

LA LEGITIMACIÓN INDIVIDUAL DEL COMUNERO.  
COMENTARIO A LA STS DE ESPAÑA, NÚM 198/2023, DE 9  
DE FEBRERO (ROJ: STS 331/2023 - ECLI:ES:TS:2023:331)

*THE INDIVIDUAL LEGITIMATION OF THE COMMONER.  
COMMENTARY TO THE STS OF SPAIN, NUMBER 198/2023, OF  
FEBRUARY (ROJ: STS 331/2023 - ECLI:ES:TS:2023:331)*

*Rev. Boliv. de Derecho N° 36, julio 2023, ISSN: 2070-8157, pp. 424-439*



José Arturo  
PÉREZ  
MIRALLES

**ARTÍCULO RECIBIDO:** 18 de marzo de 2023

**ARTÍCULO APROBADO:** 20 de abril de 2023

**RESUMEN:** La sentencia del Tribunal Supremo da sentido a la doctrina jurisprudencial que niega la presunción *iuris tantum* de actuar en beneficio de la comunidad al comunero que individualmente ejerce acción afirmando hacerlo en interés de la comunidad, pero existiendo oposición de otros comuneros. Dicha conclusión invita a comentar la legitimación individual del comunero en las comunidades de propietarios.

**PALABRAS CLAVE:** Comunero; legitimación individual; acción; beneficio de la comunidad; presunción *iuris tantum*; comunidad de bienes; propiedad horizontal.

**ABSTRACT:** *The judgment of the Supreme Court gives meaning to the jurisprudential doctrine that denies the iuris tantum presumption of acting for the benefit of the community to the community member who individually brings action claiming to do so in the interest of the community, but there is opposition from other community members. Said conclusion invites to comment on the individual legitimacy of the community member in the communities of owners.*

**KEY WORDS:** *Community member; individual legitimation; action; benefit of the community; iuris tantum presumption; community property; horizontal property.*

**SUMARIO.-** I. INTRODUCCIÓN.- II. LA COMUNIDAD DE BIENES ORDINARIA. 1. La defensa del interés comunitario en la comunidad de bienes ordinaria mediante el acuerdo mayoritario de los partícipes.- 2. La legitimación individual del comunero para la defensa del interés comunitario consecuencia de la pasividad de la comunidad. Carácter excepcional. Presunción de actuación beneficiosa para la comunidad salvo oposición de alguno de los comuneros. Defensa conjunta del interés común y del interés privativo.- 3. La STS 9 febrero 2023. Oposición de parte de los comuneros. inexistencia de acuerdos comunitarios previos. El beneficio objetivo de la comunidad como objeto de prueba y fundamento de la legitimación individual del comunero frente a terceros. III. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN EN EL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- 1. El acuerdo mayoritario de la comunidad de propietarios en el régimen especial de la Propiedad Horizontal para la defensa del interés común. La representación orgánica del presidente. 2. El carácter excepcional de la legitimación del comunero en supuestos de pasividad. La posible omisión negligente de los órganos de gobierno de la comunidad en el cumplimiento de sus obligaciones. La legitimación del propietario en defensa conjunta de intereses comunitarios y privativos.- 3. El beneficio objetivo como fundamento de la demanda individual, aun con existencia de acuerdo mayoritario en contra. Impugnación de acuerdos gravemente lesivos para la comunidad. 4. El ejercicio por el comunero de acciones propias de la Comunidad en interés privativo, y en supuestos de pasividad u oposición de la comunidad.

---

## SUPUESTO DE HECHO

La sentencia del Alto Tribunal examina la demanda de juicio verbal de desahucio por precario presentada por los titulares dominicales del 50% de las cuotas frente a la usuaria precarista del inmueble a fin de posibilitar la división de la cosa común conforme al art. 404 CC. El problema planteado al resolver sobre la legitimación activa de los demandantes reside en la falta de presunción de actuación en beneficio de la comunidad al no contar con la mayoría de los partícipes del art. 398 CC, y ser patente la oposición expresa de la titular de la otra mitad indivisa del pleno dominio, y que en su día había cedido gratuitamente el uso del inmueble a la ahora demandada.

Siendo desestimada la demanda en primera instancia por el Juzgado de Primera Instancia nº 38, de los de Madrid, con condena en costas a los demandantes, fue recurrida por los actores y revocada por la Sección 9ª, de la Audiencia Provincial de Madrid, declarando haber lugar al desahucio por precario de los demandados de la vivienda, y condenando a estos a su desalojo, así como al pago de las costas causadas. Contra dicha sentencia los demandados-apelados interpusieron recurso de casación ante la Sala 1ª del Tribunal Supremo, cuya sentencia lo desestima, con condena en costas a los recurrentes.

