

## LOS TRIBUNALES ANTE DIFERENTES TEMAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.<sup>1</sup>

- **Administrador.** Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 4 de Octubre de 1999. Naturaleza jurídica con el Administrador próxima al mandato. Responsabilidad del mismo por no cumplir el encargo de la Comunidad de Propietarios. “*Aunque resulta controvertida la naturaleza jurídica de la relación que une al Administrador con la Comunidad, todos coinciden en que pueden aplicarse las normas del contrato de mandato. En el párrafo primero del art. 1.718 del Código civil se impone como obligación principal del mandatario la de cumplir el mandato, y el art. 1.719 se dispone que deberá adecuarse en el cumplimiento del mandato a las instrucciones recibidas, estableciendo un canon de diligencia exigible que se equipara a la de <un buen padre de familia>. En nuestro caso, el cumplimiento de la obligación que asumía el Administrador-mandatario, de conformidad con las instrucciones recibidas por la Junta General Extraordinaria-mandato de 15 de Febrero de 1995, se debía verificar a través de la comunicación por algún medio que acreditara su percepción por la mercantil <Zardoya Otis> de la voluntad de denunciar en el plazo fijado para evitar la prórroga tácita del contrato durante el siguiente año habida cuenta de que ya se había formalizado un nuevo contrato de mantenimiento con la mercantil <Serviates SL> cuyas condiciones económicas resultaban más ventajosas...La consecuencia del incumplimiento del mandato, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1.718 del Código civil, es la indemnización de daños y perjuicios ocasionados al mandante que se deben concretar en el importe a que fue condenada la Comunidad en los autos ... ”. (Aranzadi: AC 1999\8720).*

- **Cierre de balcón.** Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 27 de Julio de 2005. Consentimiento tácito de cierre de balcón por haberse permitido otro cierre anterior. “*El recurso se inicia, afirmando la inexistencia de acuerdo alguno que autoriza la modificación realizada, y también que, el cierre de balcón actualmente existente en la fachada, nada tiene que ver con la obra realizada por la actora.*

*La sentencia de instancia, admite la inexistencia de acuerdo, lo que sin embargo no le conduce a estimar la acción ejercitada, aplicando correctamente la doctrina jurisprudencial existente en torno a la materia objeto de litigio, y conforme a la cual, habrá que entender que si ya existe una alteración en el elemento común, existirá un consentimiento tácito para la realización de otras obras que así mismo lo alteren, pues de lo contrario se produciría un trato discriminatorio entre copropietarios.*

*A estos efectos, no resulta necesario que la obra sea idéntica a la que ya está realizada, pues lo esencial es que se ha permitido una ruptura de la igualdad existente en la fachada, y consecuentemente el elemento común ya se encuentra alterado, y no existe motivo alguno para no permitir otra alteración, que también consiste en un cierre, aunque no sea idéntico, identidad que no se produce, por no permitirlo la configuración del elemento propiedad de la demandada, que es un primero a ras de patio ”. (Sepin: SP/SENT/76718).*

**- Derecho al voto.** Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 17 de Noviembre de 2005. Petición de nulidad de Junta General por no computar el voto de copropietario que mantenida deuda contra la misma por cuotas comunes. *“La actora estuvo presente en la Junta impugnada, su voto no se computó, por mantener una deuda de las cuotas comunes, cuyo pago no le fue aceptado en el mismo momento de la Junta. En este sentido, y visto el orden del día de la referida Junta, el primer punto del día versaba sobre el nombramiento de un nuevo administrador de la Comunidad por dimisión del anterior. Según consta en autos, y no se niega por las partes, el anterior administrador no acudió a la referida Junta, por lo que mal pudo la actora ofrecerle el pago de la deuda en ese momento, por otro lado, y hasta en tanto no se designó nuevo administrador de los dos que se presentaban, y una vez comenzada la Junta y efectuada ya una votación, no podía tampoco ofrecer el pago al nuevo administrador, porque éste tampoco había sido designado y no se sabía cual sería el resultado de la votación. Así pues, debe entenderse que tal ofrecimiento de pago no existió antes del inicio de la Junta, y si se hizo al nuevo administrador, lo fue con la Junta ya comenzada, por lo que el mismo no tenía virtualidad suficiente para desvirtuar el contenido del art. 15 de la LPH, que exige para el derecho al voto, que los propietarios se encuentren al corriente del pago de sus cuotas al inicio de la Junta, y no una vez comenzada o mediada la misma”.* ( Aranzadi: JUR 2005\57611).

