así se expresan las Sentencias de 24 de abril de 1975, 16 de octubre de 1989, 30 de noviembre de 1988. Si ello es así, cualquier propietario puede dirigirse a la comunidad, exigiendo responsabilidad por los daños sufridos en sus respectivas viviendas, derivados de los defectos en la estructura del edificio, respecto de los cuales no se tomaron las medidas pertinentes. De lo anterior puede colegirse que la actuación de la

comunidad de propietarios en cabeza de su Presidente, exigiendo la reparación de los defectos aparecidos en las viviendas privativas, se engloba dentro del interés de la comunidad en evitar un daño propio. No puede exigirse a los órganos de la comunidad que esperen a ser demandados por los propietarios para demostrar el perjuicio sufrido por la reclamación, de lo que se deriva su legitimación para subsanar los defectos antes de que ésta se produzca, o que la partida indemnizatoria se eleve por un progresivo deterioro.

Pero fuera de los casos reseñados, es necesario que el análisis de la cuestión de fondo deducida en juicio se adelante al análisis de los presupuestos procesales para delimitar claramente el ámbito en que el Presidente, en nombre de la comunidad de propietarios, está legitimado para actuar. La Sentencia de 16 de junio de 1973 expresaba esta idea en relación al examen de la legitimación de la comunidad de propietarios en un caso concreto: «nada impide a los propietarios que actúen a través de su Presidente, y que si es función de la comunidad la conservación y el mejor uso de los edificios, lo primero será conocer a qué extensión se refiere, qué es a lo que tiende el objeto de autos, qué se pone de relieve en la acción deducida por el Presidente de la Comunidad».

En primer lugar, es el demandado el que, mediante una correcta argumentación a partir de la posibilidad que ofrece el artículo 533, II y III de la LEC⁸ (excepciones dilatorias referentes a la falta de personalidad del actor y del Procurador del actor), puede oponer la falta de carácter del demandante, cuando éste actúe representando a un ente inexistente en ese concreto ámbito jurídico (el relativo a los derechos exclusivos de cada condueño). Pero en los casos en que el demandado no denuncie la falta de este presupuesto procesal, sería deseable la ampliación de los poderes de oficio del órgano jurisdiccional en relación a su papel de dirección en el proceso, en paralelo a los que ya ocurre jurisdiccionalmente con el tratamiento de la necesidad de litisconsorcio pasivo necesario. Esta tarea se encuentra seriamente entorpecida por nuestro actual sistema procesal, en el que los poderes del órgano jurisdiccional en lo relativo a la correcta fijación de los términos de la litis en lo que respecta a la parte activa están seriamente entorpecidos por una interpretación demasiado estricta de las consecuencias a que ha de llevar el principio dispositivo que rige en el proceso civil. Un ejemplo de ello lo constituye la Sentencia de 24 de julio de 1989⁹. El TS estimó que la sentencia de apelación fue absolutoria en la instancia, al apreciar la excep-

⁸ Excepción VII del artículo 1.464 para el Juicio Ejecutivo.

⁹ La Sentencia ha sido ampliamente analizada por GARBARI LLOBREGAT, J., en *Cuaderno Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 21, pp. 850 y ss., cuyos razonamientos hacemos nuestros en este estudio.

ción de falta de legitimación activa, por entender que la comunidad no actuaba en beneficio propio, sino por el interés único de uno de los copropietarios. Pero además lo que argumenta el Supremo es que la falta de legitimación nunca fue aducida por el demandado en el curso del proceso, y por tanto, su apreciación de oficio desestimando la demanda dio lugar a un caso de incongruencia, por estimarse una excepción no alegada por la parte a la que beneficiaba.

Entendemos que sería preferible una presunta vulneración del principio dispositivo —defendido de forma categórica— al intervenir el Juez en la correcta configuración del objeto procesal, y que conduzca a la obtención de una resolución de fondo conforme a Derecho, que resuelva total y definitivamente el conflicto suscitado entre las partes, al respeto a ultranza el referido principio, con la posibilidad de dictar en algunos casos una resolución meramente procesal. Imaginemos que el demandado reconviene, o simplemente la sentencia es adversa a los intereses del demandante: ¿Podría oponerse al propietario que sigue soportando las consecuencias de los defectos constructivos en su vivienda, y que, por unas u otras razones no los denunció, que la sentencia que absuelve a la constructora constituye cosa juzgada frente a él, que no ejercitó su derecho a la tutela? Si bien podría argumentarse que la intromisión del juez en ámbitos regidos por el principio dispositivo podría suponer una vulneración de la imparcialidad, también se ha afirmado por un sector importante de la doctrina procesalista, contrariamente, que en un Estado Social de Derecho el Juez no puede seguir siendo el antiguo convidado de piedra del proceso clásico.

Esa misma doctrina reclama para nuestro Ordenamiento la vigilancia de oficio del presupuesto general de la capacidad, como se halla establecido en otras legislaciones europeas, en concreto en la ZPO alemana.

La cuestión ha de resolverse en términos diferentes a los propuestos si el Presidente obtiene la representación de los propietarios afectados en sus intereses individuales, y así se acredita. Pero la autorización habrá de ser individual, y no llegar a la misma a través del sistema de mayorías. Así se expresa la Sentencia de 2 de octubre de 1992:

«La Ley de Propiedad Horizontal, en aras de una tutela efectiva y de la aplicación eficiente del régimen comunitario con respecto a la propiedad singular y a la colectiva, instauró la figura del Presidente, a quien, a pesar de no ser la comunidad persona jurídica, le atribuye la representación y defensa de los intereses comunes. Al Presidente, además, la jurisprudencia del Tribunal Supremo le ha extendido sus facultades a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble cuando los propietarios le autoricen; sólo así se evitan procesos con in-

numerables personas, a todas las cuales puede representar el Presidente».

Segundo límite: la actividad que exceda de la administración de los elementos comunes.

De otro lado, el Presidente, como órgano, actúa al exterior la voluntad común, pero sólo en la esfera de aquellos actos en que el grupo se superpone a los individuos que lo integran: la administración del edificio de tal forma que permita su adecuado uso y su habitabilidad, y la gestión de todos los asuntos que se deriven de esa administración. El Presidente no puede actuar en la esfera de las facultades que alteren los derechos dominicales del propietario si no media mandato expreso de cada uno de los propietarios in, y entre ellos se encuentra el derecho de cada uno sobre los elementos comunes, sin que medie mandato expreso por parte de cada uno de los interesados, porque en este ámbito el grupo se diluye para dejar paso a los miembros que lo componen. Y ello es así aun cuando medie un acuerdo de la Junta: se trata de una esfera ajena a la organización corporativa de la comunidad.

Pero tampoco cuando la actuación del Presidente se desenvuelve dentro de estas coordenadas se solucionan los problemas de legitimación: en repetidas ocasiones se ha planteado ante el Tribunal Supremo la eficacia de la actuación del Presidente que actúa sin o contra la determinación previa de la Junta de propietarios. Este problema se plantea relacionado con el significado que adopten los actos de administración en la mecánica de la propiedad horizontal, que no tiene por qué coincidir con la extensión que adquiere en otras parcelas del ordenamiento jurídico. Ambas cuestiones están íntimamente relacionadas con el ámbito en que juega y el fin para el que se ha establecido una organización corporativa en el seno de la comunidad de propietarios.

La jurisprudencia relativa a las relaciones entre la Junta de propietarios y la actuación del Presidente en representación de la comunidad ha estado fuertemente marcada por la casuística, lo que indica que la justicia material ha sido el criterio por el que se han dictado las soluciones a los problemas planteados.

