

Responsabilidad extracontractual del constructor por lesiones causadas por desprendimiento de fachada

EDE: 2004/62143 TS 1ª 23/06/2004, Núm: 573/2004, Núm Rec: 2399/1998, Pte: Jesús Corbal Fernández

Se desestima el recurso del constructor de un edificio, que fue solidariamente condenado a indemnizar los daños causados a la actora como consecuencia del desprendimiento de materiales desde la fachada de la obra. Señala el TS que no cabe alegar falta de litisconsorcio pasivo necesario cuando la responsabilidad declarada es de carácter solidario. Tal consideración tiene lugar en tanto los defectos constructivos concurrentes fueron varios, sin posibilidad de deslindar la respectiva incidencia en la generación del accidente, no pudiendo sostenerse una conclusión derivada de la prueba distinta de la que establece la resolución recurrida, en la que expresamente se hace constar que la Comunidad no ha incurrido en negligencia en orden a la conservación del edificio y que la rotura se debe a defectos en la construcción. Por último, indica la Sala que el recurrente no puede pretender la condena de la comunidad codemandada para compartir la responsabilidad solidaria, porque ello contradice el principio de dualidad de partes.

No constituye alteración del título constitutivo el cambio de ubicación de calderas de calefacción

EDE:2004/63680 TS 1ª Fecha: 22/06/2004, Núm: 534/2004, Núm Rec: 4731/1998, Pte: Rafael, Ruiz de la Cuesta Cascajares.

Estima la Sala el recurso de casación frente a la sentencia que revocando la de instancia declaró la nulidad de los acuerdos ratificatorios del cambio de ubicación de las calderas y chimeneas de la calefacción. Establecido para todas las comunidades, integradas en una mancomunidad, en el momento de su constitución, un sistema de calefacción común, las calderas chimeneas etc se ubicaron en los inmuebles de dos de las comunidades, estableciéndose en el título constitutivo las servidumbre necesarias . Habiéndose llegado por las comunidades a un acuerdo para el cambio de sistema de carbón por el de gasóleo o similar y siendo necesario para ello cambiar la ubicación de las calderas de un edificio a otro, se centra el debate jurídico en determinar si el acuerdo del cambio de ubicación de los elementos de calefacción debe ser adoptado por unanimidad. Determina la Sala que el acuerdo adoptado no exige unanimidad al no modificar el título constitutivo o los estatutos, dado que la acomodación del servicio de calefacción a las nuevas tecnologías no transgrede dichas normas, resultando que las servidumbres que se establezcan se adecuaran al hecho físico del cambio, como más adecuado al buen uso de un elemento común.

Validez de acuerdo de cerramiento de patio adoptado sin unanimidad por no afectar a locales

EDE: 2004/54954 TS1ª Fecha 09/06/2004, Núm: 489/2004 , Núm rec.: 2156/1998. Pte: Luis, Martínez- Calcerrada Gómez

Desestima el TS el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en grado de apelación, que trae causa de acción de impugnación de acuerdos comunitarios. Es válido el acuerdo de cerramiento del patio, adoptado con amplia mayoría, pero no con unanimidad, porque el cerramiento no ha de impedir ni la visión de los locales, ni el acceso a ellos en horario comercial, ya que tienen salida directa a la vía pública, por lo que ningún perjuicio se causará con el mismo, sino el beneficio que implica una mayor seguridad deseable tanto para el desarrollo de la vida personal como para la actividad comercial.

Responsabilidad del Administrador por incumplimiento de sus deberes profesionales

EDE: 2004/44477 Audiencia Provincial de Asturias , Fecha 14/05/2004, Núm: 208/2004, Núm Rec: 470/2003 Ponente: José Ignacio Álvarez Sánchez

Ha dado lugar al presente recurso de apelación a la demanda dirigida contra la comunidad de propietarios y su administrador, en reclamación de daños y perjuicios como consecuencia del defectuoso funcionamiento de la calefacción y agua caliente en una vivienda y la negativa a reparar la terraza. Confirma la Sala la absolución de la comunidad de propietarios pues entiende que cuando se planteó el citado problema la misma lo trató sin intentar perjudicar a los recurrentes. En relación al administrador sí que aprecia su responsabilidad, porque incumpliendo sus deberes profesionales omitió toda referencia al problema de los demandantes en la junta, dejando reiteradamente fuera del orden del día el asunto del mal funcionamiento de la calefacción, sin conceder importancia a que el tema se tratase bajo el epígrafe "Asuntos Varios" lo que motivo la impugnación de los acuerdos adoptados al respecto, y es facultad del Administrador advertir al presidente cuales deben ser los asuntos a tratar en la Junta y la forma en que deben adoptarse los acuerdos. Ello lleva a estimar el recurso, si bien concretando la indemnización a los daños padecidos por el defectuoso funcionamiento de la calefacción.

Aplicación de la figura atípica de medianería horizontal

EDE: 2004/54778 Audiencia Provincial de Teruel Fecha: 24/05/2004, Núm: 93/2004, Núm Rec: 28/2004 Pte: M^a Teresa Rivera Blasco

Es recurrida en apelación por ambas partes la sentencia que condenó a los demandados a realizar las obras pretendidas por la parte actora, a excepción de la que afectaba a la reparación de las vigas de madera, en base a la consideración de la figura jurídica atípica llamada "medianería horizontal", aplicable a fincas totalmente independientes que no tienen más elemento común que las paredes medianeras horizontales, en su doble función de techo-suelo, con la consecuencia de no poder considerarse el tejado como privativo del inmueble inmediatamente inferior, pues también sirve de cubierta a las fincas inferiores. Así entendido el tejado como elemento común procede la obligación de los demandados de repararlo, junto con la actora. De otro lado estima la sala que no concurre necesidad de construir uno nuevo, y que no ha quedado acreditada la situación de ruina del inmueble que obligue a los demandados a sustituir todas las vigas, por lo que desestima el recurso de la parte actora.

Consideración del ascensor como necesario para habitabilidad del inmueble

EDE: 2004/58443 Audiencia Provincial de Zaragoza, Fecha: 10/05/2004, Núm: 279/2004, Núm Rec: 474/2003. Pte: José Javier Solchaga Loitegui

Contra la sentencia que declaró la nulidad del acuerdo de junta de propietarios respecto de la obligación del actor de contribuir a los gastos de instalación y mantenimiento del servicio de ascensor interpone recurso de apelación la comunidad de propietarios demandada y la AP lo estima. La Sala, conforme al art. 17.1 párr. 2º LPH, sostiene que concurrió el "quórum" exigido para la validez de dicho acuerdo y consiguiente obligación del actor de participar en los gastos. Además, señala que se considera dicho ascensor como elemento necesario para las mínimas exigencias de residencia, aumentando el valor del edificio.