



Roj: **STS 1703/2014** - ECLI: **ES:TS:2014:1703**

Id Cendoj: **28079110012014100188**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/04/2014**

Nº de Recurso: **381/2012**

Nº de Resolución: **183/2014**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 6575/2011,**  
**STS 1703/2014**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a once de Abril de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 472/2011 por la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1068/2008, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Raúl Martínez Giménez en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE PUÇOL (VALENCIA), compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Yolanda Alonso Álvarez en calidad de recurrente y los procuradores doña Isabel Afonso Rodríguez en nombre y representación de la mercantil LIBERTAS 7, S.A. y el procurador don Esteban Martínez Espinar, en nombre y representación de INARE, S.L., ambos en calidad de recurridos.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO .- 1.-** El procurador don Raúl Martínez Giménez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Residencial DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario, contra Sociedad Anónima Playa de Alborada (Saplaya) promotora, Mercantil INARE, S.L. constructora y don Doroteo Aparejador y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "...1.- Que se declare la existencia de vicios y deficiencias constructivas recogidas en informe pericial, junto con la patología reflejada en la demanda referida a la moldura monocapa colocada en fachada.

2.- Que se condene a la promotora SOCIEDAD ANÓNIMA PLAYA DE ALBORAYA S.L conforme a los siguientes pronunciamientos:

a.- Por incumplimiento contractual al pago de la suma de **5.966,13 euros**, cantidad desglosada en el apartado HECHO 7 A.

b.- Por daño moral, a la suma de **57000 euros**, desglosada en el apartado HECHO 7 B.

c.- Por incumplimiento contractual exigiendo el cumplimiento forzoso por equivalencia económica al pago de **15.006 euros** respecto de los afectados por las bajantes interiores y **36.360 euros** destinados a los propietarios de los garajes afectados, partidas desglosadas en el apartado HECHO 7 C.

d.- Por incumplimiento contractual se exige el cumplimiento forzoso "in natura" respecto de las carencias y calidades distintas a las pactadas relacionadas en el apartado HECHO 7 E.



3.- Que declarando la nulidad de la cláusula contractual referida al pago de comisión bancaria por cancelación de préstamo hipotecario, se condene a la promotora al reintegro de las cantidades descritas en el apartado HECHO 7 D, que ascienden a **2.745,88 euros**.

4.- Que se condene al constructor y promotor a llevar a cabo las obras de reparación y subsanación de deficiencias constructivas relatadas en el apartado HECHO 7 F.

5.- Que se condene al constructor, aparejador y promotor a llevar a cabo las obras de reparación de deficiencias constructivas existentes en elementos comunes y privativos conforme al apartado HECHO 7 G.

6.- Que se declare la existencia de ruina funcional sobre el conjunto de deficiencias relatadas individualmente en el informe parcial aportado, y en aplicación del artículo 1591 del CCv se condene a los tres demandados a llevar a cabo las obras de reparación "in natura" de todas y cada una de las deficiencias denunciadas, reparación que en este punto en concreto no afectará a las partidas HECHO A, C, E, F del HECHO 7º cuya responsabilidad se ha designada anteriormente.

7.- Que se condene a cuantas otras deficiencias constructivas puedan reproducirse durante el curso del procedimiento y que debidamente acreditadas al juzgado deberán ser objeto de reparación por parte de los tres demandados".

**2.-** La procuradora doña Rosa Úbeda Solano, en nombre y representación de LIBERTAS 7, S.A. , 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: "... a) Con estimación de las excepciones planteadas desestime la demanda por falta de legitimación activa y/o de acción con respecto a la petición formulada en el HECHO 7-PUNTO F-3.- Patologías comunes al interior de las viviendas y en el HECHO 7-PUNTO G-3.7 Patologías comunes al interior de las viviendas y que son encuadradas dentro del suplico de la demanda en las peticiones 4 y 5, así como las contenidas en el HECHO 7-PUNTO F-2.2.- Fachada, HECHO 7- PUNTO F-2.3 Cubierta y en el HECHO 7-PUNTO G-2.2. Fachada y en el HECHO 7-PUNTO G-2.3 Cubierta-Fachada que son encuadradas dentro del suplico de la demanda en las peticiones 4, 5 y 6.

