

Roj: STS 2159/2013

Id Cendoj: 28079110012013100229

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Nº de Recurso: 1987/2010

Nº de Resolución: 278/2013

Procedimiento: CIVIL

Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA

Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Abril de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Vizcaya, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 82/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Bilbao, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la representación procesal de Promociones Amicem, S.L., el procurador don José Luis Martín Jaureguibeitia. Habiendo comparecido en calidad de recurrido el procurador don Manuel Sánchez Puelles y Gonzalez-Carvajal, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la CALLE000 NUM000 y NUM001 de Larrabetxu (Vizcaya).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .-1.- La procuradora doña Marta Ezcurra Fontán, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de los número NUM000 y NUM001 de la CALLE000 del municipio de Larrabetza interpuso demanda de juicio ordinario, contra Promociones Amicem S.L, contra los Arquitectos Superiores doña Evangelina y don Luis Alberto y contra los Arquitectos Técnicos don Bartolomé y don Eulalio y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

A) Se condene a los demandados de forma solidaria o subsidiariamente de manera mancomunada o en la proporción que SSª estime oportuna, a la reparación de los defectos constructivos existentes conforme a las soluciones contempladas en el dictamen pericial del Arquitecto Técnico don Justo , o las que se determinen por S.Sª a la vista de la prueba practicada, todo ello hasta dejar el conjunto edificado íntegramente en perfectas condiciones de habitabilidad, sin defecto alguno de construcción y conforme a la contratado, dentro del plazo que este Juzgado determine, incluyéndose la realización del proyecto de ejecución de las mismas, así como todos los impuestos inherentes a las referidas obras ras, incluyendo los impuestos municipales de licencias de obras.

B) Se condene a los demandados al pago de las costas del presente procedimiento.

2.- El procurador don German Apalategui Carasa, en nombre y representación de Promociones Amicem S.L, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que, con estimación de las excepciones (falta de legitimación, en su caso, prescripción) y otros motivos de fondo opuestos por esta parte

1º.- (Con carácter de petición principal).- Se desestime íntegramente la demanda dirigida contra mi mandante, Promociones Amicem, S.L., con imposición de las costas a la parte actora.

2.- (Subsidiariamente respecto de 1).- Si fuere a alcanzarle una condena de hacer con carácter solidario, en la sentencia se asignen las cuotas de contribución a dicha responsabilidad correspondientes en vía interna a cada uno de los condenados, atribuyéndose a mi mandante, Promociones Amicem, S.L, una cuota de contribución del cero por ciento (0%) y manteniéndose frente a ella en vía interna la vinculación solidaria entre los corresponsales.

3.- (Subsidiariamente respecto de 1 y 2). Si fuere a alcanzarle una condena de hacer con carácter mancomunado, se asignen las cuotas de contribución a dicha responsabilidad correspondientes en vía interna a cada uno de los condenados, atribuyéndose a mi mandante, Promociones Amicem, S.L., una cuota de contribución simbólica, que no exceda de una diez milésima parte (0,01%).

4.- (Subsidiariamente respecto de 1, 2 y 3). Si fuera a alcanzarle una condena de hacer de modalidad parciaria o conjunta, se circunscriba a las reparaciones que de manera precisa se concreten y determinen en la sentencia, quedando absuelta de las que en la propia sentencia se establezcan, en su caso, a cargo de otros agentes del proceso edificatorio.

Con lo demás procedente en Derecho.

La procuradora doña Paula Basterrecha Arcocha, en nombre y representación de don Luis Alberto y doña Evangelina, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se absuelva a don Luis Alberto y doña Evangelina de todos los pedimentos deducidos en la demanda, con imposición de costas a los demandantes.

La Procuradora doña Ana Vidarte Fernandez, en nombre y representación de don Eulalio y don Bartolomé, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la misma en relación a mi representados por ser improcedente la reclamación planteada.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Bilbao (Bizkaia), dictó sentencia con fecha 14 de septiembre de 2009, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** *Que desestimando la demanda interpuesta por la representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LOS NÚMEROS NUM000 Y NUM001 DE LA CALLE000, DE LARRABETZU contra Dña. Evangelina, D. Luis Alberto D. Bartolomé y D. Eulalio, debo absolver y absuelvo a éstos de los pedimentos formulados de contrario, con imposición de costas a la parte actora.*

Que debo absolver y absuelvo a TEIC, S.A. y DERINI, S.L., con imposición de sus costas a PROMOCIONES AMICEM, S.L.

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LOS NÚMEROS NUM000 Y NUM001 DE LA CALLE000, DE LARRABETZU contra PROMOCIONES AMICEM, S.L. debo condenar y condeno a ésta a la reparación de los defectos constructivos que se han puesto en evidencia el Fundamento de Derecho 3º de esta sentencia, y en la forma expresada en dicho Fundamento de Derecho 3º, dentro del plazo de 4 meses, corriendo PROMOCIONES AMICEM S.L. con todos los gastos inherentes a tal ejecución; todo ello debiendo cada parte abonar las costas causadas a su instancia, y las comunes por mitad.

