

No constituye unanimidad tácita al cambio de sistema de distribución de gastos tolerancia de presupuestos anuales

TS 2004/173293 Fecha 03/12/2004, , Núm: 1139/2004 Rec: 3126/1998. Pte: García Varela, Román

Resuelve el TS en casación sobre si el acuerdo de la junta de la comunidad de propietarios demandada, de aprobación de presupuesto era anulable por ser contrario a las reglas especiales contenidas en los estatutos sobre distribución de gastos relativos al garaje, locales comerciales exteriores e interiores y pisos o viviendas. Desestima la Sala el recurso al confirmar que el citado acuerdo vulnera lo establecido en los estatutos sobre la distribución de gastos generales del inmueble; para variar este extremo el acuerdo tenía que haberse adoptado por unanimidad, circunstancia que no tuvo lugar, no pudiendo entenderse que la tolerancia de presupuestos presentados en Juntas anteriores con un sistema de reparto distinto al estatutario implique una aceptación tácita del cambio de sistema de distribución de gastos, suficiente para evitar la impugnación de acuerdos similares en otras anualidades.

Competencia de la Jurisdicción civil para conocer del cumplimiento de obligaciones comunitarias de un Ayuntamiento

TS 2004/159595 Fecha:10/11/2004Núm: 1085/2004 Rec: 1680/1998, Pte: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio

Pretende el Ayuntamiento recurrente que sea revocada la Sentencia que le condenó a abonar a la Entidad Urbanística de Conservación demandante, una determinada cantidad en concepto de cuotas que le correspondían como miembro de dicha comunidad. Alegado como único motivo de casación que la materia juzgada debe ser sometida a los órganos de la jurisdicción Contencioso Administrativa, declara el TS no haber lugar al recurso dado que el Ayuntamiento recurrente actúa en el caso enjuiciado como un miembro más de la comunidad, sin estar revestido de imperium, y por tanto sometido a las normas comunitarias, de derecho común y que la situación del Ayuntamiento como deudor de cuotas comunitarias no fundamenta un acto administrativo.

No necesidad de unanimidad para aprobar obras exigidas por reglamentación administrativa vigente.

TS 2004/159628 Fecha 02/11/2004, Sala 1, ,núm 1081/2004 rec. 3017/1998. Pte: Almagro Nosete, José

Resuelve el TS en casación sobre la pretensión postulada por la recurrente relativa a la nulidad radical de los acuerdos de la junta de propietarios que dieron lugar a la reclamación de cantidad dirigida contra la misma. Desestima la Sala el recurso una vez que afirma que el carácter de las obras como necesarias e impuestas por la reglamentación administrativa sobre prevención de incendios determina que no este su aprobación sometida a la regla de unanimidad, no obstante manifiesta también que la no bservancia de la regla de la unanimidad da lugar a la anulabilidad del acuerdo pero no a la pretendida nulidad radical. Añade que las obras que han dado lugar a la reclamación de cantidad, suponen un claro beneficio para el recurrente, por lo que no se trata de un gasto susceptible de individualización.

Acuerdo contrario a la LPH. Anulable pero no radicalmente nulo

TS 2004/159563 Fecha 28/10/2004, Sala 1, Num:1062/2004 Rec: 2989/1998. Pte: Auger Liñan, Clemente

Declara el TS haber lugar al recurso de casación interpuesto por la Comunidad de propietarios frente a la Sentencia de la Audiencia provincial que declaró nulo el acuerdo de la Junta de

propietarios por el que se estableció la obligatoriedad de que las representaciones en la Junta fueran dirigidas al presidente y que contuvieran la firma del propietario autenticada por un fedatario público. Entiende el TS que se trata de un acuerdo contrario a la LPH por lo que, ajustándose a la postura jurisprudencial mayoritaria, solo podrá ser anulado mediante la impugnación en el plazo de un año que la Ley otorga, reservándose la sanción de nulidad para aquellas decisiones que infrinjan otras Leyes imperativas que no tengan determinado un efecto distinto.

Insuficiencia del Poder otorgado al Presidente

TS 2004/159615 Fecha: 20/10/2004, Núm 972/2004 Rec:2655/1998, Pte: Gullón Ballesteros, Antonio

Casa y anula el TS la sentencia dictada en grado de apelación , revocando la de instancia, en cuanto a la condena interpuesta al arquitecto recurrente. Expone la Sala que la representación de la comunidad otorgada al presidente no tiene un contenido "en blanco" que le legitime en todas las actuaciones, sino que es la Junta de propietarios la que acuerda lo que conviene a sus intereses, y el presidente ejecuta sin que su voluntad supla, corrija o anule la de la Junta. No obstante en el supuesto enjuiciado no puede sostenerse que el presidente carezca de legitimación sino que la comunidad no ha otorgado el poder necesario para que la represente en su acción contra el recurrente, sino solamente contra la promotora, por lo que puesto de manifiesto este defecto y no habiendo sido subsanado por la comunidad debe estimarse el motivo de recurso.