La Sentencia de 19 de junio de 1965 ya citada anteriormente, cuya *ratio decidendi* constituye una de las más claras exposiciones de la teoría del órgano¹⁰, aplica la misma de forma verdaderamente generosa: El arrendatario de un local de negocio parte de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, tras obtener permiso del dueño del mismo, se dirige al Presidente de la Comunidad de Propietarios con objeto de recabar permiso para realizar obras afectantes a elementos comunes. El Presidente le

¹⁰ Así lo entendió el Profesor GIRÓN TENA en su *Derecho de Sociedades I*, Madrid, 1976, p. 305.

otorga el permiso solicitado sin convocar la correspondiente Junta de Propietarios. Las partes litigan a causa de que, con posterioridad, la Junta desautoriza al Presidente alegando que no había dado su consentimiento que ahora expresaba de forma negativa. Es el mismo Presidente el que demanda al arrendatario y al arrendador para conseguir la reposición de las obras, hasta que los elementos comunes quedaran en el estado en el que se encontraban antes de las obras inconscientes por la comunidad. Según el Tribunal: ... «el arrendatario ... se dirige al único órgano a quien podía hacerlo, el cual, cuando concede la autorización requerida, no es que la dé en nombre propio —más o menos real— por representación del ente comunitario, sino que se limita a sustituir la verdadera voluntad de éste en virtud de la catalogación de órgano formal del mismo que legitima, a todos los efectos legales, al tercero con el que contrató, para obtener las consecuencias jurídicas que le sean favorables como inevitable derivado de la legitimación por aquella apariencia formal de ésta como de cualquier otro tipo de legitimación jurídica, básica en nuestro ordenamiento como en cualquier otro que trate de proteger el tráfico jurídico, de lo que en nuestra legislación existen varios ejemplos concretos, entre otros el supuesto de los artículos 135 y 144 C. Com. ... esta justificación sólo podría quedar enervada en el caso ... de que aquél no hubiera procedido con la buena fe indispensable para que aquella protección a la apariencia formal pudiera desplegar toda su eficacia jurídica, puesto que no sabía, ni tenía por qué saber que aquel Presidente, órgano de la comunidad, al ponerse en relación con él, no había recabado el asentimiento del resto de los mismos»...

La Sentencia reseñada contiene una clara contradicción, sin duda motivada por las circunstancias concretas del caso: Tras argumentar con base en la teoría orgánica, afirmando que la voluntad expresada por el órgano corresponde directamente al ente que representa, justifica la solución argumentando con base en la protección de la apariencia. Si la actuación orgánica del Presidente fuera tal, también cuando se trata de consentir actos de un tercero que afectan a las facultades exclusiva de cada propietario, tales como modificar el elemento común, que es propiedad de todos, entonces no haría falta más explicaciones: esos actos, en opinión del Tribunal, se hallarán comprendidos en la esfera de facultades típicas del Presidente, como órgano del grupo, y no haría falta recurrir a la protección de quien, con buena fe, confió en la apariencia jurídica. Si por el contrario, el acto sobrepasa el límite de la gestión encomendada a los órganos de la comunidad, de forma que la propia Ley excluye el recurso al régimen de mayorías exigiendo el consentimiento unánime de todos los propietarios como únicos facultados para disponer de su propio derecho (Y qué importa, llegados este punto, si ese consentimiento se expresa en

Junta o fuera de ella), es lógico recurrir al expediente de la buena fe, pero entonces sobra la exposición de las consecuencias jurídicas de la actuación orgánica que tan brillantemente desarrolla la Sentencia que nos ocupa. El recurso a la llamada «representación aparente» es un caso determinado ha de pasar necesariamente por la aceptación de que no existe verdadera representación.

Tras la Sentencia de 19 de junio de 1965, muchas otras se han referido a ella, bien para apoyar sus razonamientos en la misma, ya para explicar eventuales apartamientos de su doctrina: es el caso de la Sentencia de 5 de junio de 1979: aunque la representación del Presidente se halle en una zona intermedia entre la representación orgánica y la meramente voluntaria, y aunque lleve implícita de la de todos los titulares en juicio y fuera de él, resolviéndose así los problemas de legitimación, tal atribución no le faculta para prescindir del acuerdo de la Junta de Propietarios, asamblea deliberante donde se forma el querer del ente comunitario, y sin cuya concurrencia la actuación de aquél sería ineficaz, salvo ratificación, pues el Presidente asume la ejecución de lo decidido en cuanto portavoz de la voluntad surgida en las deliberaciones del órgano supremo, aserto que no variaría aún en el supuesto de conferirle una propia representación orgánica, pues la función representativa sólo puede operar en el ámbito de las determinaciones adoptadas por la comunidad de propietarios, tesis que no discrepa de la mantenida en la Sentencia de 19 de junio de 1965, atinente a un supuesto de protección de la buena fe del tercero contratante que había recabado la anuencia del propietario arrendador y del Presidente...». Entendemos que la Sentencia quiera evitar a toda costa que el Presidente asuma, por iniciativa propia, aquellas decisiones relativas a la integridad de los elementos comunes del inmueble. Se trataba de la construcción de una chimenea que provocaba la alteración de un elemento común (el tejado), y que el Presidente autorizó sin contar con el consentimiento de los miembros de la comunidad, consentimiento que había de expresarse de forma unánime, o lo que es lo mismo, por parte de todos y cada uno de los propietarios, ya que se trataba de un acto que excedía de los de ordinaria administración del inmueble, y afectando, por tanto, a los derechos dominicales de los individuales de los propietarios sobre los elementos comunes. Pero una cosa es rebatir la aplicación de la doctrina de la protección de la apariencia jurídica cuando ésta pretende actuar fuera de los límites que la justifican (para ello habría de darse el caso de que todos los propietarios hubieran creado una situación en la que se sobrentendiera su consentimiento individualizado a dichas alteraciones de su derecho), y otra muy distinta reducir la función del Presidente de la comunidad a la de mero portador o nuncio de las decisiones adoptadas en el seno de la Junta.

Y es que, en nuestra opinión, la solución no ha de ser tan tajante, o lo que es lo mismo, no ha de buscar en la apariencia jurídica la única justificación para la eficacia de los actos que realice el Presidente cuando falte el acuerdo de la Junta. Si ello fuese así, no tendría sentido que, en la esfera procesal, el Tribunal Supremo afirme, en contra de la excepción de los terceros demandados, que «el acuerdo específico de la Junta facultando al Presidente para actuar en juicio en un caso concreto no significa la falta de un requisito de procedibilidad» (Sentencia de 20 de abril de 1991) y que «la falta de autorización de la Junta de Propietarios, aconsejable siempre, no comporta en la práctica la falta de legitimación, y menos aún la nulidad del acto realizado, máxime si se tiene en cuenta que no sufre quebranto la legitimación activa del Presidente de la Comunidad cuando actúa en defensa de los intereses comunitarios» (en el mismo sentido, sentencias de 29 de mayo de 1984, 30 de octubre de 1986, 10 de febrero y 1 de julio de 1989).

Es evidente que las grandes comunidades no podrían funcionar si para cualquier decisión, por mínima que fuera, el Presidente hubiera de recabar el acuerdo de la comunidad constituida la Junta. Existe un ámbito de actividad de administración en que la comunidad se relaciona con terceros, y en el que el presidente puede actuar de forma autónoma, aunque siempre sujeto a la responsabilidad que corresponde a su cargo. Esta es la orientación que ha seguido el Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios cuando, en su artículo 28, permite al Presidente actuar frente a terceros en todo lo relativo a la administración ordinaria del inmueble, incluso lo legitima en juicio sin acuerdo de la Junta para exigir el cumplimiento de los contratos que haya suscrito en la esfera de su competencia. Además, puede concertar las obras necesarias para evitar un perjuicio inminente.

