

Jurisprudencia de Propiedad Horizontal facilitada por

SEPIN



GASTOS COMUNES - CLAUSULAS EXONERACION GENERAL

A.P., Sección 4ª ZARAGOZA 09/12/98
SP 16196

En la cláusula de exoneración contenida en los estatutos de dicha Comunidad, que se reflejan en la escritura pública de compraventa otorgada en fecha 13 de Septiembre de 1976, relativa a dicho local -garaje, cláusula 2ª del tenor literal siguiente: “los dueños de locales de planta de sótano, estarán totalmente exentos de contribuir a los gastos de comunidad, por tener su entrada y acceso totalmente independiente del inmueble”, toda vez que por mucha amplitud que pueda darse a dicha exención, en razón a la configuración independiente de tal sótano en cuanto a sus accesos, la misma no puede alcanzar a gastos correspondientes a obras necesarias para la conservación misma de elementos estructurales del inmueble, como las aquí contempladas, inmueble del que forma parte inescindible dicha planta sótano, que se ve beneficiada por las mismas en cuanto contribuyen al mantenimiento de la finca de la que es parte. De tal cláusula no se deduce que se exima a la propiedad de la aludida planta sótano de contribuir a los gastos de tal naturaleza, por lo que en correcta aplicación de lo preceptuado en el art. 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal debe aseverarse que la demandada queda obligada al pago de la porción de dichos gastos que se reclaman en la demanda iniciadora de este juicio, tal como se establece con acierto en la sentencia de instancia, en la que ninguna vulneración se produce a las normas de nuestro ordenamiento jurídico.

TITULO CONSTITUTIVO - DERECHO VUELO Y SUELO

D.G.R.N. 29/04/99
SP 16422

Se divide un edificio en propiedad horizontal en dos locales y ocho viviendas; el dueño del mismo se reserva en los Estatutos, aparte de otros derechos, el derecho de vuelo sobre el edificio desde la altura declarada hoy y en la vertical máxima que permitan en cada momento las ordenanzas municipales con previsión de distribución del porcentaje en el supuesto de que se quisiera hacer uso de ese derecho entre todas las plantas construidas y nuevas por igual y a su vez se distribuiría entre los pisos o locales que se formasen de cada una de ellas en proporción a su superficie útil. El derecho reservado será transmisible por cualquier título a terceros sin consentimiento de los propietarios restantes posibles. El Registrador inscribe la división horizontal efectuada pero suspende tal cláusula estatutaria por no fijarse expresamente el plazo concreto dentro del que puede ser ejercitado el derecho de vuelo en aras del principio de especialidad. Ciertamente, las exigencias de tal principio, que impone la delimitación precisa y completa de los derechos que pretenden su acceso al Registro así en sus elementos subjetivos y objetivos, cuanto en su contenido y alcance (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), impediría, la inscripción de un derecho como el cuestionado que, además de presentar contornos especialmente difusos, produce una clara indeterminación en la extensión de los derechos de propiedad especial y separada recayente sobre los distintos

pisos y locales configurados como elementos privativos en el régimen de Propiedad horizontal constituido (la cuota que en los elementos comunes corresponde actualmente a cada uno de los pisos y locales, así como las características generales del complejo urbanístico quedarán en una situación permanente de provisionalidad, en función de la siempre posible modificación de las ordenanzas municipales. Lo que ocurre en el caso debatido dadas sus peculiaridades es que tras esa aparente falta de determinación lo que subyace no es un derecho real de los configurados en el artículo 16.2º del Reglamento Hipotecario, imperfectamente definido, sino la sustracción a los propietarios de la finca edificada, (y con carácter perpetuo) de una facultad dominical, que eventualmente puede surgir en el futuro, cual es, la de materialización del aprovechamiento urbanístico adicional que posibilite en cada momento el planeamiento urbanístico, esto es, la de adquirir los nuevos usos o intensidades edificatorias susceptibles de apropiación que puedan definirse en lo sucesivo con arreglo a la normativa urbanística (vid artículos 5, 8, 23, 26 y 31 de la Ley del Suelo); se trataría, pues, de un derecho a hacer propia, si surgiera, una facultad que en otro caso habría de integrar el derecho dominical que hoy se ostenta y que se prevé transmitir (algo así como un derecho perpetuo a los tesoros ocultos de una finca o a las futuras accesiones naturales en los casos de los artículos 368 y siguientes del Código Civil) lo cual en modo alguno puede considerarse como verdadero derecho real (ni, por tanto, ser susceptible de inscripción, conforme a los artículos 1 y 2 Ley hipotecaria) pese a la libertad de creación de tales derechos reales que rige en nuestro ordenamiento jurídico (vid artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), pues se conculcan los límites y exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes (dada su significación económica política y su trascendencia “erga, omnes”) que excluyen la constitución derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (vid artículos 513, 526, 546, 1608, 1655 del Código Civil), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad.

VICIOS CONSTRUCCION - SOLIDARIDAD

Tribunal Supremo 21/05/99

SP 16427

Es doctrina reiterada de esta Sala la de que la apreciación de las causas determinantes de la ruina así como la distribución de cuotas de responsabilidad entre los distintos partícipes en el proceso constructivo, es materia reservada a los tribunales de instancia, en atención a su carácter eminentemente fáctico. La Sala de instancia, examinando las alegaciones que ante ella formuló el promotor constructor apelante, reproducidas en este recurso de casación, declara “presupuesto de hecho no concurrente en el presente caso, al existir varias con causas unas que son imputables a la dirección técnica de la obra, y otras a la ejecución material de la misma sin posibilidad de discernir entre ellas, con lo que la responsabilidad de todos ellos frente al dueño, no puede ser otra, como así ha establecido reiterada doctrina jurisprudencial, que la responsabilidad solidaria”; esta declaración de hecho ha de ser respetada en casación en tanto no sea impugnada eficazmente por la vía procesal adecuada que, vigente la Ley 10/1992 no es sino la denuncia de error de derecho en la valoración de la prueba con invocación de las normas reguladoras de la misma que se consideren infringidas. En el presente caso, sin seguir el cauce procesal indicado, el recurrente basa su impugnación casacional en su examen y valoración de la prueba pericial practicada para extraer de ella conclusiones favorables a su tesis, siendo así que esta Sala no puede entrar a realizar un nuevo examen del material probatorio obrante en autos.