

Convalidación por plazo de caducidad del acuerdo de cerramiento abatible de viales comunitarios

EDE:2004/82538

TS 23/07/2004 núm: 859/2004 rec. 1516/1998 Pte: Villagómez Rodil, Alfonso

Declara el TS no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el demandante, propietario de un local en la comunidad demandada, frente a la sentencia de la Audiencia provincial que revocando la de instancia declaró válidos los acuerdos adoptados por la Junta de propietarios en relación con el cerramiento abatible de los viales comunitarios que dan acceso a los locales comerciales desde la calle. Entiende la Sala validamente estimada en la sentencia de apelación la caducidad de la acción, pues dada las características de la obra, el acuerdo adoptado sin consentimiento expreso del demandante, no puede reputarse nulo de pleno derecho, dado que la infracción de un precepto de la LPH solamente determina su anulabilidad, siendo posible, como ha ocurrido en el caso de autos, su sanación por el transcurso del plazo de caducidad.

EDE:2004/82533

Cerramiento acorde con permiso comunitario en base al consentimiento tácito del mismo

TS 14/07/2004, núm: 774/2004 rec. 1052/1999, Pte: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio

Desestima el TS el recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios frente a la sentencia recaída en apelación. Se centra la cuestión litigiosa en determinar el alcance de la autorización otorgada por la comunidad de propietarios a los demandados para “cerrar totalmente” una terraza interior de la comunidad a la que se tiene acceso a través de su vivienda. Entiende la Sala que si bien el termino cerramiento puede tener varias acepciones no cabe la interpretación hecha en instancia de que la autorización facultaba únicamente al techado de la terraza comunitaria, pues la utilización del adverbio “totalmente” da a entender que la operación de cerrar comportaba las tres dimensiones. Esta interpretación de la intención comunitaria es acorde con los actos coetáneos y posteriores a la misma pues desarrollándose las obras a la vista de todos los comuneros no consta que en el transcurso de un largo período de años se hubiese formulado objeción a las mismas. Debe entenderse por tanto que las obras fueron acordes con el permiso concedido, ya que también existió un consentimiento tácito sobre su resultado.

No responsabilidad de la comunidad en lesiones.

2004/62143

TS 23/06/2004 Núm Rec 2399/1998 Pte: Jesús Corbal Fernández

Declara el TS no haber lugar al recurso interpuesto por el constructor codemandado frente a la sentencia de apelación que revocó parcialmente la resolución de instancia en el sentido de anular la condena impuesta a la comunidad de propietarios en un supuesto de demanda de reclamación de cantidad con fundamento en las lesiones sufridas por la actora al ser golpeada por materiales desprendidos de enfoscado exterior de la azotea de un edificio. Decaen los motivos esgrimidos por el recurrente, pues la determinación de las contribuciones causales es una cuestión de hecho atribuida a los tribunales de instancia solamente revisable en casación por vía del error en la valoración de la prueba, 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. De otro lado un codemandado no puede pretender la condena de otro codemandado para compartir la responsabilidad solidaria en atención al principio de dualidad de partes.

2004/54954

Tribunal Supremo Fecha 09/06/2004, 1ª, Número: 489/2004 , rec. 2156/1998. Pte: Martínez-
Calcerrada Gómez, Luis

Validez de acuerdo de cerramiento de patio adoptado por mayoría.

RESUMEN

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.

2002/26202

No existe abuso de derecho de la comunidad por no traer al proceso a la constructora

TS 1ª S06/05/2004 Pte: Auger Liñan, Clemente, núm : Número: 389/2004 rec. 1783/1998

Recorre en casación la promotora demandada y condenada en ambas instancias por los defectos ruinógenos aparecidos en el edificio de la comunidad de propietarios actora. Analiza la Sala la figura del promotor y su responsabilidad a efectos de la acción decenal por vicios ruinógenos, desestimando el recurso de casación, y rechazando la pretendida llamada en garantía de la constructora a la que la promotora atribuye los vicios, entendiéndola esta que su no llamada al juicio

le produce indefensión. Considera la Sala que en los supuestos como el de autos, la responsabilidad es solidaria en tanto que no pueda determinarse el grado de responsabilidad de cada uno de los intervinientes en el proceso constructivo, que es lo que ha ocurrido en el caso de autos, limitándose la comunidad actora a ejercitar un derecho que le corresponde con la finalidad de poner fin a la trasgresión que venía sufriendo.

EDE:2004/31662

TS 3ª S 30/04/2004 rec. 6196/2001 pte: [Enríquez Sancho, Ricardo](#)

Anulada licencia de primera ocupación de edificio construido en patio de manzana por molestias a los vecinos derivadas de la instalación de aire acondicionado

El TS no ha lugar al recurso de casación interpuesto contra la STSJ de la Comunidad Valenciana que anuló la licencia de primera ocupación de un edificio construido en un patio interior de manzana, al haberse acreditado que las instalaciones para proporcionar aire acondicionado al inmueble causaban graves molestias a los vecinos y contravenían normas urbanísticas. La Sala, teniendo en cuenta que la sentencia recurrida se limitó a anular la licencia de primera ocupación, y que la consecuencia de esa decisión, en rigor, habría sido la de impedir todo uso del edificio en tanto no se hubieran eliminado las causas que dieron lugar a la anulación de la licencia, lo que supondría, evidentemente, la imposibilidad de usar las instalaciones de climatización construidas ilegalmente, por más que su funcionamiento estuviese amparado por otra licencia no impugnada por la comunidad de propietarios ahora recurrida, manifiesta que la sentencia de instancia no ha llegado a esta solución última, sino que, aunque sin decirlo expresamente, en aplicación de un principio de proporcionalidad, ha limitado la prohibición de uso a dichas instalaciones, lo que no supone incongruencia, sino restricción de los términos de la anulación declarada a las circunstancias del caso.

2004/9117

[TSJ de Castilla-León \(sede Valladolid\), 27/01/2004, Pte: Méndez Holgado, José, núm. 2819/2004, rec 2819/2003](#)

Acuerdo de suprimir servicio de portería constituye una causa organizativa de despido

RESUMEN

Contra sentencia que declaró la nulidad del despido objetivo del actor, recurre la comunidad de propietarios demandada en suplicación. Estima el TSJ el recurso explicando que al haberse consignado en la carta de despido como hechos determinantes del despido la supresión adoptada por la junta de propietarios de suprimir el servicio por su alto coste y considerarse innecesario para el funcionamiento de la comunidad, es claro que las causas motivadoras no eran exclusiva ni principalmente económicas, sino también organizativas, y con ello cumplía satisfactoriamente la exigencia formal del art. 53.1.a) ET, resultando