El límite de la administración ordinaria del inmueble es, pues, decisivo para la eficacia de los actos del Presidente cuando no ha recabado el acuerdo de la Junta. Ello no significa que fuera de ello no haya casos en los que la aplicación de otros criterios conduzca a la legitimación extraordinaria derivada de la apariencia jurídica: pero ello supondrá penetrar en el terreno resbaladizo y circunstancial de la aplicación de los principios generales a la valoración de las conductas, con la consiguiente carga de subjetivismo que ello conlleva. Por las razones aducidas, y como regla general, nos parece acertada la doctrina plasmada en las siguientes Sentencias, en las que se niega la legitimación del Presidente como órgano y, por tanto, la eficacia del acto realizado, cuando el acto autorizado o realizado por el mismo es de aquéllos que requieren el consentimiento unánime de todos los propietarios:

Sentencia de 30 de julio de 1991: «La autorización del Presidente de la Comunidad de propietarios para la instalación de una

chimenea, siendo «gratuita, personal y sin respaldo comunitario... configura una posesión en precario».

«El núcleo de la cuestión está en dilucidar si el hoy recurrente contó con la voluntad de la Comunidad de Propietarios para la instalación, puesto que la aquiescencia a ella verbalmente expresada por el Presidente es absolutamente insuficiente, por vacía e contenido comunitario, para permitir la referida instalación; por ello, dice la S. de 26 de marzo de 1990 de esta Sala que ha de ser a nivel comunitario como ha de establecerse la relación que implica alterar, con servidumbre, un elemento común del edificio poseído en comunidad, sin perjuicio de la responsabilidad que hayan podido contraer algunos propietarios, o el Presidente, con el ocupante precarista supuestamente autorizado a realizar las obras y establecer la servidumbre, y la Sentencia de 23 de julio de 1990, insistiendo en la misma tónica doctrinal dice que la aplicación del artículo 397 del Código Civil apoya la declaración de invalidez de las alteraciones de elementos comunes no consentidos por los demás y la de los artículos 16.1 y 5.4 de la Ley de Propiedad Horizontal que exigen la unanimidad para las modificaciones, no expresamente reservadas, que afecten al título de constitución», siendo inaplicables los artículos 1.091 y 1.258 del Código Civil «que se contraen a la fuerza de obligar de los contratos en cuanto a lo pactado», puesto que en el presente caso el pacto generador de la servidumbre por la instalación de la chimenea tenía que contar para su virtualidad contractual con quien únicamente tenía títulos bastantes para otorgar su consentimiento, cual es la comunidad, en manifestación de su voluntad unánime, ya que se ubicaba la servidumbre en un elemento común por naturaleza, como es el muro exterior de sustentación (art. 396 del Código Civil).

«El Presidente de la Comunidad, que conforme al artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, es quien representa a la Comunidad en juicio y fuera de él en los asuntos que la afecten por ser una representación *sui generis* de un ente como es el de la Comunidad de Propietarios de naturaleza singular, no tiene siquiera facultad vinculante respecto a ésta y con relación a terceros en los asuntos en que, por Ley o disposición estatutaria, venga obligado a obtener previamente la voluntad de sus representados, como es el caso que aquí nos ocupa afectante a un elemento común de la trascendencia de un muro exterior».

Según la Sentencia de 1 de marzo de 1984, «tratándose de obras de mejora, no requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, o sea, de obras que exceden del concepto de gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, se precisaba para llevarlas a cabo un acuerdo válido, careciendo así el Presidente de legitimación para contratarlas en nombre de la comunidad.

En orden a la legitimación del Presidente en nombre de la comunidad ha sido frecuente en la doctrina del Tribunal Supremo el recurso a la doctrina de los actos propios en forma de reconocimiento extraprocésal de la legitimación:

Sentencia de 23 de enero de 1991: El recurrente impugna la legitimación activa de la Comunidad para el ejercicio por parte de su Presidente de una acción civil debido a que la Junta de propietarios sólo concedió al Presidente la facultad de ejercitar acciones administrativas y penales. El Tribunal aplica la doctrina del reconocimiento extrajudicial de la legitimación: «Conforme a la doctrina sancionada por esta Sala, no le es lícito desconocer e impugnar la personalidad y legitimación a la contraparte en un litigio, cuando anteriormente se la tenía reconocida en actos jurídicos, relacionados directamente con el debate sostenido en el procedimiento judicial, como acontece en el presente caso, con el acto de conciliación celebrado entre los hoy contendientes, sin oposición en este particular, del aquí accionado y recurrente»...

La misma mención al reconocimiento extraprocésal de la legitimación se contiene en la Sentencia de 23 de septiembre de 1991.

Ello no planteará problemas cuando de ello no se deriva una suplantación de la legitimación de los comuneros en sus derechos individuales o la extralimitación de la actuación del Presidente fuera de las facultades gestoras que le encomienda la Ley Especial. Porque de otra forma no se justifica que el órgano jurisdiccional anteponga el acto propio a la correcta fijación de los términos de la litis en detrimento de las garantías de los verdaderos legitimados.

Por último, desde el punto de vista puramente formal, «el hecho de que en el encabezamiento de la demanda se diga solamente que el procurador formula la misma en nombre de la Comunidad de propietarios, sin expresar que ésta se halla representada en juicio por su Presidente, no puede, por sí solo, entrañar una falta de personalidad en dicha actora, pues el imprescindible poder para pleitos, en virtud del cual actúa dicho Procurador, aparece otorgado única y exclusivamente por el Presidente de dicha Comunidad, lo que sin género de duda está indicando que el referido ente comunitario interviene en el proceso representado por su Presidente, según preceptúa el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal» (sentencias de 15-1-1988; 17-6 y 27-9-1989 y 8 de enero de 1992).

5. LOS PROBLEMAS DERIVADOS DE LA LEGITIMACIÓN PASIVA

Los problemas derivados de la ampliación de la esfera jurídica en que la comunidad se considera legítimada se agravan cuando

el Presidente ocupa el lugar de demandado en el proceso como cabeza visible de la comunidad. En estos casos, cuando el órgano jurisdiccional no advierte la falta de legitimación derivada del carácter extracomunitario del asunto (o no admite la excepción que, de forma impropia, oponga el Presidente demandado con base en el artículo 533.4 de la LEC), no existe sólo el peligro de dictar una resolución meramente procesal, sino que se puede vulnerar el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, y se puede generar indefensión a los propietarios que no tuvieron oportunidad de comparecer en su propia defensa, para evitar ser condenados sin ser oídos.

El tema es importante, y no constituye una mera hipótesis de laboratorio. Un caso como el que apuntamos se plantea en la Sentencia del Tribunal Constitucional de 19 de octubre de 1989 173/1989 (recurso de amparo núm. 1326/1987), en el que los recurrentes en amparo solicitaban del Tribunal Constitucional que se pronunciara acerca de la posible indefensión y denegación de la tutela judicial efectiva que, según los mismos, les había sido ocasionada con motivo de la ejecución de sus bienes privativos como resultas de la condena a la comunidad de propietarios que derivó de un juicio en el que compareció el Presidente como representante de la misma, cuando, según ellos, se trataba de un asunto extracomunitario, y la demanda debería haberse dirigido contra los condueños de forma individualizada.

El actor aduce la violación del artículo 24.1 y 2 de la Constitución. Considera, en cuanto al apartado primero, la violación del derecho a la tutela judicial efectiva, ya que la acción ejecutiva debió dirigirse contra todos y cada uno de los miembros que componen la comunidad de propietarios. Al no hacerse así se les impidió ejercitar, de modo directo, la defensa de sus intereses, «puesto que no puede mantenerse que la representación que ostenta el Presidente, a tenor del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, lo sea con el carácter de estar legitimado pasivamente para representar en juicio todos los comuneros». Por ello entiende que la resolución de la Audiencia, al mantener lo actuado sin entrar a considerar el «perjuicio particular atribuido», ha infringido el artículo 24 de la Constitución.

También afirma el demandante de amparo que se ha menoscabado el derecho de defensa, ya que al impedirse su citación se la ha impedido conocer «de manera clara y directa» que la acción ejercitada se dirigía contra él, y de comparecer de forma individual en el acto del juicio, para oponer cuantas excepciones convinieran a su derecho, sin que pueda oponerse a lo expuesto la representación que el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal concede al Presidente de la Comunidad, «que no comprende a los comuneros que la componen».