• **José Arturo Pérez Miralles**

Abogado. Doctor en Derecho, Profesor Asociado de Derecho Civil UV, Profesor-Tutor UNED. Correo electrónico: joarpmi@uv.es.

## DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

Existe una doctrina jurisprudencial consolidada ya desde los años 60 que admite la defensa del interés colectivo a cualquier comunero, presumiéndose *iuris tantum* que actúa en beneficio de la comunidad cuando no exista oposición del resto de los copropietarios. Tal doctrina es recogida, entre otras muchas, en la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 2000 (Roj: STS 8408/2000 - ECLI:ES:TS:2000:8408).

Conforme recoge la sentencia del Tribunal Supremo comentada de 9 de febrero de 2023 el presupuesto de dicha doctrina descansa en que previamente existió un acuerdo o acto de la comunidad relacionado con la posterior acción individual del propietario. De manera que, si el resto de los copropietarios que también intervinieron en su formación se muestran pasivos ante el ejercicio de la acción individual, es lógico deducir de esa omisión que el comunero actúa en beneficio de la comunidad.

No así cuando el uso de la cosa por el tercero demandado individualmente por el comunero trae causa, no de un acto comunitario, sino tan solo de la actuación de parte de los copropietarios. En tal caso, no por la sola circunstancia de tal oposición de parte de los comuneros habrá de rechazarse la legitimación del comunero que dice actuar en interés de la comunidad, y la existencia de un beneficio para la comunidad derivado de la demanda. Lo que sí acaece es la desaparición de la presunción *iuris tantum* a favor del demandante, y, por tanto, la necesidad o carga para este de probar tal beneficio objetivo cuando demande al tercero.

## COMENTARIO

### I. INTRODUCCIÓN.

Analizamos a continuación brevemente las formas posibles de defensa del interés comunitario en la comunidad de bienes ordinaria, tanto de forma colectiva como excepcionalmente de forma individual, y, en este último supuesto, el sentido dado por la sentencia de 9 de febrero de 2023 a la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo respecto a la presunción *iuris tantum* de la existencia de beneficio o interés para la comunidad cuando la acción se interpone por alguno de ellos, y derivada de la falta de oposición del resto de los comuneros. Y la conclusión, o concepto del beneficio objetivo precisado de prueba, cuando el resto que creó el acto o contrato que pretende dejarse sin efecto, no muestran esa actitud pasiva.

Y, por extensión, analizaremos igualmente la particular situación que se reproduce en el régimen especial de la propiedad horizontal.

Tanto el acuerdo de la mayoría simple en defensa del interés común, como las situaciones de pasividad de sus órganos de gobierno que puede habilitar la legitimación individual del copropietario. Y no sólo frente a terceros sino también frente a la propia comunidad en defensa de intereses comunes y privativos del demandante, en cuanto directamente perjudicado por la dejación de los deberes comunitarios.

Y, en particular, la existencia de procedimientos especiales en materia de propiedad horizontal relacionados con la cuestión. Como la regulación en la Ley de Propiedad Horizontal como supuesto de impugnación de aquellos acuerdos adoptados por las juntas de propietarios que puedan considerarse gravemente lesivos para la propia comunidad, y que legitima al comunero que votó en contra para accionar en defensa del beneficio común, o del no perjuicio a la comunidad. Y la posibilidad, otorgada también vía interpretación jurisprudencial, de que el comunero afectado pueda ejercitar en interés privativo acciones inicialmente previstas para su ejercicio por la comunidad, como son las de cesación de actividades dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

## II. LA COMUNIDAD DE BIENES ORDINARIA.

### I. La defensa del interés comunitario en la comunidad de bienes ordinaria mediante el acuerdo mayoritario de los partícipes.

La denominada comunidad de bienes ordinaria, romana o por cuotas, se encuentra regulada en los arts. 392 y siguientes del Código Civil. Y nada impide como siempre ha puesto de relieve la doctrina (PUIG PEÑA, F.: *Compendio de Derecho Civil Español*, t. II, Ediciones Nauta, S.A., Barcelona, 1966, p. 347) que todos los condominios actúen de común acuerdo, administrando en buena armonía los intereses comunitarios.

El problema se presenta cuando esa unanimidad no se pueda alcanzar. Y será en este supuesto cuando habrá que aplicar las reglas del Código Civil, siempre de forma supletoria a las que los mismos copropietarios puedan haberse otorgado según previene el art. 392, párrafo segundo, y al tratarse de un precepto de Derecho dispositivo. Por ejemplo, pactar que sea necesario el voto favorable de partícipes, que representen 2/3 de las cuotas o, incluso, exigirse la unanimidad [DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: "La comunidad de bienes", en AA.VV.: *Derecho Civil III. Derechos Reales* (coord. por J.R. DE VERDA BEAMONTE y A. Serra Rodríguez), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, p. 180].