**-Eliminación barreras arquitectónicas.** Precisión de mayorías debidas, unanimidad o cualificada, para acuerdo en Junta de Propietarios de ampliación de servicio de ascensor a nuevas plantas, superando de esta forma barreras arquitectónicas. *“La sentencia ahora recurrida fundamenta su decisión, en síntesis, en que la obra a que se refieren los acuerdos impugnados es una de las previstas en el art. 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, si bien la validez de tales acuerdos se halla sometida a lo dispuesto en el inciso segundo de la regla primera del artículo 16 de la misma Ley – en la redacción dada por la Ley 3/1990 de 21 de junio- al ser evidente que su finalidad es la supresión de barreras arquitectónicas para favorecer la movilidad de las personas con minusvalía, y que ha quedado acreditado que habitan en el inmueble varias de tales personas, siendo suficiente el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios que representen igual proporción de las cuotas para adoptar válidamente los acuerdos, requisito que estima satisfecho en el caso de autos al haberse*

*impugnado éstos solo por los aquí recurrentes, por lo que el resto de los condeños se mostró a favor, tanto los que asistieron y votaron en tal sentido como los que, una vez notificados los acuerdos, no los impugnaron, considerando que tal notificación y conocimiento de los acuerdos se produjo efectivamente, habida cuenta de la dificultad de ocultar las obras a los vecinos... Los recurrentes rechazan la aplicación de la regla de la mayoría cualificada afirmando que no se ha acreditado la presencia de personas con minusvalía que permita separarse de la regla de la unanimidad, pero tal afirmación, ya en su consideración fáctica, ya en su significación jurídica, carece de todo sustento, pues, por un lado, la sentencia recurrida considera probado que en la finca habitan varios propietarios enfermos y ancianos, y por otro lado, la doctrina jurisprudencial ha asimilado los ancianos o personas con enfermedades que dificulten de manera importante la subida de las escaleras del inmueble a las personas con minusvalías, a los efectos de la aplicación de la excepción del segundo inciso del artículo 16-1º de la ley de Propiedad Horizontal, y así la sentencia de 5 de julio de 1995 –citada en la sentencia recurrida- y la de 22 de noviembre de 1999, en la que se contempla un supuesto donde seis de los propietarios eran sexagenarios, entre otras, asimilación jurisprudencial que resulta acorde con las previsiones normativas contenidas en la regulación de otros sectores del ordenamiento, como sucede con las limitaciones del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónica a las personas con discapacidad –Ley 15/1995, de 15 de mayo, y las diversas disposiciones normativas emanadas de los órganos legislativos de las Comunidades Autónomas sobre la atención y la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas-, en donde se equipara a los mayores de setenta años a las personas con minusvalías, todo ello en el marco de la función social que ha de cumplir la propiedad y para hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española... De este modo, la alegación de la vulneración de la doctrina jurisprudencial sobre la regla de la unanimidad resulta de todo punto carente de fundamento, habida cuenta de su inaplicabilidad al caso de autos, en donde se ha de estar a la excepción prevista en el segundo inciso de apartado primero y a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 16-1º de la Ley de Propiedad Horizontal. Y por último, no puede olvidarse que la doctrina de esta Sala había moderado el rigor de la regla de la unanimidad incluso con anterioridad a la reforma introducida por la Ley 3/1990, prescindiendo de la necesidad de acuerdo unánime en situaciones como las que ahora son objeto de enjuiciamiento, mediante una interpretación integradora de la norma primera del artículo 16, en su antigua redacción, con criterios sociológicos y de adaptación a la realidad social recogidos en el artículo 3 del Código Civil y sin necesidad de aplicar retroactivamente la nueva normativa sobre Propiedad Horizontal– Sentencias de 13 de julio de 1994, 5 de julio de 1995, 22 de septiembre de 1997 y 22 de noviembre de 1999". (Tirant Lo Blanch: TOL1.014.542)*