El TC comienza resaltando la complejidad del problema que se le presenta. Y es que, «no se trata, en efecto, en su origen contractual y procesal, de una relación simple, o bien de un sencillo juicio ejecutivo en el que, sin más, se hubiera procedido a la citación de remate y subsiguiente embargo de un bien perteneciente a persona no citada ni emplazada, sin ninguna relación o vínculo de derecho material con la que lo fue en el proceso, es decir, el Presidente de la Comunidad, como representante de ésta y a cuyos miembros o copropietarios corresponden los bienes que se embargaron, por cierto no todo el edificio, sino la planta o sótano tercero destinado a garaje».

Continúa el TC haciendo referencia al problema de legalidad ordinaria subyacente al problema constitucional que, en principio, se plantea. La inexistencia de una doctrina firme en el propio Tribunal Supremo acerca de los problemas planteados por la relación Presidente —elementos comunes— elementos privativos hace especialmente delicada, en opinión del TC, una interferencia del mismo en la materia, ya de por sí propia de la jurisdicción. Esto sólo sería posible en el caso de que apareciera de modo claro, paladino, una vulneración de un derecho fundamental, porque la resolución acordada por los jueces «a quo» incidiera en ella. Ciertamente, la vulneración de los derechos constitucionales citados en el caso concreto no estaba lo suficientemente clara como para que el Tribunal Constitucional entrara de lleno en asunto tan fuertemente impregnado de consecuencias provocadas por la ambigüedad de la legalidad ordinaria. Y no lo estaba porque la deuda por la que se despachó ejecución por el juzgado estaba instrumentada en varias letras de cambio, aceptadas por la comunidad y por una sociedad de gestión en nombre de la misma, a la que habían otorgado poderes y autorización al efecto todos los copropietarios, para obligarse en su nombre en cuanto a la deuda adquirida por la comunidad de propietarios en favor de los arquitectos y aparejadores que dirigieron la obra, y que eran los ejecutantes de las letras. Esta autorización personal de cada propietario a la sociedad gestora ya diluye, en gran medida, al menos en el plano constitucional, el nudo gordiano del problema, consistente en la «nula llamada a juicio del Presidente de la Comunidad, en cuanto éste no representa ni puede obligar los bienes o partes privativas de la propiedad horizontal». Pero el problema de las garantías constitucionales que subyace en la Sentencia, dejando aparte las circunstancias concretas del caso, es lo suficientemente expresivo de la importancia que adquiere una correcta fijación del ámbito en que el Presidente puede y debe comparecer en juicio como representante de la comunidad sin entrometerse en la esfera privativa de cada uno de los propietarios.

Sin embargo, hay una segunda cuestión relacionada con la legitimación pasiva en la que el Tribunal Supremo ha tenido que

evitar, precisamente, el problema inverso: el que se ha planteado cuando aquél que contrató servicios y sufrió daños derivados del desenvolvimiento de la comunidad de propietarios en el tráfico como ente parcialmente capaz, se ha encontrado, a la hora de reclamar judicialmente la responsabilidad de la misma demandando a su Presidente, con la excepción opuesta por éste en relación a su falta de legitimación pasiva por no representar a los propietarios en un asunto concreto.

Según la Sentencia de 27 de marzo de 1989, «el Presidente está legitimado pasivamente frente a los terceros que tengan reclamaciones contra la comunidad, carente de personalidad jurídica. No cabe, pues, la excepción de litisconsorcio pasivo necesario. Cuando uno o varios de los comuneros, de forma individual, excepciona en tal sentido su actuación, lejos de poder beneficiar a los demás comuneros de triunfar, o no perjudicarles de fracasar, constituye un claro fraude de ley».

En la misma línea, la Sentencia de 27 de marzo de 1987 se enfrenta a un problema de protección de la seguridad del tráfico en relación a la actuación de las comunidades de propietarios cuando éstas asumen la gestión de intereses que, si bien no son comunes de forma necesaria, los propietarios han querido gestionar de forma conjunta, como es el caso del suministro de agua. Reunida en Junta, la Comunidad de propietarios, que hasta la fecha venía siendo la contratante del suministro de agua para todo el edificio, acordó no aceptar la cuantificación del gasto del agua por el contador común, exigiéndose tras tal acuerdo que la misma girase noventa y cuatro recibos, a fin de evitar que los comuneros cumplimentados fuesen víctimas de los incumplimientos. La empresa suministradora se negó a tal pretensión por existir apartamentos con contador fuera del funcionamiento, e incluso algunos sin él, por lo que demandó a la comunidad para obtener una resolución judicial que le permitiera interrumpir el contrato de suministro hasta que se acordara un modo de llevarlo a cabo que no perjudicara sus intereses.

En apelación, la Audiencia Territorial de Albacete absolvió a la demandada. Interpuesto recurso de casación por la representación de la empresa suministradora, fue estimado por el TS, al amparo del artículo 1.692.5 de la LEC por incidir en infracción de la jurisprudencia sobre litisconsorcio pasivo necesario, así como de los artículos 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, 348, 1.254, 1.255, 1.256 y 1.257 del Cc, 24 y 120 de la CE y 372 y 1.692.4 LEC por error en la apreciación de la prueba:

«Se ha de partir de los hechos probados de que la Compañía suministra agua a toda la comunidad, con lo que tienen un enlace directo, y ésta, luego enlaces singulares con los diferentes pisos en bastantes de los cuales existe colocado un contador individual. Para la Audiencia no es posible dictar una resolución uniforme,

porque no todos los propietarios individuales dejan de pagar el servicio recibido y en su justa medida de consumo, y no se puede condenar genéricamente a todos sin ser traídos al proceso. Pero esta decisión de la Audiencia exige tener presente:

a) Que como dice la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal, la concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de los derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, han hecho indispensable la creación de órganos de gestión y administración. b) Que es posible estimar al conjunto de propietarios como titulares de derechos comunes que los pueden ejercitar a través de las acciones que promueva en su nombre el Presidente, y a la recíproca, pueden ser demandados aún sin constituir personalidad jurídica, como consecuencia de ser un grupo definido de intereses comunes... exigir a la compañía suministradora, so pretexto de que no existe aprobado un régimen administrativo del servicio, que deba resolver con cada uno de los titulares de los pisos equivale a negarle la tutela judicial efectiva de sus derechos por la dificultad de designar y conocer el enorme número de demandados, próximos al centenar... Consecuencia de lo anterior es que no se acepta la necesidad de llamar a todos los propietarios y se estima que la comunidad, por su falta de acuerdo regulador de la distribución y medida del consumo y pago puede ser condenada a adoptar las medidas y acuerdos necesarios, dentro de un plazo prudente a señalar en ejecución de sentencia, y que transcurrido el mismo sin cumplir lo ordenado puede cortarse el suministro de agua a la urbanización».

La decisión jurisprudencial nos parece acertada por lo eficiente en la asignación de costes; frente a la injusticia que parezca el hecho de que los propietarios cumplientes puedan verse privados del suministro de agua por la sola razón de «compartir escalera» con los morosos, hay que tener en cuenta dos datos fundamentales:

— En primer lugar, como viene a decir la sentencia, quien asumió un régimen comunitario no puede abandonarlo en perjuicio del acreedor. La situación se le presenta igual de peligrosa que un cambio de deudor.

— En segundo lugar, según lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal todavía vigente ¹¹. El crédito que corresponde a la comunidad de propietarios en razón de la contribución a los gastos generales, servicios, tributos cargas o responsabilidades, frente a cada uno de los propietarios, grava con afección real el piso y es preferente a cualquier otro. El acreedor

¹¹ La preferencia permanece en el Borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios (artículo 12), ampliada a los gastos correspondientes a dos anualidades anteriores a la enajenación forzosa.

de la comunidad no goza de dicho privilegio. Esto, unido a lo anterior, justifica que el cumplimiento de los propietarios morosos se encomiende al acreedor que se encuentra en mejores condiciones de hacerlo efectivo.