b) Con estimación de las excepciones planteadas desestime la demanda por falta de legitimación activa y/o de acción con respecto a la petición formulada en el hecho SEPTIMO-PUNTO A, apartados del 1 al 5 (ambos inclusive) y que en el suplico constan en la petición 2 a) por importe de 5.966,13 €, SEPTIMO-PUNTO B, y que en el suplico constan en la petición 2 b) por importe de 57.000 €, SEPTIMO-PUNTO C, apartados 1 y 2 y que en el suplico constan en la petición 2 c) por importe de 15.000 € y 36.360 €, SEPTIMO-PUNTO D, y que en el suplico consta en la petición 3 por importe de 2.745,88 €, SEPTIMO-PUNTO E, apartados 1 al 6 (ambos inclusive).

c) Estime la caducidad de la acción alegada -desde las dos vertientes expuestas- y desestime la demanda absolviendo a mi representada.

d) Estime el defecto legal en el modo de proponer la demanda con respecto a la petición 7 contenida en el suplico de la demanda.

e) En cualquier caso, desestime íntegramente la demanda absolviendo a mi representada de las peticiones frente a ella ejercitadas".

El procurador don Ignacio Aznar Gómez, en nombre y representación de INGENIERIA, ARQUITECTURA, REHABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN, S.L. (INARE), contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia por la que: "... se desestime íntegramente la demanda formulada contra mi principal, absolviendo a INGENIERIA, ARQUITECTURA, REHABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN, S.L., de todos los pedimentos contra la misma formulados, con expresa condena en costas devengadas por esta parte a cargo de la actora".

La procuradora doña Celia Sin Sánchez, en nombre y representación de don Alberto , contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia por la que: "...1º Se desestime la misma por las cuestiones invocadas sobre la ausencia de responsabilidad del arquitecto, por los daños objeto de este pleito.

2º Se condena en costas a la actora en virtud del artículo 394 de la LEC".

El procurador don Francisco Real Marques, en nombre y representación de don Doroteo , contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia por la que: "...se desestime la demanda y se absuelva de las pretensiones de la misma a mi mandante, con expresa condena en costas a la parte actora".

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia, dictó sentencia



con fecha 29 de noviembre de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "...QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE LA DEMANDA INTERPUESTA POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS " DIRECCION000 " SITO EN LA CALLE000 N° 22 DE PUÇOL ( VALENCIA ) CONTRA LA ENTIDAD PROMOTORA " LIBERTAS 7 SA, "LA ENTIDAD CONSTRUCTORA " INARE SL", CONTRA DON Doroteo Y CONTRA DON Rosendo EN CALIDAD DE TERCERO INTERVINIENTE NO DEMANDADO:

1.º- DEBO DECLARAR Y DECLARO LA EXISTENCIA DE VICIOS Y DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS QUE AFECTAN A ELEMENTOS COMUNES DEL RESIDENCIAL .

2.º.- DEBO CONDENAR Y CONDENO A LIBERTAS 7 SA Y A INARE SL SOLIDARIAMENTE A LLEVAR A CABO LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y SUBSANACIÓN DE LAS SIGUIENTES DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS RELATIVAS A ELEMENTOS COMUNES EN EL PLAZO DE UN MES:

A) *EN EL SEMISÓTANO*: REPARAR ALARMA DE GARAJES, REPARAR DESPRENDIMIENTOS DE ENLUCIDOS JUNTO A BAJANTES; REPARAR PENDIENTE DE RAMPA ACCESO GARAJE, COLOCAR REJILLAS EN COCHERAS

B) *EN LA FACHADA*: REVESTIR DE PINTURA ANTICARBONIZACIÓN LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE HORMIGÓN; APLICAR PROTECCIÓN ANTIOXIDANTE A LA CELOSÍA QUE SEPARA EL ACCESO DE CADA DOS VIVIENDAS; SELLAR ADECUADAMENTE LA CARPINTERÍA METÁLICA DE FACHADA DE TODAS LAS VIVIENDAS.