**- Obras del copropietario y modificación del Título Constitutivo.** Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2007. Cerramiento del contorno del patio de la terraza. División jurídica de la planta de un edificio en dos pisos independientes sin acuerdo de la junta de propietarios, cuando según el título constitutivo estaba destinado a una sola vivienda. “*Cuando la pretensión del titular consiste en verificar una división jurídica, de tal manera que un piso pase a ser dos, con la desaparición de la cuota de propiedad inicial y la asignación de otras diferentes, aunque sea con idéntica suma de espacio, se necesita el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, en virtud de que se considera que existe modificación del Título Constitutivo en dicho supuesto, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la citada Ley de Propiedad Horizontal”*... “*El motivo segundo del recurso –al amparo del artículo 1.692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por trasgresión del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con su artículo 11, puesto que, según denuncia, con indicación al cerramiento del contorno del patio de la terraza, la sentencia de instancia ha considerado que no entraña una modificación perjudicial para la Comunidad o los vecinos, no obstante lo expresado en el precepto citado, y lo evidente es que, en el supuesto debatido, ambos fueron cambiados- se desestima porque no consta en las actuaciones que dicho cerramiento haya modificado elementos arquitectónicos que menoscaben o alteren la seguridad del edificio, ni su configuración hacia el exterior y tampoco que se hubiera perjudicado a otro propietario, por lo que se trata de una obra intrascendente, lo que posibilita su continuidad”*”.

**-Presidente. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2003.** El presidente debe ser nombrado de entre los propietarios del inmueble. “*Además, prevalece al punto la decantada doctrina –por todas vale la de citada Sentencia de esta Sala de 30-4-1994 (RJ 1994\2951)-, que afirmó: <Habida cuenta la cualidad de no copropietario del nombrado Presidente, se ha vulnerado frontalmente lo dispuesto en el párr.1º del art. 12 LPH, que preceptúa que los propietarios elegirán de entre ellos un presidente que representará en juicio y fuera de él a la Comunidad en los asuntos que le afecten, imperatividad , pues, que sitúa el precepto dentro del ordenamiento calificado de ius cogens, y que por lo tanto, y que por tanto los actos en contra de lo así prescrito...son nulos de pleno derecho, debiendo al respecto reproducir, entre otras, la doctrina reflejada en la Sentencia de esta Sala de 19-10-1993, sobre el carácter imperativo de las normas de la LPH y la nulidad de sus actos contraventores...>. Imperatividad, pues, del aludido precepto de la Ley especial que es indiscutible”*. (Aranzadi RJ 2003\2753).

**- Privación uso de la vivienda.** Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 1 de Junio de 2007. Solicitud por la Comunidad de la extinción del contrato de arrendamiento por