Respecto a la extensión del ámbito de los asuntos comunitarios y la necesidad de litisconsorcio pasivo necesario también se pronuncia la Sentencia de 30 de noviembre de 1988: La demandante es propietaria de un local de negocio situado en un sótano del edificio en régimen de propiedad horizontal. Demanda a la comunidad para que se declare su derecho a realizar las obras en el sótano contiguo, destinado a plazas de garaje vinculadas a las viviendas de los distintos propietarios, conducentes a hacer efectivas las servidumbres de paso que gravan los pasillos de circulación y maniobra en favor del sótano adquirido por la actora, así como la indemnización de daños y perjuicio por la oposición que la Comunidad, reunida en Junta, había manifestado a tales obras. El juzgado estima la demanda. Recurrída la sentencia, la Audiencia revoca el fallo del Juzgado, absolviendo a la Comunidad demandada, por entender que el resultado de la sentencia afectaría o puede afectar a los condóminos, no ya en su cuota parte sobre los elementos comunes a que se refiere el apartado b) del artículo 3 de dicha Ley Especial, sino incluso al derecho singular y exclusivo señalado en el apartado a) del mismo precepto especial...». Por cuya consideración se rechaza la demanda en cuanto va dirigida contra la comunidad de propietarios y no contra quienes, como condóminos o aspirantes a serlo, han de ser convocados a juicio para ser oídos y poder ser vencidos en su caso, entendiéndose con ello la existencia de un defecto de litisconsorcio pasivo necesario y una falta conexa de legitimación pasiva en la Comunidad demandada a la que lógica y congruentemente se absuelve. El Tribunal Supremo rechaza el recurso, confirmando la anterior sentencia, entendiéndose que la comunidad está legitimada pasivamente siempre y cuando el pleito afecte de forma principal a elementos comunes, como son la rampa y los viales de acceso a los garajes.

En materia de responsabilidad extracontractual, la Comunidad puede ser responsable, y por tanto estar legitimada pasivamente como tal cuando se produzcan daños derivados de su actuación u omisión dentro de su objeto. Un ejemplo de ello es la Sentencia de 16 de octubre de 1989, que afirma que «el daño cuya indemnización se reclamó deriva, bien de la defectuosa construcción de los desagües y canalizaciones de un inmueble sujeto a Propiedad horizontal, bien de su inadecuado mantenimiento en estado de servir para los fines a los que está destinado, la obligación de reclamar contra quien hizo la defectuosa instalación o la de responder por su defectuosa conservación corresponde a la propia Comunidad, y no a cada uno de sus propietarios singulares, cuya única

obligación es dar cuenta a quien corresponda (Presidente, Administrador) del evento a corregir o reparar, cosa que aquí se realizó sin que la Comunidad resolviese nada acerca de ello».

5 LEGITIMACIÓN INDIVIDUAL DEL COMUNERO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En los apartados anteriores hemos analizado la interpretación jurisprudencial del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal. La misma existencia de la figura del Presidente, así como de la estructura organizativa que se implanta en el grupo indican un cambio respecto de la regulación que en estos aspectos impera en la comunidad de bienes regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Si ello no va acompañado de una interpretación jurisprudencial acorde con las especialidades normativas, la formulación de éstas deviene inútil y vacía de contenido, o, en el mejor de los casos, reducida a una opción por la economía procesal de carácter voluntario para los titulares en régimen de propiedad horizontal.

Esto último es lo que parece haber ocurrido, según se deduce de la jurisprudencia relativa a la posibilidad de aplicación de su doctrina general de la legitimación individual del comunero aún dentro del entramado organizativo previsto por la ley reguladora de dicho régimen especial.

La doctrina de la legitimación individual del comunero en beneficio de la comunidad ha sido modelada por el Tribunal Supremo para la comunidad ordinaria centrándose en los tres puntos siguientes:

— Cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, ya que para ejercitarlos, ya para defenderlos, siempre que lo haga en beneficio de todos.

— La sentencia dictada en su favor aprovechará a los demás comuneros, sin que les perjudique la adversa o contraria.

— Esta doctrina no es aplicable si existe oposición previa por parte de los demás comuneros.

Dada la concreción que requiere un estudio de las características del presente, y pese a la problemática jurídica que acarrea la construcción expuesta, hemos de partir del dato objetivo del asentamiento definitivo en la doctrina del Tribunal Supremo de la legitimación del comunero en beneficio de la comunidad ordinaria, para limitarnos a señalar las peculiaridades que presenta el régimen de propiedad horizontal en relación a su admisibilidad y la forma en que el Tribunal Supremo ha llevado a cabo su extensión a dicho régimen.

Como señala la Sentencia de 28 de abril de 1966 en su considerando primero, se trata de determinar si, tratándose de una comunidad de casas por pisos, todos los miembros que componen la misma, en conjunto, o cualquiera de ellos individualmente pueden ejercitar cualquier acción de reclamación de daños que se les hubiesen irrogado en sus participaciones privativas, o incluso en los elementos comunes, cuyo uso, disfrute y aprovechamiento les corresponden en proindivisión, o si, por el contrario, dichas acciones corresponden únicamente al Presidente, entendiéndose además que la representación que lo legitima para actuar, tanto en defensa de los intereses privativos como de los elementos comunes.

Las primeras sentencias que se enfrentan con el problema establecen un criterio acorde con las especialidades del nuevo régimen establecido por la Ley de Propiedad Horizontal: «Las reglas sobre el ejercicio de acciones por los condóminos, contenidos de forma genérica en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, son inaplicables cuando el legislador estableció un régimen jurídico especial regulador de la persona que debe representar en juicio a la comunidad». Esta es la doctrina que se contiene en la Sentencia de 11 de diciembre de 1965. Ello no significa que no existan supuestos en los que no sea posible que el comunero actúe de forma individual; pero como pasaremos a analizar más adelante, en estos casos es muy diferente el fundamento jurídico que sustenta dicha legitimación.

Centrándonos ahora en los casos en los que el condómino actúa como tal, es decir, actuando los derechos de la comunidad, es necesario profundizar en el significado que adquiere la existencia de una organización que, a diferencia de la establecida para la comunidad ordinaria en los artículos 392 y siguientes, trasciende al exterior creando una especial regla de legitimación. En la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal se establece de forma diáfana que el cargo representativo del Presidente se ha introducido en la vida jurídica del grupo para resolver los problemas de la legitimación. Cuando no existe una organización, la actividad tendente a hacer efectivo un derecho con pluralidad de sujetos puede ser causa de justificación para una injerencia en la esfera jurídica ajena, provocando una excepción al principio de la eficacia relativa de los contratos recogida en el artículo 1.257 del Código Civil. En nuestro Derecho existen varios ejemplos de este fenómeno: En la regulación de las sociedades civiles de estructura meramente interna vemos cómo las facultades de administración separada de cada uno de los socios se justifica en la presunción de un mandato tácito de los demás (artículo 1.695 del Código Civil). Y que, por el contrario, la aparición de órganos visibles al exterior, el nombramiento de un administrador, hace que el grupo deje de estar considerado como fenómeno interno,

y se produce la renuncia de las facultades de administración externas por parte de los que no han sido nombrados. Es cierto que la teoría del mandato tácito entre los socios es difícilmente trasladable a la comunidad (pese a que deriva de los orígenes de la *societas* romana): en la medida en que el mandato presupone una relación de confianza, no se puede sostener que, en la comunidad, donde la unión de personas es, la mayor parte de las veces, un hecho independiente de la voluntad de las personas, el silencio de los copropietarios equivalga a un mandato tácito. Falta el *intuitu personae* que preside la constitución de las sociedades de personas. Pero lo decisivo del razonamiento a la hora de admitir la legitimación del comunero en la esfera de facultades correspondientes a la comunidad es la falta de organización, y no el mecanismo jurídico que permita en cada caso entenderla suplida. Desde este punto de vista, y pese a que, como bien razona la Sentencia de 28 de abril de 1966, no ha lugar a establecer analogías entre la sociedad y los entes sin personalidad de forma general, no se puede obviar que la organización corporativa y la representación externa no es una característica única y determinante de las sociedades, y que el problema que se nos plantea no es de personalidad, sino de ausencia o existencia de legitimación individual. Y esta legitimación individual se niega igualmente en las sociedades de capital en relación con la *actio pro socio* de carácter externo, con base, no en la existencia de personalidad jurídica en la sociedad, sino en la estructura orgánica creada para las relaciones del ente frente a terceros.