C) *EN LA CUBIERTA*: APLICACIÓN DE MÁSTIC ESPECIAL DEL MISMO COLOR QUE LA FACHADA A LA JUNTA DE DILATACIÓN CUBIERTA; PINTURA ANTIOXIDANTE A LAS BARANDILLAS DE BALCONES.

3.- DEBO CONDENAR Y CONDENO A LIBERTAS 7 SA, A INARE SL Y A DON Doroteo (ARQUITECTO TÉCNICO) SOLIDARIAMENTE A LLEVAR A CABO LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS EXISTENTES EN LOS ELEMENTOS COMUNES QUE AFECTAN A LA HABITABILIDAD FUNCIONALIDAD Y SALUBRIDAD EN EL PLAZO DE UN MES Y QUE SON :

A) *EN SEMISÓTANO*:

\* REPARAR ENTRADA DE AGUA A GARAJE POR ESCALERA DE ACCESO PEATONAL.

B) *EN FACHADA*:

\*REFUERZO Y SELLADO DE UNIÓN FACHADAS CON MURO DE SÓTANO PARA EVITAR HUMEDADES Y ENTRADA DE AGUA.

\* SUSTITUCIÓN DE PELDAÑOS DE MÁRMOL DE ENTRADA A VIVIENDAS

C) *EN CUBIERTA FACHADA*:

\*PINTURA ANTIOXIDANTE A LAS BARANDILLAS DE BALCONES

4.º.- DEBO CONDENAR Y CONDENO SOLIDARIAMENTE LIBERTAS 7 SA, A INARE SL Y A DON Doroteo (ARQUITECTO TÉCNICO) A REPARAR LAS DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS APARECIDAS TRAS EL INICIO DE PROCEDIMIENTO EN EL PLAZO DE UN MES Y EN CONCRETO:

A) REPARAR LA ENTRADA DE AGUA POR JUNTA DE DILATACIÓN DEL FORJADO (HA DADO LUGAR A ESCORRENTÍAS POR CANTO DE VIGA Y CHARCO EN EL SUELO DEL SÓTANO).

B) SELLAR LAS JUNTAS EXISTENTES ENTRE ZÓCALO DE FACHADA Y ACERA DE FORMA CORRECTA PARA EVITAR HUMEDADES EN GARAJE

C) REPARAR LAS FISURAS DEL MORTERO MONOCAPA EXISTENTE AL BORDE DE LA JUNTA DE DILATACIÓN DE LA FACHADA

5.º.- DEBO CONDENAR Y CONDENO A LIBERTAS 7 SA AL PAGO DE 397,92 EUROS.

6.º.- DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO A LA ENTIDAD PROMOTORA "LIBERTAS 7 SA, A "LA ENTIDAD CONSTRUCTORA " INARE SL ", A DON Doroteo Y A DON Rosendo ESTE ÚLTIMO EN CALIDAD DE TERCERO INTERVINIENTE NO DEMANDADO, DEL RESTO DE PRETENSIONES FORMULADAS EN SU CONTRA.

EN CUANTO A LAS COSTAS CADA PARTE SATISFARÁ LAS CAUSADAS A SU INSTANCIA Y LAS COMUNES POR MITAD. LAS COSTAS DERIVADAS DE LA INTERVENCIÓN PROVOCADA DEL ARQUITECTO SUPERIOR DON Rosendo SE IMPONDRÁN POR MITAD A LA PROMOTORA (LIBERTAS 7 SA) Y ARQUITECTO TÉCNICO (DON Doroteo )".