actividades molestas, en concreto ejercicio de la prostitución. “*La legitimación activa de la Comunidad actora no viene regulada en el art. 7.3 LPH, que simplemente prevé de forma programática que el propietario o el ocupante del piso no puedan realizar actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, sino en el art. 19, según el cual, la infracción de las prohibiciones previstas en el art. 7, darán lugar al apercibimiento al titular o al ocupante, y desatendido éste por el titular ocupante, la junta podrá instar y obtener judicialmente la privación del uso del piso por un plazo no superior a dos años, atendida la gravedad de la falta. También prevé este precepto la acción de la junta de propietarios contra el ocupante no propietario para obtener el lanzamiento o resolución del contrato en su caso, cuando el titular no lo hiciera en el plazo prudencial que se le fijare. Existe por tanto legitimación activa por parte de la comunidad para solicitar la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre los codemandados, si se cumplen los requisitos legalmente prevenidos, por lo que ha de revocarse la sentencia, que rechazó esa falta de legitimación de forma ligera...Con las pruebas practicadas, tanto declaraciones de los vecinos del inmueble como recortes periodísticos aportados, de debe entender probado que en la vivienda alquilada por la Sra. Nieves se venía ejerciendo la prostitución. No es creíble su versión de que en realidad el teléfono ubicado en la vivienda servía simplemente de contacto y que las actividades mencionadas se desempeñaban en otro lugar, cuando ella misma iba a alquilar el piso vecino al Sr. Enrique, sin que por otro lado hubiera podido traer a su familia por las presiones recibidas –según su propia manifestación-. Es decir, que aunque no iba a traer a su familia, iba a ampliar el espacio alquilado, y la vivienda la había alquilado para ubicar allí una especie de centralita para atender a su negocio. Y ello además sin dar explicaciones suficientes sobre la continua afluencia de varones a la vivienda, en un trasiego superior a lo que puede considerarse de visitas de amigos. Esa actividad, incómoda e inmoral, es suficiente como para que se hubiera estimado la acción ejercitada de no haberse resuelto voluntariamente el contrato.*

*En cuanto a la privación del uso, se trata (STC 21 octubre 1993) de una medida acordada judicialmente al término de un proceso, mediante la cual el legislador ha querido, en primer lugar sancionar civilmente el incumplimiento de una obligación legal o estatutaria de no hacer y seguramente también compelir al trasgresor a fin de que no reitere en lo sucesivo las prácticas prohibidas por el citado art. 7.3 LPH, esto es, nos encontramos ante una abstracta previsión legal que liga una determinada consecuencia negativa (privación temporal de uso del piso) a la trasgresión de un deber impuesto por la propia Ley en el seno de una relación jurídico-privada consecuencia negativa que grava sobre el patrimonio del trasgresor, a quien el órgano judicial puede privar del uso del inmueble (vivienda o local) durante un máximo de dos años”.* ( Sepin: SP/SENT/134118).

**- Privación uso de la vivienda.** Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 7 de Mayo de 2007. Privación temporal del uso de la vivienda por actividad molesta, en concreto música a volumen muy elevado que afecta a los vecinos, fijando en tres meses el tiempo de privación del derecho de uso de la vivienda. *“El supuesto objeto de enjuiciamiento nos presenta una situación de reiterada y habitual producción de molestos ruidos por parte de los demandados, miembros de una misma familia como consecuencia de la puesta en funcionamiento de aparatos de música a volumen muy elevado, sin que los demandados, pese a ser requeridos para ello, hubiesen modificado su comportamiento al respecto, llegando ello a producir tensiones y conflictos entre los mismos y otros vecinos.*

*La recurrente hace hincapié en la ausencia de una prueba objetiva que determine la trascendencia de la sonoridad emitida, mediante una prueba pericial, de evidente dificultad en su práctica, por lo que ha de entenderse suficientemente acreditado el hecho de la inmisión acústica con la sola prueba obrante en autos puesto que no se aprecia razón que justifique la modificación de la valoración de la misma; y además de ello en razón a que no se impugna expresamente la valoración hecha de la prueba practicada en la instancia, y por cuanto que, como queda dicho, la trascendencia jurídica de la inmisión no depende de la intensidad, admitida o excluida administrativamente de su concepción de aceptable, sino del simple hecho de producir alteración significativa en el uso y disfrute pacífico de la vivienda y entorno de las personas que la ocupan”.* (Sepin: SP/SENT/133972).