La jurisprudencia abandonó pronto la claridad de su tesis inicial. Tras la Sentencia de 11 de diciembre de 1965, la creciente admisibilidad de la doctrina general de la legitimación individual del comunero se ha sostenido, cada vez más, sobre la aplicación indiscriminada y en bloque de fundamentos jurídicos de sentencias anteriores a supuestos de hecho dispares, cayendo en el error de aplicar sus propias máximas jurisprudenciales donde no debían ser aplicadas.

La jurisprudencia relativa a las posibilidades de actuación individual del miembro de una comunidad de propietarios a partir de 1966 puede dividirse en tres grandes grupos:

— En primer lugar, en muchas sentencias se considera legitimado al propietario, no con base en la aplicación de la doctrina de la actuación en beneficio de la comunidad, sino por entender que se trata de la actuación en nombre propio de un derecho propio, a cuya tutela puede acceder sin que los órganos de la comunidad hayan de mediatizar la acción.

Según el Tribunal, en la Sentencia de 28 de abril de 1966, en virtud del carácter *sui generis* de tal tipo de institución, a la que es inútil buscarle semejanzas e identidades parciales a fin de que sea absorbida en alguno de los tipos clásicos, y atendiendo al

hecho de que no es una comunidad, siquiera se dé el hecho de que la propiedad privativa de cada propietario coexista con el condominio en proindivisión de los elementos comunes, y en base de tal yuxtaposición «se comprende que todos los que sean titulares de la misma, bien en conjunto, bien aisladamente —y aún existiendo Presidente designado— podrán ejercitar toda clase de acciones tendentes al resarcimiento de daños o a la indemnización de perjuicios que se les haya irrogado, lo mismo en relación a sus propiedades exclusivas que en referencia a los elementos comunes, ya que los daños en aquéllos o en estas le afectan a su derecho particular, que requiere la utilización de los elementos comunes...». ... Tras citar la ley búlgara de 8 de febrero de 1951, en la que cada propietario puede intervenir personalmente como parte en los procesos, y hacer referencia la legitimación individual otorgada al comunero por la jurisprudencia extranjera en caso de construcciones abusivas o irrogación de daños, justifica la misma en nuestro Derecho en el dato de que «...los poderes de gestión, representación y disposición están limitados en esta especial comunidad al ámbito de la administración y buen uso del edificio, sin interferencia en los derechos autónomos que corresponden individualmente a cada propietario». El Tribunal acaba señalando, a mayor abundamiento, que «... la analogía que la recurrente pretende ver entre la llamada propiedad horizontal y la sociedad es totalmente inexistente, porque en ésta surge un ente social distinto de los componentes, y con patrimonio diferente del particular de ellos, lo cual no sucede en esa especial comunidad que contempla el recurso». En el mismo sentido se expresan las Sentencias de 23 abril de 1970, 27 de enero de 1977, 23 de abril y 27 de noviembre de 1989, 17 de abril de 1990 y 16 de julio de 1992.

En este grupo de sentencias no existe, en realidad, una aplicación de la doctrina de la legitimación individual del comunero en beneficio de la comunidad. Como puede observarse, ni siquiera alude a la misma ni intenta transcribir las máximas jurisprudenciales que la han delineado a lo largo del tiempo. Por el contrario, la Sentencia justifica el hecho de la legitimación del propietario para la acción de daños y perjuicios en el hecho de que «no se trata de una comunidad». En definitiva, la acción se justifica en el carácter del demandante como propietario exclusivo de sus bienes privativos, que puede resultar perjudicado si se derivan daños para los elementos comunes que, unidos indisolublemente al elemento privativo, conforman el objeto de su derecho de propiedad. Este razonamiento es acorde con la delimitación de la esfera de competencia que corresponde a la comunidad de propietarios como grupo organizado. En este sentido ya se había pronunciado la Sentencia de 27 de septiembre de 1965, que, con ocasión de juzgar la procedencia de una acción interdictal de obra nueva contra un propietario cuyas obras afectan no sólo a partes comunes

del edificio, sino también y directamente a las partes de propiedad exclusiva de los demandantes, la considera admisible, considerando que los actores ejercitan un derecho propio y lo verifican también en nombre propio, en cuanto los pisos les pertenecen exclusivamente y, por otra parte, respecto a los elementos comunes, los demandantes alegan que van a ser afectados, pero no se atribuyen representación alguna de la comunidad, por lo que no se les puede oponer la falta de legitimación.

Así lo han entendido los redactores del Borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios, cuyo artículo 34.1 permite al propietario demandar a la sociedad de servicios contratada por la comunidad por los daños y perjuicios ocasionados tanto en los propios intereses como en los comunes.

La legitimación individual del comunero en régimen de Propiedad Horizontal se ha impuesto incluso a nivel registral:

Según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, debe rechazarse la innovación del Registrador de la falta de legitimación activa del particular recurrente por entender que en las cuestiones comunitarias el legitimado para recurrir lo es el Presidente de la Comunidad. Los amplios términos con que se delimita legalmente la legitimación para interponer recurso gubernativo permiten entender que cada uno de los propietarios goza de esta legitimación. Por una parte, las cláusulas cuya registración se pretende, en especial la cuarta, no se producen globalmente a favor de la Comunidad, sino en beneficio individual de cada uno de los propietarios de los apartamentos interesados. Pero, además, y según reiterada jurisprudencia, la legitimación que la Ley concede al Presidente no es obstáculo para considerar también que cada condueño está legitimado para la defensa de los elementos comunes.

El segundo grupo de Sentencias está constituido por aquellas que aluden a la aplicación de la doctrina general de la legitimación individual del comunero en materia de propiedad horizontal de forma puramente mecánica, sin intentar siquiera justificar la exclusión de la actuación orgánica en el asunto de que se trate, o de aclarar, como hacían la anteriores, que no se trata de una actuación que se legitima en base a la cualidad de propietario exclusivo.

La Sentencia 3 de febrero de 1983 declara incondicionalmente, y sin referencia alguna a la esfera de los derechos autónomos de los propietarios, la aplicación de la teoría general de la legitimación individual del comunero a la propiedad horizontal.

«Es aplicable a la propiedad horizontal la doctrina legal que afirma que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, ya para ejercitarlos, bien para defenderlos, en cuyo caso la sentencia dictada en su favor aprovechará a sus compañeros sin que le per-

judique la adversa o contraria, y no es obstáculo para ello que el artículo 12 de la ley especial confiera al Presidente de la Comunidad la representación de ésta en juicio.»

En el mismo sentido se expresa la Sentencia de 6 de noviembre de 1992.