Tal regla, de forma un tanto concisa, es la contenida en el art. 398, apartado primero, del Código Civil, que contempla el régimen de la mayoría de los partícipes

para la adopción de acuerdos relativos a actos de administración de la comunidad, y para su mejor disfrute. Siempre y cuando los actos o contratos aprobados no afecten a la sustancia de la cosa ya que, en tal caso, se necesitaría la unanimidad como se desprende del art. 397 CC.

De forma que se presume que los copropietarios que mayoritariamente representen la mayor cantidad de los intereses que constituyen el objeto de la comunidad (párrafo segundo del art. 394 CC) están actuando en beneficio de la comunidad. Y en el supuesto de que se considere por los minoritarios que los mayoritarios perjudican gravemente ese interés superior de la comunidad, habrá de ser el Juez el que proveerá lo que corresponda (art. 398, párrafo tercero, CC). Respecto a qué debe entenderse por acuerdo gravemente perjudicial, y sin ánimo exhaustivo, la doctrina cita la destrucción, modificación o alteración de la cosa común; el impedir el uso a uno o varios partícipes; traspasar los límites de la administración; invadir las facultades dominicales de los propietarios; contratar sin las debidas garantías o con exposición a riesgos o graves peligros para los interesados; no remover a los administradores que malversan las rentas o productos de la cosa; etcétera (MORA ALARCÓN, J.A.: *Sociedad civil y comunidad de bienes*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1998, p. 175).

Aunque es discutible en algunos casos si se está ante un acto de mera administración, o ante un acto de disposición, parece claro que, entre los actos de administración se encuadrarían, entre otros, aquellos acuerdos cuyo objeto es la defensa del interés comunitario a través del ejercicio de acciones judiciales frente a otros comuneros minoritarios, o terceros, respecto de los que la indicada mayoría considere que perjudican el interés común.

## **2. La legitimación individual del comunero para la defensa del interés comunitario consecuencia de la pasividad de la comunidad. Carácter excepcional. Presunción de actuación beneficiosa para la comunidad salvo oposición de alguno de los comuneros. Defensa conjunta del interés común y del interés privativo.**

Sin embargo, la ausencia de acuerdo mayoritario no impide el ejercicio de acciones por cualquier comunero en defensa del interés comunitario, existiendo al respecto una extensa doctrina jurisprudencial sobre la legitimación individual de los comuneros en defensa del interés comunitario.

Dicen DÍEZ-PICAZO y GULLÓN que “nuestra jurisprudencia ha admitido que cualquiera de los partícipes puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, ya para ejercitarlos, ya para defenderlos, siempre que lo haga en beneficio de todos”. Comuneros, por tanto, que se verán favorecidos por el resultado del ejercicio de las acciones judiciales en aquello que les sea favorable. Y señalan como la jurisprudencia (Ss. de 5 de marzo de 1982

y 18 de noviembre de 2000) fundamenta la legitimación de un comunero para ejercitar la acción resolutoria de un contrato de arrendamiento en esta doctrina (DÍEZ-PICAZO, L y GULLÓN, A: *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, t. I, *Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, Novena Edición, Tecnos, Madrid, 2016, pp. 72-73).

La STS 18 noviembre 2000 (Roj: STS 8408/2000 - ECLI:ES:TS:2000:8408) ya señalaba como “según jurisprudencia consolidada de esta Sala, un comunero puede demandar en beneficio de la comunidad, de modo que a todos los partícipes alcancen los efectos de la sentencia favorable (SSTS 3-3-1998 y 8-4-1992 , entre otras muchas)”.

Forma de obrar del comunero que puede tener su justificación no sólo en la imposibilidad del resto de atender la situación, por ausencia o cualquier otra circunstancia impeditiva, sino también en una omisión culposa o negligente en la defensa del interés común que precisaba de iniciativas urgentes. Situaciones estas de omisiones culposas en las que el comunero no solo estará legitimado para actuar y accionar judicialmente contra el tercero en defensa del interés común sino contra el resto de los comuneros cuya pasividad irroga daños y perjuicios a la cosa común, y, en consecuencia, en defensa de su cuota.