**- Responsabilidad de la Comunidad de Propietarios.** Sentencia de la Audiencia Provincial de Bizkaia de 12 de junio de 1997. Reclamación a la Comunidad por un copropietario del importe de la reparación de los daños causados a consecuencia de la inundación en local comercial por desbordamiento de aguas fecales de la arqueta: mal estado de los elementos comunes y actitud negligente del propio copropietario en el uso del inmueble. *“De lo referenciado por la testigo/farmacéutica/residente, es preclaro afirmar una realidad de cierto abandono del local y consecuentemente una incorrecta conservación del mismo, con contravención por la propiedad de lo prefijado en el art.9.2 del mismo texto legal, este último referenciado a la no observación de una diligencia debida en el uso del inmueble...esa realidad de abandono, de falta de correcto mantenimiento de falta de diligencia en el uso del local, conlleva que la Comunidad, no olvidemos el mal estado de elementos comunes, incorrecto aislamiento del terreno y deficiente estado de las bajantes pluviales, en conjunción con la propia realidad de desbordamiento a través de elemento común, quasi responsabilidad objetiva, vea minorada su responsabilidad debiendo hacer frente al 20% del coste necesario para dejar el local dañado en estado apropiado para su uso, conforme a destino y legislación administrativa correspondiente”.* (Aranzadi: AC 1997\1290).

- **Tendederos.** Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 26 de Junio de 2006. Instalación y utilización de tendederos en el patio de luz. “...lo normal y habitual es que precisamente los patios de vecindad se destinen al tendido de la ropa, por lo que las eventuales limitaciones que a los derechos de luces y vistas, de los demandantes dentro de limitaciones evidentes de que adolecen, dada la estrechez del patio como consecuencia del tendido de las coladas, no dejan de ser sino unas inconveniencias propias de las relaciones de vecindad y de la necesidad de enjuiciar estos incidentes desde la perspectiva de los principios de la buena voluntad como motor de las relaciones jurídicas que regula la Ley de Propiedad Horizontal, todo lo cual explica perfectamente el que la situación contemplada haya sido tolerada a lo largo de más de treinta años por la Comunidad. (Sepin: SP/SENT/106910). Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 11 de Junio de 1999: “La jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que asentado el régimen de la propiedad horizontal sobre la entidad física del edificio o finca que le sirve de soporte, la normativa legal consagra el “ius prohibendi” de las innovaciones en los elementos comunes, por lo que sin la autorización de la totalidad de los interesados no viene permitido, a uno sólo de ellos, innovar la configuración o estado exterior del inmueble, o levantar construcciones en espacio común, o cubierto para utilizarlo o disfrutarlo de manera distinta a la prevista en los estatutos. Desde dicho posicionamiento, la Audiencia Territorial en el año 1983, declaró ilegal el acuerdo, tomado por mayoría y no por unanimidad, de una Junta de Propietarios, de colocar tendederos en el patio de luces recayente a las terrazas de uso exclusivo de alguno de los comuneros, estableciendo expresamente que <la colocación de tales tendederos, tiene que realizarse en el muro interior, ocupando el vuelo de las terrazas interiores, y la colocación para secar ropa mojada tendederos, con el subsiguiente goteo sobre las terrazas, constituye una actividad incómoda para los propietarios de las viviendas de la planta primera, por lo que el acuerdo y su ejecución conculca el art.7º de la Ley de Propiedad Horizontal>. No cabe duda de que el supuesto debatido en la presente litis, tiene su objeto en un caso semejante al resuelto por la sentencia anteriormente comentada, cuyos razonamientos deben ser respaldados para que prospere la pretensión deducida en esta alzada por la parte recurrente, en el sentido de estimarse la infracción legal alegada en el escrito de interposición del recurso, relativa a los artículos 7 y 11 de la Ley aplicable de Propiedad Horizontal”. (Sepin: SP/SENT/17811).

---

<sup>1</sup> Selección de jurisprudencia elaborada por Purificación Cremades García, Profesora Colaboradora de Derecho Civil. Debido a la diversidad de temas a tratar sobre el monográfico de este número, la vivienda, hemos creído conveniente ceñir la jurisprudencia a una materia concreta sobre la misma, la propiedad horizontal, y de esta última hemos señalado algunos asuntos considerados oportunos, fundamentalmente por la cotidianeidad de los mismos.