La Sentencia de 13 de marzo de 1989 estima la legitimación activa del comunero para ejercitar la acción reivindicatoria de elementos comunes indebidamente ocupados por un tercero, impidiendo su destino funcional, actuación ésta que aprovechará a todos los condóminos. La sentencia apunta que, al no haberse configurado en la ley la propiedad horizontal como una persona jurídica (vemos, una vez más, cómo se confunde el aspecto objetivo o real con el subjetivo, o personal de la institución), sino tratarse, por el contrario, de actos de conjunto, no hay razón para negar la actuación a cada comunero, siguiendo así la doctrina consolidada en materia de comunidad. Entendemos que la solución es, con ciertas matizaciones, correcta, pero la argumentación ha de ser muy otra. Si uno de los miembros de la comunidad de propietarios en el régimen de propiedad horizontal puede reivindicar el bien común no es porque la comunidad de propietarios carezca de personalidad jurídica, sino porque los derechos dominicales, aun los que recaen sobre elementos comunes, no pueden verse menoscabados por la existencia de un ámbito de gestión que corresponde a los órganos de régimen de propiedad horizontal. El razonamiento ha de ser el siguiente: si la figura del Presidente ha sido impuesta por la Ley para evitar los problemas de legitimación, habría que instaurar la necesidad de que el órgano jurisdiccional controlase de oficio que esta legitimación se actúe sólo de forma subsidiaria, es decir, cuando la acción no vaya encaminada a la tutela judicial del comunero en su derecho privativo, sino que se trate de defender el interés que se deriva de su pertenencia a la comunidad, la acción del propietario sólo debería admitirse cuando se acredite de alguna manera la oposición o pasividad de los órganos encargados de la legitimación conjunta.

El requisito de la subsidiaridad ha sido exigido por la Jurisprudencia en numerosas sentencias:

La Sentencia de 31 de mayo de 1971 admite la legitimación activa del comunero para ejercitar la acción confesoria de luces y vistas, pero introduce una variante de vital importancia para delimitar los supuestos en que esta actuación es posible pese a la existencia de órganos encargados de actuar al exterior las reclamaciones pertenecientes al ente, acogiendo en este punto la casación de la sentencia de instancia:

«El hecho de que el artículo 12 de la Ley mencionada confiera al Presidente de la Comunidad la representación de ésta en juicio no es impeditivo de que cada propietario pueda ejercitar las acciones pertinentes para defender, en caso de pasividad e incluso

de oposición del Presidente y del resto de los partícipes, el interés, que ha de estar jurídicamente protegido, en su participación indivisa en los elementos comunes» «es lógico que sea así, ya que el disfrute, de lo que le es privativo requiere necesariamente la utilización de los elementos comunes, y si no se concediera acción a cada condueño para impugnar los actos realizados por uno de ellos sin la previa obtención de ese consentimiento unánime, se convertiría en ilusorio el derecho obstativo que, a cada uno, concede la mencionada norma».

La Sentencia de 28 de mayo de 1986 aplica la legitimación individual del comunero ante la actitud tolerante o pasiva de los órganos de la comunidad en relación con la actitud dañosa realizada por terceros.

Sentencia de 2 de octubre de 1992: «Esta Sala también ha reiterado (Ss, entre otras, de 3-2-83, 23-11-84, 12-2-86, 7-12-87, y 9-2-87) que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio en asuntos que afectan a la comunidad para defenderlos, en cuyo caso la sentencia dictada aprovechará a todos los cotitulares, defensa que puede producirse por propia decisión de los comuneros para suplir la desidia del Presidente o de los demás comuneros, o incluso cuando éstos sean contrarios al litigio... si la decisión que se dicte exigiere alguna colaboración individual, será entonces el momento de tener que aplicar y tener en cuenta los límites de la cosa juzgada».

En nuestra opinión, esta legitimación individual subsidiaria sólo puede actuarse como tal, en beneficio propio, cuando se trate de clarificar situaciones jurídicas preexistentes. Es el caso de acciones reivindicatorias, confesorias, interdictales, y todas aquellas en las que la voluntad del sujeto que actúa la tutela no pueda optar entre varias soluciones dentro de la misma. El problema ha de resolverse de forma diferente cuando se trate de actuar derechos potestativos, por ejemplo, elegir entre la resolución de un contrato o su cumplimiento. En estos casos, la legitimación es siempre plurisubjetiva, requisito que se cumple cuando actúa el Presidente en nombre de la comunidad, porque la solución puede adoptar diversas variantes, todas justas, aunque no igualmente ajustadas a los intereses de la comunidad en cada momento concreto: lo correcto sería obtener la condena frente a la comunidad para que actúen sus mecanismos orgánicos tendentes a obtener una solución en un plazo concreto, pasado el cual se impondrá de oficio la solución que se estime conveniente.

Hasta ahora hemos podido comprobar que los casos en que el Tribunal Supremo recurre a la doctrina de la legitimación individual del comunero:

— o no son tales, porque se trata de acciones propias en beneficio propio,

— o se exige, en acciones tendentes a hacer efectivo un derecho de la comunidad, el requisito de la pasividad u oposición de los órganos de la comunidad encargados de hacer valer el derecho.

Esta última exigencia aporta razones suficientes para concluir que, pese a lo que se indica en los razonamientos jurídicos de las sentencias reseñadas, no nos hallamos ante casos de legitimación individual del comunero en beneficio de la comunidad. Según la doctrina general, dicha legitimación queda vacía de contenido si existe oposición previa a la actuación que el comunero intenta llevar a cabo por parte de los demás componentes de la comunidad. Sin embargo, como hemos tenido ocasión de comprobar, es precisamente dicha oposición lo que permite actuar al comunero al margen de la estructura orgánica que preside el régimen de propiedad horizontal: en la esfera de los derechos colectivos, el individuo ha de subordinarse a la actuación del grupo. Pero cuando la estructura prevista por la Ley no funciona, los derechos del individuo derivados de su pertenencia a la comunidad han de encontrar una vía para la tutela judicial. La actuación del partícipe en estos casos podría considerarse englobada dentro del fenómeno más amplio de la sustitución, como aquel mecanismo jurídico que permite actuar derechos ajenos (o al menos, en este caso, para cuyo ejercicio está facultada la comunidad por medio de sus órganos) en beneficio propio.

De las sentencias reseñadas, sólo un par de ellas (3 de febrero de 1983 y 6 de noviembre de 1992) transcriben literalmente la doctrina general de la legitimación individual. Y se da la paradoja de que en el primer caso se trataba de dar por buena la actuación del Presidente como condómino ante las excepciones que oponía la contraparte a la legitimación del mismo órgano, práctica jurisprudencial sobre la que volveremos más adelante, y en el segundo caso se trataba de acciones individuales en derecho propio y sin efectos para los demás, por lo que la reiteración de la citada doctrina no tiene ninguna justificación.

Por ello no nos parece acertada la doctrina jurisprudencia que, a base de adoptar máximas jurisprudenciales sin ahondar en las circunstancias del caso, exige que la legitimación del comunero cumpla, no con los requisitos propios del régimen de propiedad horizontal, tales como la pasividad u oposición de los órganos encargados de actuar la legitimación colectiva, sino con los que rigen en la comunidad ordinaria. Así, la jurisprudencia ha exigido que la acción se interponga «en beneficio de la comunidad».

Según las Sentencias de 5 de febrero y 31 de mayo de 1975, «igual facultad que el Presidente en relación a la defensa de elementos comunes puede asistir al comunero siempre que lo hagan en beneficio de los restantes copartícipes». ¿Qué es lo que se

quiere dar a entender cuando se habla de la acción «en beneficio de la comunidad o de los restantes copropietarios?

Dos interpretaciones son posibles: La primera puede referirse al beneficio como ventaja, solución que descartamos porque no puede considerarse que se halle comprendido dentro de las facultades del Juez decidir si el resultado de la Sentencia va a ser beneficioso o perjudicial, no sólo porque esto no se sabe (o no se debe saber) hasta el final, sino por el significado mismo que adquiriera el término ventaja. La segunda se dirige a entender que la jurisprudencia exige que la actuación del comunero sea representativa, es decir, que no actúe movido por un interés propio, sino actuando, y expresándolo así en la demanda, en interés de la comunidad. Y ello se compadece mal con el significado de la acción individual del comunero en la propiedad horizontal: actuar un derecho exclusivamente propio, aunque al actuarlo beneficie a otras personas, o suplir la desidia u oposición abusiva de los órganos de la comunidad en orden a clarificar una situación preexistente que movido asimismo por el interés como propietario en la clarificación de tal situación.