Como también, el comunero, esta vez frente a terceros, podrá ejercitar acumuladamente acciones en defensa del interés común, y en defensa de su interés privativo, como sería el supuesto recogido en la STS 16 abril 1996 (Recogida por MORA ALARCÓN, J.A.: *Sociedad civil*, cit., p. 212) en el que se ejercita una acción de reparación de daños en una finca por obras en la colindante, y en la que se aplica la jurisprudencia de que cualquiera de los partícipes puede comparecer en juicio en asunto que afecte a la comunidad, debiendo estimar su posición como accionante. Legitimación en beneficio de la comunidad a la que se sumaría la indemnización de daños y perjuicios para el comunero derivados de las obras, y al ser el ocupante de la casa que se ve obligado a desalojar.

Ahora bien, la doctrina incide en el criterio restrictivo mantenido desde los años 60 por el Tribunal Supremo [SSTS 8 abril 1965; 17 junio 1961 y 19 febrero 1964 (PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema*, cit. p. 73)] al aplicar la meritada doctrina de la legitimación individual del comunero para la defensa del interés común, que reflejan como límite o condición a esa actuación del copropietario la inexistencia de oposición por parte de alguno o algunos de los partícipes. Y ello, por cuanto significaría la existencia de posiciones encontradas. Concluyendo de conformidad con dicha doctrina en que mientras esas diferencias permanezcan no se puede considerar legitimado al comunero ya que: “no podrá conocerse con certeza cuál es el criterio más beneficioso para la comunidad”.

De forma que doctrina mayoritaria y jurisprudencia parecen estar de acuerdo en que cabe presumir la actuación del comunero en beneficio de la comunidad en la medida en que, aun no existiendo un acuerdo mayoritario, no exista tampoco oposición por parte de alguno, o varios, de los otros partícipes.

Como recoge la SAP Valencia 13 febrero 2019 (Roj: SAP V 1017/2019 - ECLI:ES:APV:2019:1017) referido a la sociedad de gananciales donde demanda uno de los dos cónyuges en relación con un inmueble de titularidad ganancial, recogiendo abundante doctrina jurisprudencial, el comunero está legitimado para actuar en beneficio de la comunidad aun cuando no se dijera expresamente en la demanda, pero se deduzca de ella, siempre que persiga un resultado objetivamente beneficioso para la comunidad (por tanto no actúe en su exclusivo beneficio), y no exista constancia de oposición por parte de otros comuneros.

En tales casos de falta de oposición se presume el beneficio de la acción para la comunidad. Presunción que, no obstante, admite prueba en contrario. Como dice la ya mencionada SAP Valencia 13 febrero 2019: "Es suficiente con que ese potencial beneficio se deduzca con claridad de los términos de la demanda, sin que sea preciso consignar de una manera expresa que se está actuando en nombre e interés de la comunidad, pero se perderá la legitimación activa cuando se acredite que el demandante actúa en su exclusivo beneficio. La legitimación del comunero se sustenta sobre la presunción del beneficio que la acción puede reportar a la comunidad, si bien dicha presunción admite prueba en contrario".

Por su parte, la SAP Valencia 9 noviembre 2016 (ROJ: SAP V 5730/2016 - ECLI:ES:APV:2016:5730) advierte en relación a la legitimación activa del comunero y al beneficio para la comunidad como "el Tribunal Supremo ha reiterado en la sentencia dictada en fecha 13 de julio de 2012, que cualquiera de los condóminos puede ejercitar acciones en beneficio de la comunidad, precisando, no obstante, que la sentencia que resulte desfavorable para ésta no afecta negativamente al resto de los comuneros no litigantes, lo que limita decisivamente los efectos de la cosa juzgada. Y que el reconocimiento de tal legitimación excepcional se fundamenta en una presunción de aceptación y conformidad del resto de los comuneros que lógicamente se asienta en la previsión de una sentencia favorable a los intereses comunes"

### **3. La STS 9 febrero 2023. Oposición de parte de los comuneros. Inexistencia de acuerdos comunitarios previos. El beneficio objetivo de la comunidad como objeto de prueba y fundamento de la legitimación individual del comunero frente a terceros.**

De lo hasta aquí visto, cabría concluir que el comunero, o comuneros que no alcanzaran la mayoría de participaciones en la comunidad de bienes, existiendo



además un enfrentamiento con el resto, no gozarían de esa presunción de actuación del propietario individual en beneficio de la comunidad basada en el silencio subjetivo del resto. Con la consecuencia de que dicho beneficio deberá probarse, recayendo la carga de la prueba en el comunero accionante.

Estaremos pues en estos casos ante el beneficio objetivo. Beneficio entendido como utilidad, provecho o mejora. O, como veremos más adelante al examinar determinadas acciones de los comuneros en el régimen especial de la propiedad horizontal, beneficio en el sentido de evitación de un daño, lesión o perjuicio, o de una minoración del patrimonio o fondos comunitarios.

