

Condena al Ayuntamiento a indemnizar por ruido de locales nocturnos

EDE: 2004/156540 Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Fecha 16/11/2004, Núm: 4143/2002

Condena el TEDH al Ayuntamiento de Valencia a indemnizar a la demandante por los ruidos que esta ha venido soportando durante años en su vivienda, situada en una zona de copas de dicha ciudad. Expone el Tribunal que el derecho reconocido en el Art 8 del Convenio Europea de derechos humanos, al respeto del domicilio no se limita a las violaciones físicas del mismo, sino que también debe extenderse a los ruidos, emisiones, olores u otras formas de intromisión, y manifiesta que la prohibición de injerencia de las Autoridades públicas recogida en el apartado 2 del citado Art. 8 implica también la adopción de medidas por parte de estas para asegurar el respeto a la vida privada frente a las violaciones de terceros, siendo este supuesto el del caso enjuiciado. Así pues aunque el Ayuntamiento denunciado adoptó medidas para garantizar el respeto a los derechos de la demandante, contribuyó también a la vulneración de los mismos al tolerar reiteradamente la desobediencia a las normas que el mismo había establecido. Por todo ello, en vista del volumen de ruido y su continuidad durante gran número de años, estima el Tribunal que se ha producido una seria violación del derecho de la demandante al respeto a su domicilio como consecuencia del fracaso de las autoridades competentes para dar una solución adecuada a los disturbios nocturnos

No procede derribo de marquesinas en terrazas de uso privativo dada su instalación generalizada.

EDE: 2004/148771 Audiencia Provincial de Baleares Sección: 3 Fecha 01/10/2004, Núm: 407/2004, Rec: 381/2004, Ponente: Gómez Martínez, Carlos

Solicita la Comunidad de Propietarios que se derriben las marquesinas instaladas por los propietarios y arrendatarios de algunos locales comerciales para cubrir terrazas de uso privativo. Se ampara la Comunidad tanto en su Título Constitutivo que dispone que en ningún caso se permitirá cerrar con elementos fijos las terrazas contiguas a las fachadas de los locales si bien se autoriza la colocación de toldos, como en acuerdo adoptado por la junta en el que se acordó que todos los toldos instalados en dichas terrazas deberían ser recogibles y tener un color determinado, estableciéndose que si bien no se exigía el cambio para los toldos ya existentes, todos los que se fuesen sustituyendo deberían sujetarse a lo acordado. Confirma la Sala la sentencia de instancia desestimando la pretensión de que sean derribadas las marquesinas de los demandados dada la generalizada instalación de marquesinas y toldos en todos los locales de la comunidad sin que estos se adecúen a las prescripciones del título constitutivo y del acuerdo de la junta de propietarios

Cláusulas abusivas de duración y rescisión en contrato de mantenimiento de ascensores

EDE: 2004/149114, Audiencia Provincial de Cáceres Sección: 1 Fecha 04/10/2004 Núm: 379/2004, Rec. 393/2004, Pte: Castañeda Bocanegra, Salvador

Hace análisis la Audiencia provincial de la consideración que deben merecer las cláusulas sobre duración y resolución de contrato de mantenimiento de ascensores, a la luz de la normativa de consumidores y de la jurisprudencia precedente. Resolviendo la nulidad de las aludidas cláusulas por abusivas dado que no solo fueron impuestas unilateralmente por la empresa, sino también por que la larga duración establecida pretende eludir competidores que pudiesen proporcionar a la comunidad de propietarios demandada mejores condiciones en cuanto a calidad de servicio o precio, produciendo la cláusula un desequilibrio para la consumidores del servicio. Igualmente considera abusiva la cláusula que establece una

indemnización para supuestos de rescisión unilateral del contrato, pues traslada y hace recaer sobre el consumidor el riesgo empresarial de la empresa apelada.

No obligación de la comunidad de mejorar las deficiencias constructivas de aislamiento térmico

EDE: 2004/126382 Audiencia Provincial de Valladolid, Sección: 1, Fecha 13/09/2004, Núm: 263/2004, Rec. 225/2004.Pte: Alonso-Mañero Pardal, José Ramón

Se alza la parte actora contra la sentencia de instancia que rechaza su pretensión de condena a la comunidad de propietarios a realizar obras de aislamiento térmico de su vivienda así como a indemnizar por los daños y perjuicios causado por la inactividad al no acometer las obras necesarias de reparación de los parámetros horizontales y verticales del edificio en la zona afectante a su vivienda. Argumenta la Sala que si bien es cierto que las humedades que presenta la vivienda de la parte demandante se deben a un defectuoso aislamiento de los muros y forjados del inmueble, no lo es menos que la edificación carecía en su origen de dicho aislamiento térmico, pues no se exigía en el momento en que se acometió la construcción de la misma las medidas que se exigen al respecto en la actualidad. Por todo ello no puede estimarse que la comunidad de propietarios esté obligada a reparar los elementos comunes a través de los cuales se están produciendo las filtraciones para aislarlos de modo adecuado dado que al tratarse de obras cuyo objeto es dotar a la edificación en su conjunto de un elemento constructivo del que en origen carecía debe entenderse que se trata de una obra de mejora y que excede la obligación de mantenimiento y reparación de elementos del inmueble regulada en el Art. 10LPH

Considera delito de intrusismo el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas sin colegiación

EDE: 2004/147196 Audiencia Provincial de Zaragoza, Penal Sección: 3 Fecha 07/09/2004, Núm: 270/2004, Rec:263/2003, Ponente: Guardo Laso, M^a Begoña

Confirma la Audiencia provincial la condena al acusado, que ha venido ejerciendo la profesión de administrador de fincas sin estar en posesión bien de título y colegiación oficial bien de titulación asimilada a dichos efectos, por el delito de intrusismo. Entiende la Sala que el bien jurídico protegido con el tipo de intrusismo es el interés de la comunidad de propietarios, lo que exige que las personas que desempeñan determinadas profesiones reúnan las condiciones previas para su ejercicio. Por tanto considera la Sala aplicable el tipo penal definido en el art 403 CP a los supuestos en que se ejerce la administración de fincas careciendo del correspondiente título oficial y sin hallarse colegiado, entendiéndose que la normativa aplicable exige la Colegiación.