Que la actuación del propietario sea representativa, o sea, en interés propio (aunque concorra con el de otras personas) tiene una importancia vital en orden, por ejemplo, al reembolso de gastos.

— *Especial referencia a la jurisprudencia relativa a la legitimación del Presidente basada en su condición de condueño.*

El tercer grupo de sentencias lo constituyen aquéllas que, ante la excepción del demandado impugnando la legitimación activa del demandante como Presidente de la Comunidad, consideran que la legitimación es correcta, porque el mismo, si no como Presidente, siempre estaría legitimado como condómino.

Con esta doctrina culmina la tendencia a la contradicción que parece haberse establecido de forma permanente en esta materia. Si el primer paso fue otorgar legitimación al Presidente en asuntos extracomunitarios, presumiéndola aun cuando se trate de la defensa de elementos privativos, el segundo paso, más peligroso, es afirmarla, en esos mismos asuntos, porque es un comunero.

De una parte, están aquellas Sentencias que, al enfrentarse con la alegación del demandado de que falta el acuerdo de la Junta autorizando al Presidente para litigar en el caso concreto, no son capaces de hacer derivar del carácter de órgano del Presidente la legitimación para actuar en esos casos concretos.

Un ejemplo de ello es la Sentencia de 10 de junio de 1981:

El recurrente alega que el actor compareció como Presidente de la Comunidad de propietarios, y la Sala de instancia lo tuvo por legitimado como condómino, al no acreditar aquél documen-

talmente la decisión o acuerdo de la Junta de propietarios, alterándose con ello la cuestión debatida, que debía centrarse en la existencia o falta de legitimación, precisamente a consecuencia de la acreditación de dicho consentimiento. El TS desestima el motivo de casación:

«Lo decisivo para la situación jurídica del actor, legitimadora en este caso para la causa o fondo, y para el proceso, es el interés, la atribución del derecho material, y cuando una persona ostenta, o puede ostentar ese interés, sea cual sea su vertiente jurídica, o mejor el amparo jurídico que lo sustenta —bien en condiciones de condómino, bien de simple copropietario— el juez puede apreciar o aplicar la norma o vestidura jurídica que estime existente y posibilitadora de la pretensión procesal, porque al hacerlo así no altera el hecho o *causa petendi*, «relación dominical con la cosa; exigencia al condómino demandado para contribuir a los gastos y al mantenimiento de aquélla), y ese respeto, que es el básico, le impide incidir en incongruencia, justamente por atenerse al principio de *iura novit curia*, o potestad judicial de elección de la norma.

Es cierto que, conforme a la teoría concepción abstracta de la acción procesal que parece dominar en la doctrina y en la jurisprudencia, la elección de la norma por parte del juez en lo que se refiere al fundamento de la legitimación no suponga de por sí una variación en la *causa petendi*. Pero no deja de parecer extraño que, demandando la parte en nombre de otros, actuando una representación procesal, se le tenga por demandante en nombre propio, aunque actúe derechos ajenos, conforme a nuestra interpretación de la legitimación individual del comunero. Porque, fuera de la acción que se ejercita en el caso de autos, que no parece presentar mayores problemas, es posible que el Presidente, si bien está obligado a actuar la representación de la comunidad en juicio, no esté dispuesto a cargar individualmente con las consecuencias del proceso. Y ello independientemente de que tenga derecho al reembolso de los gastos procesales. Porque... ¿Qué ocurriría si la sentencia es desfavorable? Según el Tribunal Supremo, estando el Presidente legitimado como condómino, no se podría obligar a la comunidad a satisfacer a éste los gastos derivados del proceso, por ser la sentencia desfavorable.

La Ss de 28 de octubre de 1991 confunde, una vez más, la legitimación del Presidente, que es representativa, con la del comunero, teniendo a aquél por legitimado, «en todo caso», por el hecho de ser comunero, salvando así el problema teórico de la existencia y representación del Presidente en una Comunidad cuya constitución adoleció de vicios formales.

En el mismo sentido: Sentencia de 23 de mayo de 1989.

De otra parte, existen sentencias verdaderamente ilógicas, porque para solucionar el problema de la legitimación del Presidente

en elementos privativos pertenecientes de forma exclusiva a cada condueño, se argumenta con la legitimación individual del comunero en beneficio de la comunidad.

Sentencia de 22 de abril de 1981 (defectos de construcción que afectan a elementos privativos. Legitimación del Presidente como condueño): «Siendo el Presidente propietario de uno de los pisos era copropietario de los elementos comunes, y cualquier copropietario puede ejercitar las acciones pertinentes en beneficio de la comunidad». En igual sentido se expresan las Sentencias de 25 de noviembre de 1983 y 28 de marzo de 1985.

No parece correcto entender que si un comunero está legitimado por los daños que se ocasionan o los desperfectos que aparecen en su piso privativo, dicha legitimación se actúe en beneficio de la comunidad. Si se quería legitimar al Presidente para reclamar la totalidad de vicios constructivos aparecidos en los diferentes elementos comunes y privativos del edificio podría haberse argumentado con base en que los defectos se hallaban en la estructura total del edificio, lo que afectaba de forma refleja a los elementos privativos.

La aplicación más irrazonable de la doctrina general de la legitimación del comunero en beneficio de la comunidad se encuentra en las Sentencias en que ésta se predica del Presidente, para justificar su injerencia en los vicios que afectan a elemento privativos, con independencia de que ostente la titularidad exclusiva de alguna de las viviendas afectadas.

¿Se puede mantener la corrección del argumento de la sentencia después de analizar en el apartado anterior el distinto fundamento y las distintas consecuencias a que da lugar una y otra legitimación desde nuestro punto de vista? Creemos que no.

Es el caso de la Sentencia de 23 de septiembre de 1991, relativa a la legitimación activa para demandar a la constructora por los defectos aparecidos en determinadas viviendas privativas sitas en una urbanización privada, a cuyo tenor:

«Aun cuando se entendiera que la Comunidad de la Urbanización no se halla sometida al régimen de la Propiedad Horizontal, los miembros de la misma siempre se integrarían en una comunidad de propietarios regida por las normas del Código Civil relativas a la comunidad de bienes (artículos 392 y ss. del Código Civil), en cuyo supuesto cualquiera de los condueños (y el Presidente es uno de ellos) estaría legitimado procesalmente para ejercitar acciones en beneficio de la comunidad, como tiene declarado esta Sala en reiterada doctrina, cuya notoriedad excusa una cita pormenorizada».

Por último, no ha faltado alguna decisión jurisprudencial que ha apoyado incluso que la razón de fondo que permite que el Presidente, previa autorización de la Junta, actúe en nombre de la comunidad no es otra que la idea de que, tratándose de una co-

munidad, cualquiera de los comuneros puede actuar en beneficio de la misma, cuando, precisamente, el razonamiento ha de ser el inverso: si se admite en algún caso la legitimación individual del comunero en materia de propiedad horizontal es por la paralización de los mecanismos representativos que la Ley establece.

Sentencia 9 de julio de 1986: Legitimación del Presidente porque «el artículo 12 de la LPH le concede la representación de la Comunidad en los supuestos en que los propietarios acuerden en Junta que el Presidente ejerza las acciones que a los mismos les competen, ya que éste es, a la vez, propietario de un piso y copropietario de los elementos comunes, y cualquier propietario puede ejercitar las acciones pertinentes en beneficio de la Comunidad».

MARÍA DEL CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO
Ayudante de Derecho Civil en la Universidad
de Castilla-La Mancha