Ejemplo de ese beneficio objetivo, y de la posibilidad de que pueda prosperar una demanda frente a tercero de los comuneros que no alcanzan la mayoría de cuotas al oponerse el resto, es la STS 9 febrero 2023 objeto de comentario y del análisis de la legitimación individual de los comuneros. En dicho supuesto, no existe a priori presunción alguna de actuar en beneficio de los intereses comunes, ya que, de un lado, no hay acuerdo mayoritario de cuotas, y, de otro lado, concurre y es patente la oposición del resto. A pesar de lo cual, y probado el beneficio objetivo para la comunidad por los accionantes, la demanda es estimada.

Dicha sentencia del Alto Tribunal examina la demanda presentada por los titulares dominicales del 50% de las cuotas frente a la usuaria precarista del inmueble con pretensión de desahucio a fin de posibilitar la división de la cosa común conforme al art. 404 CC. El problema planteado al resolver sobre la legitimación activa de los demandantes reside en la falta de presunción de actuación en beneficio de la comunidad al no contar con la mayoría de los partícipes del art. 398 CC, y ser patente la oposición expresa de la titular de la otra mitad indivisa del pleno dominio, y que en su día había cedido gratuitamente el uso del inmueble a la ahora demandada.

Y es ante esta tesitura, cuando el Tribunal Supremo da sentido a la doctrina que niega la presunción de actuar en beneficio de la comunidad al comunero individual que, con la oposición del resto, pretende revocar o resolver acuerdos o contratos que previamente habían sido concertados por acuerdo de la comunidad, y sin ser parte en el proceso quienes podrían verse afectados por el pronunciamiento judicial.

Así, entre esos acuerdos o contratos, el Tribunal Supremo refiere un contrato de arrendamiento (sentencias de 20 de diciembre de 1989 y 460/2012, de 13 de julio), cuya extinción priva a los copropietarios de la renta del alquiler; un contrato de compraventa (sentencias de 8 de abril de 1965 y 26/2000, de 20 de enero), cuya resolución o incumplimiento lleva aparejadas consecuencias restitutorias o indemnizatorias.

No, como sucede en el objeto del litigio analizado por el Alto Tribunal, una cesión gratuita y unilateral del uso del inmueble tiempo atrás, sin poder de disposición de la cedente del uso, propietaria del 50%, que no contaba con el acuerdo o consentimiento del resto de los copropietarios. Y esto es lo que los demandantes, propietarios de la otra mitad indivisa, pretenden corregir.

Concluye el Tribunal Supremo en la existencia de un beneficio objetivo y probado para la comunidad, y en que la acción ejercitada individualmente por los demandantes es la correcta conforme además procede actuar según el art. 398.3 CC en los supuestos en que no hay mayoría: "Ello a pesar de que, como razona la Audiencia, en criterio plenamente compatible, la acción ejercitada por los demandantes redunde de forma objetiva en beneficio de la comunidad, pues la ocupación de la vivienda podría apreciarse como una carga tanto por los copropietarios como por terceros y ello redundaría en el beneficio económico que se podría obtener en la venta. Este control judicial de que, por su finalidad, el ejercicio de la acción no se desvía del beneficio común, permite concluir afirmando la falta de justificación de la pretensión de la demandada, que pretende mantener, en claro perjuicio de los demás copropietarios, el uso de la vivienda que le fue cedida en precario por una copropietaria. En definitiva, ante la inexistencia de mayoría y el bloqueo de las posiciones, lo que han hecho los demandantes es acudir al juez, como autoriza la primera parte del art. 398.III CC".

### III. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN EN EL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Como pone de manifiesto la doctrina (GARRIGA ARIÑO, F.: *Actuación en juicio de las comunidades de propietarios en Propiedad Horizontal*, Marcial Pons, Barcelona, 2002, pp. 236- 37) la jurisprudencia considera que existen evidentes semejanzas en las comunidades de bienes de tipo romano vistas hasta ahora, y la propiedad o copropiedad en régimen de propiedad horizontal, lo que conlleva la aplicación a este último régimen de toda la doctrina vista en relación a la comunidad de bienes ordinaria y, en consecuencia, entender legitimado a cualquiera de los copropietarios de la propiedad horizontal para la defensa de los intereses comunes, siempre y cuando acredite que lo hace en defensa del interés comunitario.

Ahora bien, ello siempre debe ser entendido como una excepción a la regla general que establece que los acuerdos en la comunidad de propietarios regida por la Ley especial deben adoptarse en el seno de las Juntas de Propietarios. Y que la representación de la Comunidad, en juicio y fuera de él, corresponde al Presidente (art. 13.3 LPH).

