

No procede la ratificación de acuerdo de deslinde firmado por el Presidente facultado para ello por la Junta

EDE: 2004/184814 Fecha 25/11/2004, Tribunal Supremo, Sala 1ª Número: 1154/2004 rec. 3259/1998. Pte: Ruiz de la Cuesta Cascajares, Rafael

Desestima el TS el recurso de casación interpuesto por los demandantes contra la sentencia que, estimando el recurso de apelación presentado, había revocado la sentencia de primera instancia, estimatoria de la demanda de impugnación de acuerdo de junta general extraordinaria de comunidad de propietarios referente a la ratificación de un acta de deslinde de terrenos. La Sala resuelve que la causa de pedir en el procedimiento no se ha visto alterada, y tampoco ha habido omisión en los pronunciamientos ya que lo único pedido ha sido la anulación de un acuerdo por no adoptarse por unanimidad de los comuneros pero para decidirlo hay que tener en cuenta que la asamblea previamente facultó por unanimidad al presidente para tomar las acciones legales y firmar los acuerdos relativos a los linderos por lo que se concluyó el acta notarial de manifestaciones del deslinde, y al no recurrirse en tiempo quedó firme y no necesitó de ratificación; tampoco se ha incumplido ninguna de las normas de la Ley de Propiedad Horizontal alegadas dado el carácter y alcance del tema a tratar y el valor de sus antecedentes.

No es necesaria unanimidad para volver a aplicar el sistema de reparto establecido en los Estatutos

EDE:2004/174135 Tribunal Supremo, Sala 1ª Fecha 16/11/2004,1,Núm.1094/2004 rec. 3146/1998. Procedimiento:Recurso de casación. Pte: Romero Lorenzo, Antonio

El TS declara no haber lugar al recurso interpuesto por la actora frente a la sentencia que estimó el recurso interpuesto por la comunidad demandada y que revocó la sentencia de instancia que había estimado en parte la demanda y declarado la nulidad del acuerdo impugnado consistente en reparto de gastos con arreglo al coeficiente de participación atribuido en el título constitutivo, entendiéndose que la modificación del régimen de participación igualitario que venía aplicándose, precisaba unanimidad. El Tribunal argumenta que, aun habiéndose venido utilizando de hecho a lo largo de los años un sistema de reparto de los gastos por cuantía igual entre los vecinos al margen de lo dispuesto en el título constitutivo, que imponía el sistema de reparto por coeficientes, ello no puede entenderse como un acuerdo inequívoco de los vecinos de modificar los estatutos a modo de acto propio que los vincule, sino solamente una tolerancia ante una práctica inadecuada, razón por la cual el acuerdo adoptado es conforme a los estatutos.

Acuerdo de arrendamiento de elementos comunes adoptado en ruegos y preguntas convalidado por caducidad.

EDE: 2004/174116 Fecha 10/11/2004, Tribunal Supremo, Sala 1ª,Núm 1075/2004 rec. 3047/1998. Pte: Gullón Ballesteros, Antonio

El TS declara haber lugar al recurso interpuesto por los actores frente a la sentencia que estimó el recurso interpuesto por los demandados y revocó la sentencia de instancia que había estimado en parte la demanda y declarado inexistente el contrato de arrendamiento suscrito entre los codemandados con la obligación de retirar la antena de telefonía móvil por

ser nulo el acuerdo adoptado a tal efecto. Entre otros motivos, el Tribunal argumenta que, aunque no es admisible la adopción de acuerdos que no figuren en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas, dado que ello resulta sorpresivo para la buena fe de los propietarios, conllevando esa ausencia su nulidad, sin embargo, no tienen legitimación activa para solicitarla los vecinos recurrentes que estuvieron presentes en la junta y no manifestaron su voluntad en contrario y, aunque sí la tiene el otro vecino recurrente que estuvo ausente de dicha junta, a quien no consta que le fuera notificado el acuerdo, sin embargo, impugnó el acuerdo una vez transcurrido el plazo de caducidad desde que lo conoció, plazo no susceptible de interrupción, por lo que la acción debe declararse caducada.

Condena al cese de actividad de bar en local integrado en comunidad de propietarios

EDE: 2004/159545 Tribunal Supremo, Sala 1 Fecha 14/10/2004, Número: 1013/2004 rec. 2772/1998.
Pte: Auger Liñan, Clemente

TS declara no haber lugar a los recursos interpuestos por los demandados frente a la sentencia que, revocando parcialmente la de instancia, les había condenado al cese de la explotación de la actividad de cafetería ejercida en un local de la comunidad de propietarios de una urbanización residencial. El Tribunal argumenta que aunque la interpretación de cualquier cláusula estatutaria que limite el derecho dominical tiene que ser restrictiva, otra cosa es que se haga clara mención a una prohibición que es posible conforme a Ley, por lo que entiende aplicable a la zona comercial la restricción contenida en la norma estatutaria. Asimismo entiende legitimado para ejercitar la acción a cualquier vecino que actúe en beneficio de todos los comuneros, sin que sea preciso que se someta a la previa aprobación de la Junta.

Pago por el nuevo propietario de derrama acordada y no vencida con anterioridad a la compra

EDE: 2004/176389 AP Barcelona Fecha 19/10/2004, Núm: 555/2004, Rec: 404/2004, Pte: Alavedra Farrando, Enrique

Se centra la cuestión litigiosa en determinar si debe hacerse cargo el vendedor de una vivienda de las cantidades reclamadas por la comunidad de propietarios a la actora compradora en concepto de derrama, teniendo en cuenta que si bien el presupuesto para acometer la rehabilitación de la fachada fue aprobado con anterioridad a la venta del inmueble, la cantidad no se reclama hasta después de producida la transmisión. Determina al respecto la Audiencia que las previsiones comunitarias no pueden entenderse exigibles hasta que no se materialicen con la exigencia de la cuota proporcional, lo que no se produce en el supuesto enjuiciado hasta después de la venta de la vivienda. Por todo ello no cabe hablar de deuda exigible en el momento de la venta, ni cabe entender que la parte proporcional de la rehabilitación de la fachada integre el precio de la compraventa.