

ARIZA

@administraciones

su comunidad  en su casa

INFORME SOBRE INSTALACIÓN TUBO DE HUMOS EN PATIO COMÚN Y AZOTEA CON USO PRIVATIVO

El patio y sus paredes, como muro o pared maestra que es de aquél, constituye uno de los elementos comunes sobre el que recae un derecho de copropiedad con los demás dueños de los pisos o locales del inmueble.

Siendo un elemento común del inmueble, como regla general la realización de obras en la misma que supongan una alteración de su estado, bien en cuanto a su seguridad o a su configuración, debe someterse al régimen jurídico de la unanimidad, dada la prohibición legal de modificar la configuración del inmueble por la propia y unilateral iniciativa de un propietario y sin el acuerdo y autorización unánime del resto de los comuneros.

Existe una copiosa jurisprudencia al respecto, que se ha pronunciado reiteradamente sobre la exigencia de acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios, ya que resulta aplicable el en relación con el , al suponer una alteración de elemento común. Ejemplo de ello son las sentencias de la SAP Madrid de 19 enero 1998 y de la SAP Barcelona de 25 noviembre 1998 .

La Comunidad de propietarios está legitimada para demandar a quien altere elementos comunes del edificio sin acuerdo unánime de la Junta de Propietarios.

No obstante lo anterior, se pueden realizar obras y modificaciones, tanto de cara al exterior como de cara al interior, que no afecten a la estructura o resistencia del inmueble, su seguridad y configuración, por ejemplo en cuyo caso bastaría el acuerdo mayoritario adoptado en Junta.

Recientemente, el STS Sala 1ª de 28 diciembre 2001 ha considerado, en un supuesto de obras realizadas por uno de los comuneros en la cubierta del edificio y fachada ***llevadas a cabo sin autorización, que otros copropietarios no pueden pretender paralizar o condicionar a su aprobación la ejecución de cualquier reparación, rehabilitación, e, incluso modificación, aunque sea importante, en el edificio, si con ellas no se ven afectados sus verdaderos intereses.*** Especifica el Alto Tribunal que estos intereses se reducen a que se mantenga y respete la seguridad y demás condiciones de conservación necesarias para que el inmueble de su propiedad se halle exento de cualquier perjuicio. Si bien no se trata exactamente de obras en un patio, podría aplicarse también.

Todo esto en relación con elementos comunes y actuación de la comunidad. Además, si el tubo va también por una terraza o azotea de uso y disfrute privativo, cabría también la acción a título privativo por parte del usufructuario.

En todo caso la actuación deberá comenzar por hacerle un requerimiento fehaciente según el siguiente modelo:



Requerimiento para cese de obras

En a de de 200.

Sr. Don, propietario del de la casa sita en esta capital, C/
..... n°.....

Muy Sr. Mío:

En mi condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios, le requiero fehacientemente al amparo del art. 7.2.2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, según la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1999, para que proceda a la inmediata cesación de la obra modificación realizada en patio y azotea del edificio, reponiéndolo todo en su estado anterior, que viene llevando a cabo en el piso de su propiedad, por tratarse de una infracción de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Queda advertido que en caso de no hacerlo se procederá a iniciar la correspondiente acción judicial.

Reciba un saludo

Además les hacemos las siguientes consideraciones, tanto de la vía judicial como de la administrativa (licencias)



*Elementos privativos
Actividades prohibidas
Acción de cesación*

Cuestiones generales

(Art. 7 L 49/1960)

Según establece la LPH existe la prohibición legal de no permitir al propietario y/o ocupante del piso o local, desarrollar en él o en el resto del inmueble actuaciones que contravengan las disposiciones generales.

El Art. 7.2 L 49/1960 continúa diciendo que el Presidente de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que se sustanciará a través del juicio ordinario.

En este sentido cobran importancia las licencias, tanto de apertura como de obras, configurándose dada su naturaleza jurídica, como actos de control preventivo, en los casos de instalación, apertura y funcionamiento de las actividades que se desarrollen en los pisos o locales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, dirigiéndose principalmente, en el caso de las Licencias de actividad, en comprobar si los edificios o instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad, salubridad e higiene, que exige la Ley. El TIT. II D 2414/1961 regula el procedimiento para la tramitación de licencias. He aquí donde y como se podría actuar ante el ayuntamiento y las alegaciones que se podrían realizar, aunque personalmente no tenemos buena experiencia en la eficacia de los actos municipales en general

Existen dos tipos de acciones van encaminadas a obtener lacesación de las obras y su restitución.

Se trata de acciones que corresponden a la Junta de Propietarios, con expresión concreta de las facultades que se reconocen al Presidente. Art. 19 L 49/1960

Puede darse el caso de que pese a cometerse la prohibición, el infractor persista en su conducta produciendo daños al resto de los copropietarios, siendo en estos casos obligación del Presidente de la Comunidad requerir el cese de las mismas.

Según la Doctrina procesalista, la acción de cesación cabría incluirla dentro de lo que se denominarían medidas provisionalmente satisfactorias del interés de la Comunidad, con iguales efectos que la privación del derecho al uso.

Para el ejercicio de esta acción de cesación es necesaria, tanto en la antigua regulación como en la nueva, la autorización de la Junta de propietarios, que adoptará el acuerdo por mayoría al no ser de los que exigen la unanimidad o alguna mayoría cualificada. AP Burgos 1ª 17-11-00

Finalmente adjuntamos un modelo de demanda solicitando demolición de obras:

Demanda solicitando demolición de obras

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MADRID A QUE POR TURNO CORRESPONDA

D. ANTONIO PEÑA ANDÚJAR, Procurador de los Tribunales, adscrito al Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid, con número de colegiado 435 y de **D. ALEJANDRO GARCIA JIMÉNEZ**, mayor de edad, casado, DNI 43896023, número de teléfono 91 347 39 76, Presidente de la Comunidad de Propietarios de la C/ Flor nº 23 de Madrid, según escritura de poder que acompaño al presente escrito, para que una vez testimoniada me sea devuelta, por ser general y necesitarla para otros usos, bajo la dirección letrada de **DÑA. AURORA CASARES CAÑETE**, con número de colegiado 12345, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que en la representación que ostento vengo a promover demanda de Juicio de **ORDINARIO**, contra **D. EUSTAQUIO FUENTES CID**, mayor de edad, casado, con domicilio en el piso 5º de la C/ Flor nº 23 de Madrid , DNI 52985429, nº de teléfono 91 352 19 86 y de profesión Militar.

HECHOS

Primero.- El demandado ha procedido a la realización, por su cuenta y riesgo, en el piso de su propiedad, y sin autorización de la Comunidad de Propietarios, a cubrir con una obra parte del patio interior de la Casa.

Segundo.- Ante tal proceder, contrario a la LPH, mi representado citó de conciliación al demandado, para que procediera a demoler la obra, sin que compareciera el demandado a dicho acto de conciliación. Se acompaña como Documento nº 1 certificación del acta de Conciliación.

Tercero.- No habiendo sido posible, por tanto, solucionar amistosamente el presente conflicto, es por o que mi representado se ve en la obligación de presentar la presente demanda para que la parte demandada se vea obligada a demoler lo que sin

justificación alguna ha construido, causando evidentes trastornos y perjuicios a los derechos de mi representado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Procedimiento:

Corresponde el JUICIO ORDINARIO, conforme a lo dispuesto en el art.249.1 y en la Disposición Final Primera de la LEC.

II.- Competencia territorial:

Corresponde al Juzgado al cual nos dirigimos en virtud del art.52.1 de la LEC.

III.- Cuestión de fondo: Arts. 7 y 12 LPH

IV.- Costas:

Es preceptiva la condena en costas, conforme a lo dispuesto en el art. 394 de la LEC.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y sus copias, se sirva admitirlo, y teniendo por interpuesta demanda de juicio de cognición contra el demandado, la admita y dicte en su día sentencia por la que se obligue al demandado a demoler las obras realizadas por contravenir el art. 7.1 de la LPH, imponiéndole las costas del presente procedimiento.

OTROSÍ DIGO:Que se fija la cuantía del presente procedimiento, en la cantidad de 75.000 pesetas.

AL JUZGADO SUPLICO:Tenga por realizada tal manifestación, a los efectos oportunos.

Por ser todo ello de justicia que se pie en Madrid, a 3 de Marzo de 2001

Fdo. El Letrado
Nº Colegiado

Fdo. El Procurador de los Tribunales
Nº Colegiado
