

No protección registral de copropietarios conocedores de la venta de locales en la comunidad

EDE:2004/116224 TS 1ª Fecha: 04/10/2004, Núm: 938/2004 Núm Rec.: 2626/1998 Pte: Pedro, González Poveda

Presentan recurso de casación los codemandados personados y que no se allanaron en la instancia, contra la sentencia que les condenó a otorgar escritura pública a favor de los demandantes. Realizada la venta de distintos locales propiedad de una comunidad y no habiéndose inscrito dichas transmisiones se centra la cuestión en determinar si debe primar el derecho de aquellos miembros de la comunidad que inscribieron su cuota de participación en la propiedad de los locales. Estableciendo la Sala que en lo relativo a los recurrentes que reclaman su cuota de participación frente a las compraventas no inscritas y posteriores a su compra no puede estimarse la concurrencia de venta de cosa ajena, dado que desde que se paso a formar parte de la comunidad queda el propietario sujeto a los acuerdos comunitarios validamente adoptados y que no hayan sido impugnados en forma, por lo que vendido los locales por quienes ostentaban la representación de la comunidad no puede operar el principio de la fe pública registral. De otra parte en cuanto a aquellos supuestos en los que los locales fueron vendidos con anterioridad a la adquisición que se reivindica nos encontramos de pleno en un supuesto de venta de cosa ajena, no pudiendo sin embargo operar la protección registral puesto que la condición de copropietarios de los recurrentes determina su conocimiento de la discordancia entre la realidad registral y extraregistral, lo que impide la apreciación de buena fe y con ello el despliegue de la protección registral.

Consideración como gasto común la reparación de elementos privativos dañados por obras en elementos comunes

EDE:2004/143892 Fecha: 01/10/2004, Núm: 900/2004, Núm Rec: 2992/1998, Pte: Romero Lorenzo, Antonio.

Declara el TS haber lugar la recurso interpuesto frente a la sentencia de la audiencia que consideró correcta la distribución conforme a la cuota de participación del total del gasto de unas obras comunitarias, que con objeto de acometer una rehabilitación del inmueble incluían obras en elementos privativos. La Sala analiza la cuestión de si los gastos de alicatado, solado, y saneamiento de las cocinas y baños privativos, que se han visto dañados con ocasión de la obra de rehabilitación acometida deben ser entendidos como gastos comunes o individualizables, decantándose por su carácter común dado que su destrucción ha venido exigida por la conservación del edificio, es decir por un interés común, por lo que los afectados deben ser repuestos en una situación semejante a la que tenían, lo que no implica que deba ajustarse la sustitución a la modestia de las instalaciones demolidas, ni que pueda imponerse una exagerada elevación en el nivel de calidad de las instalaciones. No obstante sí estima la Sala como gasto individualizable y no imprescindible para la rehabilitación del edificio los referentes al cambio de sanitarios, siendo según informe pericial los existentes susceptibles de ulterior aprovechamiento.

No autorización por los Estatutos del cambio de destino de vivienda a consulta médica

EDE:2004/143908 TS1ª 30/09/2004, Número: 911/2004, Número de Recurso: 1587/1998, Pte: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio

Pretende la parte recurrente la anulación del acuerdo de la Junta de propietarios por el que se prohibía a los recurrentes el establecimiento de una clínica médica en la vivienda de su propiedad.

Desestima el TS el recurso pues, coincidiendo plenamente con la sentencia recurrida, considera que una correcta interpretación de los Estatutos implica que se entienda que existe la posibilidad de uso profesional de los locales comerciales y de las viviendas de la primera planta, pero no de las viviendas de plantas superiores.

Responsabilidad por incumplimiento de obligación de permitir entrada en domicilio para reparar fuga de agua.

EDE 2004/81523, Audiencia Provincial de Cantabria, Fecha 09/07/2004, Núm: 266/2004, Núm Rec: 268/2003 Pte: Fernández Díez, Miguel

La AP estima parcialmente el recurso revocando la sentencia de instancia solo en el sentido minorar la indemnización fijada, manteniendo el resto de los pronunciamientos. Considera la Sala que incurren en responsabilidad los demandados que ante la necesidad inminente de entrar en su domicilio a efectos de determinar y reparar el origen de una fuga de agua exigieron para permitir dicha entrada un compromiso previo por escrito de la comunidad por el que está asumiese los posibles desperfectos ocasionados en su vivienda. Entendiendo que la exigencia de este compromiso o documento supone una negativa injustificada al cumplimiento de sus obligaciones como propietarios, pues esta obligación de permitir la entrada en su vivienda para las reparaciones que exija el inmueble no puede tener condicionantes. Por todo ello, y teniendo en cuenta que la tardanza en la reparación ha incrementado los daños, se impone la indemnización por daños y perjuicios.

Admisión de instalación de aire acondicionado sin autorización comunitaria

EDE:2004/72235, Audiencia Provincial de Zaragoza, Fecha: 07/07/2004 Núm: 418/2004, Núm Rec: 334/2004, Pte: Pérez García, Pedro Antonio

La AP desestima el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios demandante, contra la sentencia de instancia, que desestimó la demanda y absolvió a los demandados de las pretensiones contra ellos dirigidas, confirmando la resolución. La Sala, entre otros pronunciamientos, determina que a la hora de decidir entre el perjuicio más o menos importante causado en la comunidad de propietarios de un edificio en cuyo paramento exterior se coloca un aparato de aire acondicionado y el perjuicio para el titular del local de negocio, que resultaría inhabitable de no autorizarse la instalación, debe resolverse atendiendo a la realidad social, admitiéndose la colocación de aparatos acondicionadores aunque no se haya solicitado la autorización por parte de la comunidad de propietarios, ya que estos constituyen un avance tecnológico que mejora la calidad de vida, siempre que su tamaño no sea desmedido, que no afecten a la fachada principal del inmueble y que no causen daños específicos a alguno o algunos vecinos.