

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

En principio la petición de ejecución de sentencia corresponde a las partes actoras, en este caso supongo, ya que no lo menciona, que es la comunidad.

No obstante y, dado que la Ley encomienda a la Comunidad la defensa de las cosas comunes, cuando esta manifiesta de modo inequívoco que no va a actuar frente a alteraciones en elementos comunes, la jurisprudencia viene admitiendo sin discusión alguna la legitimación de cualquier comunero.

La jurisprudencia ha venido considerando la legitimación, en éstos casos, tanto de la Comunidad de Propietarios, como de cualquier comunero que actúe en beneficio y nombre de dicha comunidad, pero además, cuando los actos contrarios a un elemento común afectan directamente a los intereses y derechos legítimos de un concreto comunero, el mismo se encuentra plenamente legitimado para atacar judicialmente esos actos contrarios al elemento común.

En este sentido el TS ha mantenido la legitimación activa del propietario de pisos o locales para ejercitar acciones que afectasen a elementos privativos o a los comunes, en supuestos de pasividad, e incluso de oposición, de los órganos representativos de la comunidad.

Otra cuestión es la legitimación de alguien ajeno a la comunidad, desde luego mucho más dudosa y que solo sería posible si es demostrable que la pasividad de la comunidad o de los comuneros y el hecho en concreto le es evidentemente perjudicial.

*

Si bien su consulta queda contestada con lo expuesto anteriormente y teniendo en cuenta que comenta que en Junta se ha tomado el acuerdo de mantener la modificación mediante una contraprestación económica, le indicamos que puede impugnar tal acuerdo en base a lo contemplado en los artículos 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal:

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª) La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

Artículo 18

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el art. 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el art. 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

*

Finalmente, le aconsejo que antes de iniciar los procedimientos judiciales requiera fehacientemente a la comunidad para que ejecute la sentencia y consideren nulo el acuerdo adoptado, lo que podrá efectuar por requerimiento notarial, burofax o acto de conciliación (yo, particularmente, soy partidario de éste último).

*

ARIZA ADMINISTRACIONES no se responsabiliza de las consecuencias que se puedan derivar del uso que se pueda dar a la información facilitada en la respuesta a las consultas, al expresar estas únicamente un criterio profesional, sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho.