

Fruto del Convenio de Colaboración del CGCAFE con Editorial Sepin, son éstas páginas, dónde el departamento jurídico de Sepin analiza determinadas sentencias y responde a las consultas de los profesionales.



SENTENCIAS

Para el inicio del cómputo del plazo de la acción de impugnación se debe probar el conocimiento del acuerdo y no su mera existencia .

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 938/2008, de 22 de diciembre
SP/SENT/441801**

La interpretación jurisprudencial del concepto de notificación fehaciente del acuerdo al copropietario ausente, que estableció el artículo 16 LPH en la redacción de 1990 , se ha reflejado en gran medida en la actual regulación de la LPH, por lo cual resulta aplicable la jurisprudencia según la cual para el inicio del cómputo de plazo para la acción de impugnación es

«Para el inicio del cómputo de plazo para la acción de impugnación, es necesario que se pruebe el conocimiento detallado del acuerdo y no su mera existencia, pues solamente el primero garantiza el ejercicio de la acción en condiciones de efectividad del derecho a la tutela judicial»

necesario que se pruebe el conocimiento detallado del acuerdo y no su mera existencia, pues solamente el primero garantiza el ejercicio de la acción en condiciones de efectividad del derecho a la tutela judicial.

Posibilidad de modificar el Título vía judicial si la oposición de un comunero es considerada abuso de derecho.

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, 1158/2008, de 19 de diciembre
SP/SENT/437588**

En divergencia con la sentencia dictada en apelación, que no contiene argumentación alguna sobre el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal , en que se fundamenta la acción ejercitada en la demanda, esta Sala considera como doctrina jurisprudencial, respecto a la modificación del Título constitutivo de un edificio regido por dicha Ley, que el cambio se produzca por la vía judicial, si la oposición es considerada como un acto de abuso del derecho o de ejercicio antisocial del mismo, como ocurre en el caso debatido donde la petición para la división de la parte de que es propietario el actor se rebate por el demandado sin fundamento mediante argumentos sin entidad suficiente para ello, que se integran en la doctrina de esta Sala sobre el abuso del derecho.



CONSULTAS

Nombramiento de cargos por la promotora. **SP/CONS/64007**

El hecho de que, una vez declarada la escritura de división horizontal, se constituya la Comunidad en Junta a la que sólo asiste la promotora como dueña única no tiene mayor importancia porque, en realidad, la constitución legal estaba ya formalizada desde que se inscribe en el Registro el citado título.

También en principio son legales los acuerdos relativos a nombramientos de Presidente (el propio promotor, que se su-

«Si el cese del Administrador se hace sin motivo alguno objetivo, podrá llevar la correspondiente indemnización si no ha cumplido el año, que es el plazo normal que establece el art. 13.7 de la Ley de Propiedad Horizontal»

pone seguirá teniendo algún piso o local a su nombre) y una entidad de administración, pero estas decisiones pueden ser impugnadas una vez conocidas por las personas que adquieren su propiedad. Pero, sobre todo, existe la capacidad de convocar Junta, con la cuarta parte de propietarios o el 25% de las cuotas, tomando las decisiones correspondientes en orden a nuevos nombramientos de Presidente y administrador.

Evidentemente, si el cese del administrador se hace sin motivo alguno objetivo podrá llevar la correspondiente indemnización si no ha cumplido el año, que es el plazo normal que establece el art. 13.7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Renuncia a obtener un trastero en una zona común hace 28 años. **SP/CONS/65085**

En nuestra opinión, aquellos que renunciaron en su momento a los trasteros que se construyeron en una zona común -hace 28 años- no pueden ahora exigir nada al respecto, pues sus propios actos les vinculan.

Por ello, los pisos que sí gozan de trastero lo hacen como un complemento de cada vivienda, no a título personal, derecho que pasa a quien compra el mismo, sin que la propietaria renunciante en su momento tenga preferencia para su ocupación.

«Aquellos que renunciaron en su momento a los trasteros que se construyeron en una zona común -hace 28 años- no pueden ahora exigir nada al respecto, pues sus propios actos les vinculan»

Corte de servicios a los morosos amparado en los Estatutos. **SP/CONS/64866**

Las reglas estatutarias no pueden ser contrarias a la propia Ley y no podrán ser aplicadas en contra de lo dispuesto en la misma como establece la Disposición Transitoria Primera de la LPH actual.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que en dicha Ley de Propiedad Horizontal se establece un camino para reclamar a los morosos (art. 21), no cabe que un Estatuto permita el corte de servicios, considerando que tomar esta decisión puede traer responsabilidad penal al Presidente o a quien dé las ordenes pertinentes.

En definitiva, consideramos que las normas del Estatuto que permiten el corte de servicios a los morosos son contrarias a la Ley y que no tienen aplicación alguna.

«No cabe que un Estatuto permita el corte de servicios, considerando que tomar esta decisión puede traer responsabilidad penal al presidente o a quien dé las ordenes pertinentes»

Actividades molestas por terraza del bar colocada fuera del local. **SP/CONS/64725**

En cuanto a la titularidad de la zona, hay que comprobar las mediciones de la finca que consten en el Registro de la Propiedad, para determinar si la terraza se monta en zona privada o pública. En el primer caso, la Comunidad puede llevar a cabo la acción correspondiente para reivindicar el espacio como elemento común, sin que el hecho de tener Licencia Municipal merme para nada los derechos comunitarios. El juicio correspondiente es el ordinario, que es el que establece en exclusiva el art. 249.1.8.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por otra parte, sobre el problema de la actividad "molesta", la cuestión no es si presentar ahora o cuando se produzcan los hechos la demanda judicial (también proceso ordinario del citado art. 249.1.8.º LEC), sino de prueba de hechos ocurridos, es decir, acreditar que con frecuencia los ruidos y voces que supone la terraza superan con creces los niveles máximos que admiten las normas administrativas, de tal manera que es necesario disponer de denuncias ante la policía municipal y nacional y actas que acrediten estos hechos, pues en otro caso es difícil obtener éxito por la vía del art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Finalmente, decir que la realidad es que, si realmente las actividades son molestas para el vecindario, bastaría con la denuncia al Ayuntamiento para la oportuna clausura.

Fruto del convenio de colaboración del CGCAFE con QUANTOR GRUPO EDITORIAL, son las actuales páginas de legislación, jurisprudencia y consultas, dónde se analizan las más importantes y recientes novedades jurisprudenciales y legislativas, además de contestar a las consultas realizadas por los administradores de fincas.

[Quantor]
administración
de fincas

SENTENCIAS

Modificación judicial del Título Constitutivo ante una oposición in fundada.

Sentencia del TS de 19 de diciembre de 2008 QJ 2008/234524

Estima el TS el presente recurso de casación en relación a la cuestión de interés casacional contra la sentencia que, revocando la de instancia rechazó la pretensión del propietario demandante - contra el otro copropietario demandado- dirigida a obtener la autorización para la división de la finca de su propiedad en las dos que describe, de modo que los anejos de la vivienda queden como finca registral independiente, y a las dos fincas resultantes de la división se asignen las cuotas de participación correspondientes.

Reconoce la Sala que la pretensión ejercitada por el recurrente no consiste en la "actio comuni dividundo" referida a un edificio en régimen de propiedad horizontal, sino la división jurídica de un elemento privativo mediante la configuración de sus anejos como finca independiente ex art. 8 LPH. Señala que la postura del demandado -sin consentir la división- carece de fundamento y determina un ejercicio abusivo de los derechos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal sobre la cuestión, que admite amparo en la vía judicial, resultando evidente la concurrencia de los presupuestos necesarios para la aplicación de la doctrina de abuso del derecho al supuesto del debate.

Considera como doctrina jurisprudencial, respecto a la modificación del Título Constitutivo de un edificio regido por la LPH, que resulta posible que el cambio se produzca por la vía judicial, si la oposición es considerada como un acto de abuso del derecho o de ejercicio antisocial del mismo, como

ocurre en el caso debatido donde la petición para la división de la parte de que es propietario el actor se rebate por el demandado sin fundamento mediante argumentos sin entidad suficiente para ello, que se integran en la doctrina de esta Sala sobre el abuso del derecho.

Obligación de todos los copropietarios a contribuir a los gastos de instalación de un ascensor.

Sentencia del TS de 18 de diciembre de 2008 QJ 2008/234518

El TS desestima recurso de casación en cuestión referente a la instalación de un ascensor en un edificio comunitario. La sala afirma que el acuerdo validamente adoptado conforme al artículo 17, regla 1ª LPH, obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación del servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación ha de efectuarse de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada (artículo 3 del Código Civil), y las normas sobre la construcción exigen su existencia cuando en un edificio se elevan tres o más plantas, cuyo presupuesto viene también impuesto por el mercado inmobiliario, y con referencia a fincas antiguas, aparte de satisfacer las necesidades de personas minusválidas, es un elemento esencial para la utilización de un edificio, que redundará en beneficio, sin excepción, de los propietarios de un inmueble, no solo a los efectos de las mentadas atenciones y del bienestar material, sino también porque incrementa el valor de los pisos o apartamentos y revaloriza la finca en su conjunto, y resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños.

Inexistencia de abuso de derecho de la Comunidad de Propietarios al oponerse a las obras por ejercer la legítima defensa de sus derechos legales.

Sentencia del TS de 28 de noviembre de 2008 2008/227735

El TS desestima el recurso de casación confirmando la sentencia impugnada que absolvió a la comunidad de propietarios de la condena a permitir al actor comunero la realización de las obras de canalización y acometida demandadas para su local, al entender la AP que afectaban a elementos comunes de la comunidad, siendo las obras principalmente en beneficio del comunero y de la empresa de servicios arrendataria del local, sin que la negativa de la Comunidad a la ejecución de esas obras constituya abuso de derecho sino legítima defensa de sus derechos legales.

Illegalidad de las obras realizadas en los patios de la Comunidad al carecer de autorización.

Sentencia del TS de 15 de diciembre de 2008 QJ 2008/234525

El TS estima el recurso de casación interpuesto por la actora en la instancia, contra la sentencia dictada por la AP que casa y anula, dictando otra por la que se estima la demanda interpuesta por la recurrente. La Sala declara contrarias a derecho las obras realizadas por los demandados en las fachadas interiores de los patios de la comunidad de propietarios, consistentes en la apertura de huecos y colocación de rejillas para la instalación de aparatos de aire acondicionado, mediante rotura de la fachada o muro común con la consiguiente alteración del mismo y sin la autorización necesaria de la actora.



¡PLANTEA TUS DUDAS!

Quantor Grupo Editorial responde a los administradores de fincas

Pregunta:

Una Comunidad de Propietarios está integrada por 10 viviendas y dos bajos o locales comerciales. La Comunidad tiene suscrito un seguro comunitario en el que no están incluidos los referidos bajos ¿Tienen dichos bajos la obligación de tener un seguro de incendio y daños a terceros? ¿Puede la comunidad obligar a los bajos a suscribir dicho seguro a nivel particular? ¿Puede la comunidad solicitar a los propietarios de los bajos una copia del recibo que acredite el pago de dichos seguros?

Respuesta:

La legislación no hace, ni hizo en su tradición legal, ninguna referencia a la obligatoriedad de que las comunidades de propietarios suscriban un seguro de responsabilidad civil. Como excepción a este carácter facultativo, en dos comunidades autónomas se establece la obligación para las comunidades de constituir un seguro de incendios y de daños a terceros, es decir, de responsabilidad civil.

Así, en la Comunidad Valenciana, el art. 30 de la Ley 8/2004 de Vivienda, incluido en el capítulo dedicado al uso y conservación de la vivienda, establece la obligatoriedad de que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros. Añadiendo que la comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble. En la Comunidad de Madrid, el art. 24 de la Ley 2/199 de medidas para la calidad de la edificación, establece que todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendio y daños a terceros, considerándolo el artículo 26 infracción muy grave la falta de suscripción de dichos seguros. Por último, en el caso de Galicia, el art. 53 de la Ley 4/2003 de Vivienda, incluye entre las infracciones graves, la falta de contratación del seguro de incendios en las viviendas de protección oficial o de las declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

Fuera de estos casos, no existe obligación de tener suscrito tal seguro. Ahora bien, hay que tener claro que tal obligación es de la comunidad, no de los propietarios considerados a título privativo en sus locales, y que tal seguro se refiere sólo a elementos comunes y no privativos.

Y en cuanto a:

- ¿Tienen los bajos la obligación de tener un seguro de incendio y daños a terceros? Como regla general, no existirá tal obligación a título privativo.
- ¿Puede la comunidad obligar a los bajos a suscribir dicho

seguro a nivel particular?

La comunidad no puede obligar a los bajos a tener tal seguro a nivel particular.

- ¿Puede la comunidad solicitar a los propietarios de los bajos una copia del recibo que acredite el pago de dichos seguros?

La comunidad no tiene derecho reconocido en la Ley como para exigir que se le haga entrega del recibo que acredite el pago de dichos seguros si los hubiera.

Pregunta:

En un garaje comunitario de una comunidad, ¿qué se puede hacer frente a los vecinos u otras personas que se dedican a rallar los coches y a robar cosas?

Respuesta:

Además de realizar las oportunas denuncias ante la policía nacional, policía municipal o, directamente, en el Juez de Guardia, la única forma de controlar la seguridad es o contratar un servicio de vigilancia o la instalación de cámaras de seguridad.

La reforma de la LPH, por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la LPH, establece legislativamente la novedad de permitir que pueda adoptarse con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos (art. 17.1 LPH).

Además, se contempla el sistema de obtención del voto presunto para la adopción de estos acuerdos, considerando favorable el voto de los propietarios ausentes si se cumplen las

condiciones previstas en art. 17.1 LP.

A nuestro juicio, la instalación de un sistema de cámaras de vigilancia del garaje tendría esta naturaleza. Es decir, la aprobación de una vigilancia de estas características es uno de los supuestos incluido en el art. 17.1 LP que indica que "el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación". Así las cosas, será exigible esta mayoría de 3/5 partes de votos y cuotas.

«La legislación no hace ninguna referencia a la obligatoriedad de que las comunidades de propietarios suscriban un seguro de responsabilidad civil»