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Libertas 7, S.A., así como por la representación procesal de don Doroteo , la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 18 de noviembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "...Desestimamos el



recurso de apelación interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 así como el formulado por Libertas 7 S.A. (que ha absorbido a S.A. Playa Alboraya) y el interpuesto por Doroteo , todos ellos contra la Sentencia de fecha 29 de noviembre de 2010 dictada en los autos número 1068/08 por el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia, resolución que confirmamos, condenando a las partes apelantes al pago de las costas causadas en esta alzada".

**TERCERO .- 1.-** Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Puçol (Valencia) con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Único.- Artículo 477.3.2º LEC por infracción de los artículos 12, 13, 14, 15 de la LHP.

**CUARTO .-** Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 10 de julio de 2012 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. El procurador don Esteban Martínez Espinar, en nombre y representación de INARE, S.L. presentó escrito de impugnación al mismo. La procuradora doña Isabel Afonso Rodríguez, en nombre y representación de LIBERTAS 7, S.A. presentó escrito de impugnación al mismo

**QUINTO .-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 19 de marzo del 2014 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO .- 1.** El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la interpretación normativa del artículo 13 LPH en relación al contenido y alcance del acuerdo general que autoriza para iniciar la reclamación judicial por los defectos constructivos observados en el edificio, en el sentido de si es necesario o se precisa una autorización expresa, otorgada por todos los propietarios, a los efectos de facultar al Presidente para la reclamación de los daños en los elementos privativos de la comunidad. En el presente caso, la autorización se dio de forma genérica por la reclamación judicial y a dicho acuerdo sólo no se adhirieron dos propietarios.

**2.** En síntesis, el recurso tiene su origen en la demanda que planteó el Presidente de la Comunidad de Propietarios " DIRECCION000 de Puçol" sobre reclamación por vicios en la construcción e incumplimiento contractual y nulidad de cláusulas derivadas del contrato de compraventa contra la Promotora "Libertas 7", la constructora Inare S.L y contra el aparejador de obra Don Doroteo , como intervinientes directos en la ejecución y entrega del conjunto residencial que forma la comunidad. Contestada la demanda por parte de los codemandados Libertas 7 y Don Doroteo , se requirió la intervención provocada del Arquitecto Superior de la obra Don Rosendo , incorporándose finalmente por decisión del Juzgado de Primera Instancia.

La sentencia de Primera Instancia estima parcialmente la demanda, y considera que la Comunidad de Propietarios carece de legitimación para reclamar por los vicios referidos a los elementos privativos, desestimando por tanto la responsabilidad de los demandados ante dicha reclamación.

Interpuesto recurso de apelación, tanto por la Comunidad de propietarios como por don Doroteo , la Audiencia desestimó ambos recursos y, a los efectos que aquí interesan, concluye que con base a la STS de 10 de octubre de 2011 en donde "...se declara 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...", se estima que procede confirmar la sentencia de Primera Instancia puesto que no existe acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios facultando al Presidente para instar acciones legales reclamando los daños existentes en los elementos privativos del inmueble, falta de legitimación que se extiende también a los daños morales y a la nulidad de la cláusula del contrato de compraventa sobre repercusión de los gastos de cancelación de la hipoteca.

### **Recurso de casación.**

**Propiedad horizontal. Legitimación activa del Presidente de Comunidad de Propietarios para reclamar judicialmente los daños producidos por defectos constructivos del edificio en los elementos privados de la comunidad. Doctrina jurisprudencial aplicable.**

