La defensa de los intereses privativos por la comunidad de propietarios:

FORMULARIOS A TENER EN CUENTA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN.- ABOGADO ESPECIALISTA EN DERECHO INMOBILIARIO
LEÓN & OLARTE.- FIRMA DE ABOGADOS

La Comunidad de Propietarios se halla legitimada para el ejercicio de acciones judiciales en su condición de copropietarios de los elementos comunes del inmueble a tenor del art. 396 del Cc. y Ley de Propiedad Horizontal. Por lo tanto, el legal representante de la Comunidad, es decir, el presidente de la Comunidad se halla legitimado, en representación de ésta, a tenor de la Ley de Propiedad Horizontal y por su propia cualidad de copropietario, según tiene reconocido reiterada jurisprudencia entre otras, las STS de 21 abril de 1981, 21 diciembre 1981, 30 de abril de 1982 y 28 de marzo de 1985 (Ar. 1220), citando expresamente esta última, a tenor de la cual:

".....en que actúa como tal presidente (de la Comunidad de Propietarios) ostenta tal cualidad, afirmada sin contradicción, de copropietario del inmueble lo que le confiere, sin más, legítima aptitud para comparecer en juicio y fuera de "él en asuntos que afecten al condominio en el que esta integrado".

Es más práctico, sencillo y económico el ejercicio de la acción conjunta de los vecinos en lugar de la acción individual

En términos similares se manifiesta la STS de 14 de julio de 1989 (Ar. 5617):

"...., la jurisprudencia de esta Sala, que ha venido declarando la especial naturaleza de la representación del presidente (...) y reconoce la legitimación del presidente para ejercitar las acciones encaminadas a obtener el resarcimientos derivado de defectos constructivos, tanto en las partes comunes, como en aquellas privativas de los condóminos, que derivan de malas instalaciones que se refieren, primariamente, a los elementos comunes, pero que repercuten necesariamente, de modo inescindible, en los individualizados y se comprenden dentro del interés general que se invoca en el art. 13, 5º de la Ley de Propiedad Horizontal..."

Ahora bien, en ocasiones, se plantea el problema procesal de la defensa de los intereses privativos de los copropietarios cuando la cuestión a dilucidar afecta a un grupo de vecinos (daños en pisos, plazas de garaje mal diseñadas, etc...). En estos casos es más práctico, sencillo y económico el ejercicio de la acción conjunta de los vecinos en lugar de la acción individual, por lo que es perfectamente posible conceder la representación para la defensa de dichos intereses al presidente de la Comunidad, si bien son necesarias la adopción de diversas cautelas a fin de evitar que prospere una excepción de falta de legitimación activa.

Centrándonos en un supuesto habitual (la existencia de defectos constructivos cuya reparación o indemnización se reclama) y en cuanto a la autorización de los propietarios individuales para que el presidente reclame ante el vendedor o el constructor la reparación de los defectos que afectan a elementos privativos, la necesidad de que el asunto afecte a la comunidad constituye el presupuesto de la válida actuación del presidente como órgano de la misma (art. 13.3 LPH). La jurisprudencia, cuando ha recurrido al carácter orgánico de la representación del presidente lo ha hecho para negar que los terceros puedan discutir si el presidente ha actuado en juicio dentro de los asuntos que «afectan a la comunidad».

Se opta así por la validez en el proceso de una autorización implícita, derivada del voto favorable

Para que se entienda bien constituida la relación jurídico-procesal es preciso que el acuerdo haya sido adoptado por unanimidad

de los propietarios afectados, lo que no planteará problemas cuando el acuerdo se haya adoptado por absoluta unanimidad.

Ahora bien, tratándose de acuerdos adoptados por mayoría, surge el problema de la prueba de tal autorización, porque la jurisprudencia tiene declarado que no es necesario que en las actas que documentan el acuerdo comunitario figuren los nombres de los propietarios que voten a favor de la acción. Por otro lado, el demandado tiene el derecho de saber quién le dirige la demanda, ya que las excepciones oponibles y la defensa a ejercitar serán distintas. Autorización implícita no es autorización presunta, por lo que no es correcta la doctrina jurisprudencial según la cual la autorización de los propietarios individuales para que el presidente reclame ante el vendedor o el constructor la reparación de los defectos que afectan a elementos privativos se presume (STS 2 diciembre 1989 [RJ 1989, 8790]) o debe mantenerse, salvo que, en su caso, pudiera existir una oposición expresa o formal, seguidas por la STS 16 noviembre 2001 [RJ 2001, 9459]).

Por ello, el TS ha venido rechazando sistemáticamente la invocación por el demandado de la excepción del art. 533.2 LECiv (LEG 1881, 1) anteriormente vigente (falta de carácter por entender que el asunto no es de los que afectan a la comunidad), argumentando con base en el carácter orgánico del presidente, cuando lo que se discute no es la legitimación ad processum del representante, sino la facultad de disposición procesal de la comunidad representada sobre un asunto que afecta a la esfera privativa de los copropietarios.

Por lo tanto, para que se entienda bien constituida la relación jurídico-procesal es preciso que el acuerdo haya sido adoptado por unanimidad o que, habiéndose adoptado por mayoría, consten los sujetos afectados en su esfera jurídica particular que han permitido al presidente el ejercicio de la tutela judicial.

Finalmente, señalar que los asuntos que afectan a la comunidad comprenden: acciones de salvaguarda material del inmueble, donde se incluyen las acciones por defectos constructivos contra los sujetos comprendidos en el art. 17 LOE cuando la reparación, sustitución o destrucción de lo mal hecho sean aún posible, así como la acción de indemnización por la imposibilidad legal de la ejecución prevista en el proyecto en relación con un elemento común (STS 22 diciemb re 200 [RJ 2000, 10404]).