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Promociones Amicem S.L y de la Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 y NUM001 de Larrabetzu, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Bizkaia, dictó sentencia con fecha siete de Julio de 2010, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS:** *Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Promociones Amicem S.L. y desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de propietarios CALLE000 nº NUM000 NUM001 de Larrabetzu, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de los de Bilbao en los autos de procedimiento ordinario nº 152/08 de fecha 14 de septiembre de 2009 y de que este rollo dimana, debemos confirmar como confirmamos dicha resolución, con expresa imposición a los apelantes de las costas devengadas en esta segunda instancia.*

Con fecha 8 de septiembre de 2010, se dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva DICE:

1.- *Se desestima la petición formulada por Promociones Amicem S.L. de aclaración de la sentencia dictada con fecha 7 de julio de 2010, en el presente procedimiento.*

2.- *En consecuencia no ha lugar a la variación en el texto de la referida resolución.*

3.- *No procede imposición de costas de esta solicitud de aclaración.*

TERCERO .- Contra la expresada sentencia interpuso **recurso extraordinario por infracción procesal** la representación procesal de Promociones Amicem S.L con apoyo en los siguientes

MOTIVOS:PRIMERO.- Se funda en el ordinario 3º del apartado 1 del art. 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la Ley, en cuanto a la legitimación de la comunidad para ejercitar acciones del contrato suscrito con los propietarios (artículo 10 LEC). **SEGUNDO.-** Se funda en el ordinal 4º del apartado 1 del art. 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por la vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución . **TERCERO.-** Se funda en el ordinal 3º del apartado 1 del art. 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción hubiere podido producir indefensión. Se considera vulnerado el artículo 15.1 . y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por la misma representación se interpuso **recurso de casación** con apoyo en los siguientes **MOTIVOS:PRIMERO.-** Por infracción de norma aplicable para resolver las cuestiones objeto del proceso, por la vía o caso 2º previsto en el art. 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .Se considera infringido por su errónea interpretación y subsiguiente indebida apelación el artículo 13.3. de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre **Propiedad Horizontal** . **SEGUNDO.-** Infracción de norma aplicable para resolver las cuestiones objeto del proceso, por la vía o caso 2º previsto en el art. 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Se considera infringido el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por su indebida aplicación al caso de autos. **TERCERO.-** Por infracción de la norma aplicable para resolver las cuestiones objeto del proceso, por la vía o caso 2º previsto en el art. 477.2. de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Se considera infringido el artículo 1902 del Código Civil por su no aplicación.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 13 de septiembre de 2011 se acordó:

1º) Admitir el motivo primero del recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal, interpuestos por la representación procesal de Promociones Amicen S.L. contra la sentencia dictada con fecha 7 de julio de 2010, por la Audiencia Provincial de Vizcaya (Sección Tercera) en el rollo de apelación nº 82/2010 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 152/2008 del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de los de Bilbao.

2º) Inadmitir las infracciones alegadas en los motivos segundo y tercero del escrito de interposición de casación.

Dese traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador d. Manuel Sánchez Puelles González, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de los portales NUM000 y NUM001 del municipio de Larrabetza, presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día diez de abril del 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El pleito que da lugar al recurso se inició por demanda de la Comunidad de Propietarios NUM000 y NUM001 de la CALLE000 , de Larrabetzu, Vizcaya, contra la promotora, arquitectos superiores y técnicos en ejercicio de las acciones amparadas en el artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación , así como en la responsabilidad contractual de los artículos 1101 , 1091 , 1258 y 1279 y en la Ley General de Defensa de los Consumidores , artículos 25 , 26 y 29, formulando ad cautelam la acción que resulta del artículo 1591 del CC .

La promotora se opuso a la demanda alegando la falta de legitimación activa de la comunidad para ejercitar acciones derivadas del contrato. Esta legitimación, que ahora se cuestiona, fue mantenida en la sentencia de la Audiencia Provincial que resolvió en asunto con base en el artículo 17 de la LOE , absolviendo a todos los agentes de la edificación demandados, salvo a la Promotora, Promociones Amicen, SL, al aplicar los plazos de caducidad de las acciones que establecen los artículos 17 y 18 de L.O .E. Por lo que se refiere a la legitimación, la Sentencia expone la doctrina reiterada de esta Sala en la que se otorga al Presidente de la Comunidad la representación en juicio de los propietarios "siendo que aportado el Acuerdo en el que por unanimidad de los propietarios presentes se acuerda la interposición de los recursos judiciales frente a los demandados, se está dando legitimación por cada propietario al Presidente para entablar las acciones en reclamación de los defectos tanto en elementos comunes como privativos", señalando, asimismo, que los

propietarios de los pisos al momento de la interposición del procedimiento tienen legitimación y que carece "de relevancia la subsiguiente titularidad del actor cuando se demuestra sin fisuras su condición dominical y se denuncia defecto grave de instalación que justifica la reclamación en plazo legal".

Promociones Amicen, SL formula un doble recurso, extraordinario por infracción procesal y de casación.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL

SEGUNDO.- Se formulan tres motivos. Los dos primeros tienen que ver con la legitimación de la Comunidad de propietarios para ejercitar una acción de contenido contractual por cuanto no es titular de la relación de la que nacen las acciones contractuales ejercitadas, ni le ley le legitima para ello (artículo 10 LEC), habiéndose infringido el artículo 24 de la CE , puesto que se ha vulnerado su derecho de defensa, al no haberse identificado las personas titulares de las acciones contractuales, ya que los contratantes no han sido parte en el procedimiento.

Los dos se desestiman.

Dice la sentencia de 18 de julio de 2007 , y reproducen las posteriores de 30 de abril de 2008 y 16 de marzo de 2011 , en línea con la jurisprudencia contenida, entre otras, en la Sentencia de 8 de julio de 2003 , que las Comunidades de Propietarios, con la representación conferida legalmente a los respectivos Presidentes, ex artículo 13.3 de la Ley de **Propiedad Horizontal** , gozan de legitimación "para demandar la reparación de los daños causados tanto a los elementos comunes como a los privativos del inmueble - STS de 26 de noviembre de 1990 -, y no puede hacerse por los extraños discriminación en punto a si los distintos elementos objetivos son de titularidad dominical privada o común, pues tal cuestión queda reservada a la relación interna entre los integrantes subjetivos de esa Comunidad - STS de 24 de septiembre de 1991 -, sin perjuicio, por ello, de las obligaciones del Presidente de responder de su gestión - SSTS de 15 de enero y 9 de marzo de 1988 -, pero cuya voluntad vale como voluntad de la Comunidad frente al exterior - STS de 20 de abril de 1991 -. En definitiva, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha extendido las facultades del Presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen. Lo anterior deriva de las peculiaridades de que gozan las facultades de representación conferidas legalmente a los Presidentes de las Comunidades de Propietarios.

Declarando, incluso, entre otras, las Sentencias de 20 y 31 de diciembre de 1996 , que "el Presidente no necesita la autorización de la Junta para intervenir ante los Tribunales, cuando ejercite una pretensión en beneficio para la Comunidad, salvo en los supuestos expresamente excluidos en la Ley, o que exista, como puntualizan las Sentencias de 3 de marzo de 1995 y 16 de octubre de 1996 , una oposición expresa y formal". Existe por tanto, en la jurisprudencia la presunción de que el Presidente está autorizado mientras no se acredite lo contrario - Sentencia 2 de diciembre de 1989 -, sin que haya razón alguna para reducir tal autorización a los "vicios y defectos de construcción", strictu sensu considerados, por afectar también el interés de la Comunidad a los incumplimientos contractuales afectantes a viviendas en particular (SSTS 10 de mayo 1995 ; 18 de julio 2007).

Con ello en modo alguno se vulnera el artículo 24 CE , por cuanto la legitimación se identifica con la **propiedad** del inmueble cuya reparación se interesa, siendo la indefensión más aparente que real pues en ningún caso se han planteado cuestiones relativas al propio contrato, como cláusulas exonerativas o arbitrales que, de haberse invocado, se hubieran tenido en cuenta previa justificación mediante la aportación de los contratos.

TERCERO.- El tercer motivo es ajeno a la solución de un conflicto en el que lo único que se discute es la responsabilidad de la promotora en los defectos en el edificio comunitario, por lo que únicamente los titulares de los derechos afectados tienen legitimación e intervienen debidamente representados por el Presidente de la Comunidad, ninguno más que, además, no se identifica en el motivo en el que se cita como infringido el artículo 15.1 y 2. de la LEC , sobre la intervención de procesos para la protección de derechos e intereses colectivos y derechos de consumidores, y restricción de la cosa juzgada por aplicación del artículo 222.3 LEC , en una construcción desarrollada al margen de la sentencia.

RECURSO DE CASACION .

CUARTO.- En el único de los motivos que ha sido admitido, de los tres formulados inicialmente, se denuncia vulneración del artículo 13.3 de la Ley 49/1960, sobre **Propiedad Horizontal** . El motivo vuelve a reproducir los argumentos sobre la falta de legitimación del Presidente de la Comunidad para ejercitar las acciones contractuales que corresponden a los comuneros.

Se reitera lo ya expuesto para desestimarlos.

QUINTO.- Desestimando en su integridad ambos recursos, las costas del mismo se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1, en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Desestimar los recursos formulados por la representación procesal de Promociones Amicen, SL, contra la sentencia de fecha 7 de julio de 2010, dictada por la Sección tercera de la Audiencia Provincial de Vizcaya , con expresa imposición de las costas causadas.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Rios. Francisco Marin Castan. Jose Antonio Seijas Quintana. Francisco Javier Arroyo Fiestas Francisco Javier Orduña Moreno. Roman Garcia Varela. Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y Rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.