## I. El acuerdo mayoritario de la comunidad de propietarios en el régimen especial de la Propiedad Horizontal para la defensa del interés común. La representación orgánica del presidente.

Los acuerdos de las comunidades de propietarios sometidas al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal o al Código Civil Catalán (Libro V del Código Civil de Cataluña relativo a los derechos reales) para su validez precisan ser adoptados por la junta de propietarios cumpliendo los requisitos que la ley especial al efecto indica.

Entre ellos, respetar el régimen de mayoría simple, cualificada o la unanimidad, exigible en cada caso. Y a salvo se trate de actuaciones (art. 10.1 LPH) en las que el legislador exime de la necesidad de acuerdo pretendiendo con ello facilitar que estas se lleven directamente a efecto por su carácter obligatorio. Otra cosa, es la conveniencia de que se tomen acuerdos en todo caso, y no solo por la responsabilidad que, en caso contrario, se puede generar al resto de órganos de gobierno (presidente y administrador) sino por la necesidad de hacer siempre partícipes de los problemas, y de las decisiones, al conjunto de los propietarios.

No respetar los requisitos precisos para que un acuerdo sea válido conlleva la posibilidad de su impugnación conforme a la Ley de Propiedad Horizontal que se inspiró en la normativa mercantil en materia de sociedades (arts. 204 a 208 del Capítulo IX, Título V, del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital).

La Ley de Propiedad Horizontal contempla actualmente, tras reforma por Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria (BOE nº 142 de 15/6/2022) cinco distintos tipos de regímenes posibles al adoptar un acuerdo. Entre ellos, la mayoría simple de propietarios y cuotas asistentes en segunda convocatoria que se aplica en particular a modo de cajón de sastre para todo acuerdo que no tenga señalado una mayoría especial. Mayoría simple que será suficiente para acuerdos en los que se trate de defender el interés comunitario. Por ejemplo, la autorización al presidente de la comunidad para el ejercicio de acciones judiciales frente a los comuneros que no respeten las normas de comunidad, alteren los elementos comunes, no cumplan con sus obligaciones económicas, etcétera. O frente a terceros a los que la comunidad exija el cumplimiento de sus obligaciones, o la correspondiente responsabilidad por su incumplimiento.

La naturaleza jurídica de la representación que ostenta el presidente de la comunidad es de carácter orgánico como recoge la doctrina (GARCÍA GARCÍA, J. M.: *La Propiedad Horizontal. En la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Aranzadi, Navarra, 2017, cit., p. 1600). Y es la solución encontrada a la carencia de

personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, calificadas como entes sin personalidad jurídica que no persiguen ánimo de lucro.

Por su parte, la jurisprudencia en la materia sienta 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 esta” [STS 10 octubre 2011 (Roj: STS 6992/2011)], entendiéndose no obstante el requisito cumplido sin necesidad del empleo de fórmulas sacramentales o superfluas, pudiendo extraerse esa autorización del propio orden del día de la junta y del contenido de los acuerdos adoptados [STS 24 junio 2016 (Roj: STS 2959/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2959)].

## **2. El carácter excepcional de la legitimación del comunero en supuestos de pasividad. La posible omisión negligente de los órganos de gobierno de la comunidad en el cumplimiento de sus obligaciones. La legitimación del propietario en defensa conjunta de intereses comunitarios y privativos.**

Cuando la junta de propietarios no toma los acuerdos precisos, y al igual que sucede con la comunidad de bienes ordinaria, en Propiedad Horizontal se admite por doctrina jurisprudencial consolidada la legitimación individual del comunero. Ya las SS del TS 9 febrero 1991, 28 octubre 1991 y 15 julio 1992 afirmaron que cualquiera de los dueños en propiedad horizontal está legitimado procesalmente para ejercitar acciones en beneficio de todos los comuneros. Esta última [STS 15 julio 1992 (Roj: STS 5996/1992 - ECLI:ES:TS:1992:5996)] dice literalmente: “No es preciso que los copropietarios sometan, previamente al ejercicio de las acciones que les correspondan, la cuestión a la junta de propietarios, pues ningún precepto lo establece así y no puede imponérseles tal limitación, cuanto más cuando ningún perjuicio puede seguirse a la comunidad de que se entable un litigio en beneficio de los intereses generales de los copropietarios”.