**SEGUNDO .- 1.** La parte demandante, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, interpone recurso de casación que articula en un *único motivo* . En el mismo se denuncia la infracción de los artículos 12 , 13 , 14 y 15 de la LPH y se argumenta, en esencia: i) que la jurisprudencia ha venido admitiendo la legitimación del presidente de la comunidad de propietarios para la reclamación de vicios comunes y privativos aún cuando no exista acuerdo



expreso al efecto, al quedar constatado que se ejercita una pretensión en beneficio de la comunidad y sin la oposición de ninguno de los copropietarios, como es el supuesto que se contempla en el presente caso, Sentencias de 16 de marzo de 2011 , nº recurso 164212007, Sentencia de 21 de diciembre de 2010 recurso nº 71/2007 , Sentencia de 18 de julio de 2011 recurso. número 2103/2007;

ii) que el supuesto contemplado en la sentencia recurrida que sirve de fundamento para que la Audiencia. deniegue la legitimación del Presidente de la Comunidad, en cuanto a la acción para reclamar por vicios en elementos privativos, no tiene nada que ver con el asunto enjuiciado, pues en ese caso se constató la falta de acuerdo que sustenta la actuación del presidente, el cual actuó única y exclusivamente en calidad de tal, y en el presente supuesto se constata que existe un acuerdo en Junta extraordinaria por el que los propietarios de forma casi unánime, solo dos de ellos no se adhieren a la reclamación, acuerdan iniciar la reclamación judicial de todas las deficiencias (comunes y privativas) de la comunidad.

En suma, plantea la recurrente que no existe oposición expresa por ningún propietario, y el acuerdo en Junta extraordinaria para iniciar las acciones judiciales para reclamar las deficiencias de la comunidad debe ser interpretado como una autorización tácita otorgada por los propietarios, por lo que debe entenderse que el Presidente de la Comunidad está legitimado para reclamar por los vicios en elementos privativos.

2. En el presente caso, el motivo debe ser estimado.

3. En la cuestión planteada debe señalarse que no cabe desconocer que la doctrina jurisprudencial de esta Sala, tanto en las sentencias citadas por la parte recurrente, como las más recientes de 23 de abril de 2013 (núm. 278/2013 ) y 24 de octubre de 2013 (núm. 656/2013 ), ha precisado el contexto doctrinal que acompaña a la necesidad de un previo acuerdo de la Junta de propietarios que autorice expresamente al Presidente de la Comunidad para el ejercicio de acciones judiciales, como presupuesto de legitimación de las mismas, en el sentido que tratándose de la reclamación de vicios constructivos del edificio y ejercitándose dicha reclamación en beneficio de la comunidad, es suficiente con el acuerdo de autorización para el ejercicio de acciones judiciales sin que resulte necesario que se acompañe la autorización expresa de los propietarios para la reclamación de los daños ocasionados en los elementos privativos de la comunidad, salvo que exista oposición expresa y formal a la misma.

Por lo demás, esta doctrina no incurre en contradicción, tal y como argumenta la parte recurrente, con la sentencia de esta Sala, de 10 de octubre de 2011 , que se dicta en atención a un supuesto claramente diferente al del presente caso.

**TERCERO** .- Estimación del recurso y costas.

1. La estimación del motivo formulado comporta la estimación del recurso de casación en su integridad.

2. Por aplicación del artículo 398.2 LEC no procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación interpuesto.

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

## FALLAMOS

1. Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios Residencial " DIRECCION000 de Puçol" contra la sentencia dictada, con fecha 18 de noviembre de 2011, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7ª, en el rollo de apelación nº 472/2011 , que casamos y anulamos, ordenando reponer las actuaciones al momento anterior de dictarse la sentencia de apelación, con el fin de que admitiendo la legitimación del Presidente de la Comunidad de propietarios, la Sección 7ª, de la Audiencia Provincial de Valencia dicte nueva sentencia en la que, con plena libertad de criterio, resuelva sobre la pretensión ejercitada en orden a los vicios constructivos afectantes a los elementos privativos del edificio.

2. Se reitera como doctrina jurisprudencial que en relación con la legitimación del Presidente de la Comunidad para reclamar judicialmente los daños ocasionados por los defectos constructivos en los elementos privativos del edificio, es suficiente con el acuerdo expreso de la Junta de autorización del ejercicio de acciones judiciales, salvo que exista oposición expresa y formal al mismo.

3. No procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación interpuesto

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