

Legitimación para pleitos del Presidente de la comunidad

Recientemente glosábamos una **sentencia del Tribunal Supremo** sobre legitimación para pleitos del Presidente, en la que reconocía la facultad del Presidente de una Comunidad de Propietarios para representar a la misma demandando judicialmente para exigir responsabilidades al constructor.

Ahora, por el contrario, vamos a examinar la sentencia del Tribunal Supremo de cinco de Noviembre de dos mil quince, en la que reitera como doctrina jurisprudencial «la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de ésta, salvo que el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario»

Los HECHOS que se juzgan en este caso son los siguientes:

El presidente de la Comunidad, actuando en nombre de ésta, demanda a unos copropietarios interesando se declarase el carácter ilegal de las obras realizadas por estos en la vivienda de su propiedad, condenándoles a reponer a su costa el inmueble y los elementos comunes afectados

Los demandados se oponen a la demanda planteando como primer motivo de oposición, la «falta de capacidad de la actora» por no existir acuerdo de la junta de propietarios que legitimase al presidente para iniciar acciones judiciales en nombre de la comunidad contra

los propietarios afectados.

Tanto el Juzgado de 1ª Instancia como la Audiencia Provincial en apelación desestiman esta alegación de falta de legitimación activa del Presidente de la Comunidad.

Sin embargo el Supremo estima el recurso de casación por este motivo revocando las sentencias anteriores y desestimando la demanda de la Comunidad.

Recuerda el TS que la Ley de Propiedad Horizontal otorga al presidente de la comunidad de propietarios la representación de la misma en juicio y fuera de él, pero, como matiza la STS de 19 de febrero de 2014, «esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias».

Aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (**artículo 7.2 LPH**) y de reclamación de cuotas impagadas (**artículo 21 LPH**), esta Sala ha entendido (STS 19/02/2014 y 27/03/2012) que no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir

unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad, entre los que la citada STS 27/03/2012 considera comprendida precisamente «la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes» .

En definitiva, (STS 30/12/2014) es pacífica la doctrina que declara la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario.

En este caso, son hechos de los que necesariamente ha de partirse en casación que en ningún momento el presidente fue expresamente autorizado por la junta de propietarios para el ejercicio de acciones judiciales relacionadas con las obras realizadas por los demandados y que los estatutos no salvaban esta exigencia; por otra parte, no consta que el presidente actuase en este pleito a título individual, como propietario, en defensa del interés general de la comunidad, ni, en fin, que fuera autorizado por los demás propietarios para representarles y litigar en el nombre e interés individual de cada uno de ellos.