En consecuencia, y aun con ciertas reticencias doctrinales que entienden que el único legitimado es el presidente (GARRIGA ARIÑO, F.: *Actuación*, cit., p. 237), se debe admitir el carácter excepcional de la legitimación individual del comunero en la defensa del interés comunitario con fundamento en la presunción del beneficio de la comunidad extraída de la inexistencia de criterios discrepantes [(SAP Valencia 15 julio 2014 (Roj: SAP V 3280/2014 - ECLI:ES:APV:2014:3280)], siendo preciso consultar previamente en junta de propietarios la intención de demandar. Y con el deber de acreditar en juicio la inactividad de la comunidad. Así, por ejemplo, cuando se estacionan vehículos fuera de las zonas permitidas en el garaje comunitario, sobre viales públicos o estando prohibido, sin que la comunidad tome medida alguna, etcétera. Y la falta de enfrentamiento entre esta y el demandante [SAP de Valencia 21 febrero 2014 (Roj: SAP V 1067/2014 - ECLI:ES:APV:2014:1067)].

En propiedad horizontal, aun con alguna reticencia que entiende no puede trasponerse la doctrina jurisprudencial operada en torno al art. 392 CC al ámbito de la Ley de Propiedad Horizontal, afirmando que, no sólo la pasividad sino también la oposición de la organización comunitaria, legitiman subsidiariamente al propietario frente a terceros [GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: "Artículo 13", en AAVV.: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal* (coord. por R. BERCOVITZ Y RODRÍGUEZ-CANO), Aranzadi, Pamplona, 1999, pp. 411-412] se abunda mayoritariamente en la idea de que los comuneros no actúan en ningún caso en beneficio de la comunidad cuando consta de forma expresa la oposición de la comunidad mediante acuerdo adoptado en la junta de propietarios, como órgano de gobierno (art. 13.1.a LPH). Esto es, ya no se trataría de la simple inexistencia de un acuerdo, o de la desidia o pasividad del Presidente en ejercitar acciones. Habría una oposición clara y contundente. Por ejemplo, en el caso de existir un acuerdo comunitario explícito en el sentido de retirar la denuncia que se había presentado previamente por la comunidad contra los comuneros, y no ejercitar acciones judiciales contra los mismos. Comuneros que después serían los demandados individualmente por el propietario.

La doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la legitimación *ad causam* de los propietarios en el ejercicio de acciones en defensa de la comunidad, y del requisito de la no oposición, está contenida en sentencias como la de 14 mayo 2007 y 23 diciembre 2005, combinada con la doctrina jurisprudencial sobre el abuso de derecho a la que, entre otras, se refieren las SSTS 15 noviembre 2010 y 17 noviembre 2011 respecto a la falta de beneficio para el comunero que acciona. Todas ellas referidas en la STS 13 5 2016 (Roj: STS 2779/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2779).

Y también se exige que la acción individual de los comuneros ejercitando frente al copropietario que ha realizado una alteración en elementos comunes infringiendo los límites establecidos en el art. 7 LPH, pretensionando la restitución del elemento alterado a su primitivo estado, y al igual que si tal acción fuera ejercida por la comunidad, no resulte discriminatoria respecto de otros copropietarios [SAP de Valencia 18 II 2020 (Roj: SAP V 4512/2020 - ECLI:ES:APV:2020:4512)].

Por tanto, es la pasividad, sin oposición, la que legitima al comunero individualmente. Pasividad que podrá calificarse de omisión culposa de los órganos de gobierno de la comunidad en el cumplimiento de sus obligaciones que puede habilitar individualmente al comunero no sólo frente a terceros, sino también frente a la propia comunidad, y con petición de responsabilidades por los daños y perjuicios ocasionados cuando fuera calificable de negligente.

En particular, la omisión de obligaciones comunitarias de mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble, y de sus servicios e

instalaciones comunes, incluyendo en todo caso las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal (art. 10.1.a LPH). En tales casos, el comunero en nombre propio no sólo estaría actuando en beneficio o interés de la comunidad, sino también en base a un interés privativo al resultar directamente perjudicado, por ejemplo, por ocasionarle goteras en su vivienda ubicada en la última planta la falta de reparación de la cubierta del edificio.

Actuación individual del comunero frente a terceros en asuntos que afectan a la comunidad para la defensa de los elementos comunes que tendrá como presupuesto la pasividad de la comunidad, y que puede hacerlo a través de acciones de muy variada índole, ya protegiendo la posesión a través de acciones interdictales, ya la propiedad mediante las reivindicatorias, etcétera.

### **3. El beneficio objetivo como fundamento de la demanda individual, aun con existencia de acuerdo mayoritario en contra. Impugnación de acuerdos gravemente lesivos para la comunidad.**

A pesar de la afirmación mayoritaria de que el comunero no puede actuar individualmente en beneficio de la comunidad con oposición del acuerdo mayoritario de esta, es lo cierto que el propio legislador habilita en el art. 18 LPH al propietario que votó en contra, o se encuentre en alguna de las situaciones que señala su apartado 2, para impugnar judicialmente los acuerdos cuando los considere perjudiciales para la comunidad.

