

**TS**

EDJ 2005/6963

S Sala 1ª 25/01/2005

Pte: D. José Almagro Nosete

***Convalidación de acuerdo contrario a la LPH por transcurso de plazo de caducidad***

Se declara por el TS haber lugar al recurso, resolviendo conforme a lo razonado en primera instancia. Centrada la cuestión litigiosa en determinar la caducidad de la acción para alegar nulidad o validez del acuerdo comunitario y la posible nulidad de la norma contenida en los estatutos que establecía el sistema de participación en los gastos comunes de una comunidad y la exención de pago en la misma contenida. Entiende la Sala que los acuerdos contrarios a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal o contrario a los estatutos privativos admiten la convalidación y por tanto ha de entenderse la acción en el supuesto enjuiciado.

**TS**

EDJ 2005/6968

S Sala 1ª25/01/2005

Pte: D. Xavier O'callaghan Muñoz

***Se deniega la rescisión de la sentencia condenando al pago de cantidad pese a la anulación judicial del acuerdo sobre el pago***

Desestima el TS el recurso de casación por el que se pretende la rescisión de la sentencia que condenó al recurrente al pago de una determinada cantidad a la Comunidad de Propietarios. Se basa el recurrente para solicitar la rescisión en Sentencia posterior que anuló el acuerdo comunitario sobre el mismo pago, lo que considera un documento decisivo a los efectos del art. 510.1 de la LEC. Entiende la Sala que el motivo debe decaer pues de un lado una sentencia posterior no reúne los requisitos para ser considerada documento posterior, siendo además necesario que dicho documento existiera durante la pendency del proceso cuya sentencia se pretende rescindir, y de otro por que aún admitiéndose la acción habría caducado dado el transcurso de tres meses desde la notificación.

**TS**

EDJ:2005/11892

S Sala 3ª Fecha 24/01/2005

Pte: D. Rafael Fernández Montalvo

***Necesidad de acreditación del acuerdo comunitario para interponer el recurso contencioso-administrativo***

El TS desestima el recurso de revisión por error judicial interpuesto contra la Sentencia que inadmitió el recurso contencioso-administrativo por ausencia de acuerdo de la Comunidad de Propietarios que autorizase al Presidente para ejercitar acción judicial en su nombre. Argumenta la parte el error judicial porque de un lado dicho Presidente tiene la representación de la Comunidad y de otro, existía tal acuerdo. Entiende la Sala que la causa de inadmisión recurrida no es errónea ni equivocada, sino acorde con la jurisprudencia de la Sala, que a todas las personas jurídicas y entes colectivos les exige para entablar acciones la acreditación documental del cumplimiento de requisitos legales y estatutarios.

**AP**

EDJ 2004/201479

AP Barcelona 16/11/2004,

Pte: D. Juan Bautista Cremades Morant

***Insuficiencia de prueba sobre actividad molesta en local***

Rechaza la AP el recurso de apelación suscitado por la Comunidad de Propietarios demandante contra sentencia que desestimó la demanda sobre petición de declaración de que

la actividad de búsqueda de trabajo para mujeres inmigrantes que se desarrolla en el local despacho del inmueble es dañosa para la finca, utilizando espacios comunitarios-fundamentalmente el vestíbulo- en su exclusivo beneficio sin consentimiento ni autorización de la Comunidad. Resuelve la Sala que han del compartirse los argumentos expuestos en la resolución recurrida, en orden a la insuficiencia de prueba sobre la efectiva molestia causada por la actividad desarrollada en el local de autos, más allá de las normales incomodidades que pueda generar un local o despacho.

**AP**

EDJ:176729

AP Guadalajara, 09/11/2004

Pte:D<sup>a</sup> Concepción Espejel Jorquera,

***Junta de compensación. Legitimación de la jurisdicción civil para conocer de su actuación como entidad privada***

Confirma la AP la sentencia de primera instancia que estimó la demanda de reclamación de cantidad de la junta de compensación urbanística demandante por uno de los socios de la cooperativa. En lo que se refiere a cuestiones procesales, la Sala determina la competencia de la jurisdicción civil puesto que las Juntas de Compensación sólo merecen una consideración semejante a los entes públicos cuando actúan en lugar de la propia Administración Pública, actuando en lo demás como entidades privadas de gestión de los intereses privados de sus miembros, tampoco hay falta de litisconsorcio pasivo necesario porque la acción ejercitada nace de la obligación legal de los propietarios de los terrenos de hacer frente a los costes de urbanización. En cuanto al fondo del asunto, se deben computar los intereses acreditados desde que se ha fijado el comienzo de la deuda; no cabe la exclusión del pago de la deuda por discrepancia sobre unas cuotas no impugnadas e incluso aceptadas por la entidad de la que traen causa los demandados y en cuyas obligaciones se hallan subrogados, no se han probado los perjuicios alegados por retraso y mala ejecución de las obras, en relación con los cuales la cooperativa no ha deducido acción alguna al respecto, por lo que no puede obstar al pago de derramas firmes y gastos debidamente acreditados.

**AP**

EDJ 2004/192014

AP Zaragoza 25/11/2004

Pte: D. Juan Ignacio Medrano Sánchez

***Cerramiento de zona común. No es necesaria unanimidad al no impedir el aprovechamiento comercial del local***

Rechaza la AP el recurso de apelación planteado por el demandante frente a sentencia que desestimó la demanda relativa a determinar si conforme a la LPH, es o no necesaria la unanimidad para que la junta pueda acordar el cerramiento de una zona común, el porche de acceso a la comunidad. Indica la Sala que el problema no reside en el quórum exigible para tomar el acuerdo, sino a la incidencia de la prescripción contenida en la ley para toda innovación: "las que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirá, en todo caso, el consentimiento expreso de éste". Y este es el verdadero problema de los cerramientos de inmuebles realizados para mejorar la seguridad en el edificio, y que cercenan o incluso anulan el aprovechamiento comercial de los locales. Entendiendo que tal cercenamiento del aprovechamiento comercial no se produce en el supuesto de autos, al contar el local con otro acceso.