Consecuentemente, vemos como la propia Ley especial contiene la posibilidad de que el propietario discrepante actúe supuestamente en beneficio de la comunidad, con oposición de su mayoría, y con un acuerdo en contra que es el impugnado. Estaremos pues ante otro supuesto como el que es objeto de la sentencia comentada. En este caso, en el ámbito de la propiedad horizontal, y previsto legalmente, en que, como aquel, habrá de probarse por el demandante el beneficio objetivo para la comunidad consistente en este caso en evitar esa lesión grave para sus intereses.

Ejemplos de acuerdos que darían cobijo a tal motivo de impugnación podrían ser aquéllos en los que la comunidad, sin un debido asesoramiento, y en la idea de aminorar gastos de comunidad para aliviar la carga económica de los comuneros con mayores dificultades económicas, pretendiera resolver contratos o relaciones jurídicas con empleados, como los porteros o conserjes, o con proveedores o empresas de mantenimiento de servicios e instalaciones, tales como seguros, ascensores, etcétera, en el ánimo de sustituir a tales prestadores por otros que ofrecen mayores ventajas económicas o descuentos, y que pueden conllevar, sin haberse valorado o estudiado oportunamente, las correspondientes reclamaciones e indemnizaciones por daños y perjuicios por parte de dichos

empleados o empresas. O aprobando la realización de obras o actuaciones sin los correspondientes estudios técnicos o proyectos, etcétera.

#### **4. El ejercicio por el comunero de acciones propias de la Comunidad en interés privativo, y en supuestos de pasividad u oposición de la comunidad.**

Incluso en propiedad horizontal se da un paso más, al aplicar la STS 18 mayo 2016 [STS 18 5 2016 (Roj: STS 2130/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2130)] siguiendo la doctrina jurisprudencial vista en materia de legitimación individual del comunero para ejercitar acciones en beneficio de la comunidad, no ya que el comunero accione individualmente en beneficio de la comunidad frente a terceros, tenga o no la carga de la prueba del beneficio, sino que, en interés privativo y al resultar directamente afectado, haga uso en caso de pasividad u oposición del resto de los comuneros de las acciones inicialmente diseñadas por el legislador para ser ejercitadas por la comunidad a través de su presidente, y frente a terceros.

Nos referimos al art. 7.2 LPH que recoge una de las acciones propias del régimen de la propiedad horizontal a ejercitar por el presidente. La denominada acción de cesación que la comunidad cumpliendo los requisitos estrictos de procedibilidad puede emprender frente al propietario o usuario que desarrolle en su local o vivienda o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Doctrina jurisprudencial que cita en este sentido la STC 14 junio 1999 [STC, Sala 1ª, de 14 6 1999 (n.º 115/1999)], indicando que también comparte esta doctrina al decir: “aunque en la práctica y como licencia del lenguaje, las comunidades de propietarios de un edificio constituido bajo el régimen de la propiedad horizontal dicen actuar como demandantes y como demandados a través de su presidente, en virtud de la llamada ‘representación orgánica’ que le reconoce el actual art. 13.3 LPH (antiguo art. 12 LPH), en rigor son los propietarios del edificio, en cuanto propietarios constituidos bajo el régimen de la propiedad horizontal, los que actúan a través de la figura del presidente de la Junta de propietarios que ostenta ‘ex lege’ la representación de dichos propietarios en los asuntos que afectan a la Comunidad”; a lo que añade “así lo ha reconocido, por lo demás, la jurisprudencia civil, que, asimismo, ha declarado que cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada ‘propiedad separada’ (art. 396 CC) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades

que la ley establece. Por ello, cada propietario debe estar facultado, en principio, para el ejercicio y defensa de sus derechos con independencia de los restantes propietarios, en términos y condiciones que no corresponde a este Tribunal precisar”.

Pues bien, afirma el Tribunal Supremo en dicha sentencia citada más arriba de 18 de mayo de 2016 que dicho art. 7.2 LPH que contempla la actuación del presidente de la comunidad “no lo impone como exclusivo y excluyente”.

Y concluye el Alto Tribunal: “Así, si el presidente o la junta de propietarios, no toma ninguna iniciativa, el propietario individual que sufre en su persona o familia las actividades ilícitas de un copropietario y tras los requerimientos oportunos (como en el caso presente) no puede quedar indefenso y privado de la defensa judicial efectiva, por lo cual tiene la acción de cesación que contempla dicha norma y ante la inactividad del presidente o de la junta (o de ambos) está legitimado para ejercer esta acción en interés propio (no en el de la comunidad) y en defensa de su derecho, que no ha ejercido la comunidad”.