

Sumario

Opinión Pág. 1

Protocolo de actuación en junta de propietarios para resolver incidencias que surjan en su desarrollo

D. Vicente Magro Servet Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho

Foro Abierto Pág. 6

¿Puede derivarse a la vía penal el incumplimiento por un comunero de lo decidido por sentencia judicial?

Coordinador: D. Vicente Magro Servet. Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Consultas Pág. 12

Reseñas Pág. 15

Opinión

Protocolo de actuación en junta de propietarios para resolver incidencias que surjan en su desarrollo

Por D. Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho

(Plasmación protocolizada de algunos problemas que surgen en las juntas de propietarios y que podrían ofrecerse como solución para unificar la forma de actuar o proceder cuando las cuestiones que se relacionan aparezcan en el desarrollo de una junta de propietarios. Este documento podría distribuirse con la convocatoria a la junta a los comuneros a fin de darles traslado del método a seguir para resolver cuestiones que suelen repetirse en las juntas de propietarios. Todo ello mientras se acometa en profundidad la elaboración de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que, en definitiva, resuelva estos problemas sobre los que la Ley actual no se pronuncia con claridad).

INDICE

- 1.- Exposición de Motivos y razones para la articulación de un Protocolo de actuación de resolución de problemas que surgen habitualmente en una Junta de propietarios.
- 2.- Contenido del Protocolo de actuación de resolución de conflictos en una junta de propietarios.
 - a.- Reglas para resolver situaciones de morosidad al inicio de la junta.

- b.- Reglas para resolver incidencias en materia de comuneros presentes y ausentes.
- c.- Reglas para resolver problemas en materia de votación.
- d.- Materias que no deben incorporarse en el acta.
- e.- Grabación de la junta.

1. Exposición de Motivos y razones para la articulación de un Protocolo de actuación de resolución de problemas que surgen habitualmente en una Junta de propietarios.

La incesante actividad de formación desplegada por el Consejo General de Colegios de administradores de fincas ha motivado que en los distintos programas formativos que se han venido desarrollando en los colegios territoriales se haya llegado a la conclusión de la necesidad de articular una nueva Ley de Propiedad Horizontal que resuelva la inmensa casuística que los profesionales de la administración de fincas colegiados y los propios comuneros estén sufriendo las lagunas de la actual regulación legal. Vistas así las cosas es obvio que la solución pasa por la articulación de un nuevo texto, pero es

“...es en las juntas de propietarios en donde se expresa en mayor medida la actuación profesional exigente que siempre se requiere de quien tiene la obligación y función de asumir la gestión y llevanza de los asuntos de la comunidad.”

también lógico que mientras que esta aspiración se ve plasmada en una nueva norma, mientras tanto es preciso ir resolviendo los problemas que surgen cada día en las Comunidades de propietarios. Hasta el punto de la defectuosa normativa conlleva que se adopten soluciones muy distintas y dispares no entre los distintos territorios, sino en una misma provincia. La dispersión de criterios ante un mismo problema es la prueba más evidente de que algún camino hay que tomar que resuelva a corto plazo los múltiples problemas que surgen. Pero sobre todo en un momento crucial en el devenir de las Comunidades de Propietarios y en donde se expresa en mayor medida la actuación profesional del administrador de fincas, a saber: la celebración de la junta de propietarios.

En efecto, es en las juntas de propietarios en donde se expresa en mayor medida la actuación profesional exigente que siempre se requiere de quien tiene la obligación y función de asumir la gestión y llevanza de los asuntos de la comunidad. En razón a lo cual a falta de una adecuada regulación legal facilitaría mucho las cosas que existiera un documento en el que se secuenciaran de alguna manera las cuestiones dudosas de interés práctico que suelen repetirse en las juntas de propietarios y para las que es preciso tener, al menos, una respuesta uniforme y unificada en todo el territorio.

Por ello, en un curso de formación celebrado en Jerez de la Frontera organizado por el Presidente del Consejo Autonómico andaluz, Rafael Trujillo, planteé la posibilidad de articular un protocolo de actuación ante las múltiples cuestiones y problemas que fueron surgiendo en el coloquio celebrado al efecto, en relación al desarrollo de una junta de propietarios y la forma de plasmar estas cuestiones en el acta que más tarde tendrá obligación de extender el administrador de fincas colegiado.

Nótese que los defectos de la norma pueden llevar a tener que perder un tiempo precioso el día de la junta con polémicas interpretativas en torno a cómo resolver un determinado punto o conflicto que ha podido surgir en el desarrollo de la junta. Además, puede que exista un criterio fijo por parte de esa concreta comunidad que no sea aceptado por algún comunero y que pueda determinar la consiguiente impugnación de los acuerdos alcanzados.

Por todo ello, mientras se trabaja y reclama la elaboración de un nuevo texto se nos ocurrió la posibilidad de articular un documento a modo de protocolo en donde se resolvieran las cuestiones polémicas que surgen todos los días

en las juntas de propietarios. Protocolo que no tiene una pretensión de exhaustividad en las cuestiones dudosas, sino tan solo, -como es objeto de este tipo de documentos- resolver de alguna manera las que con mayor frecuencia se suscitan en las Comunidades de propietarios. Ciertamente y verdad es que la vinculación de este documento la tiene o se configura bajo la aceptación generalizada de las líneas a seguir ante el planteamiento de problemas. Así, se evita, con ello, que en cada momento surjan cuestiones que se sometan con carácter repetitivo al administrador de fincas o junta rectora de la Comunidad. Respecto a si sería preciso someter a votación y debate este documento o Protocolo entiendo que no sería preciso, ya que no tendría ninguna vinculación legal ante la Administración de Justicia determinada conducta o modo de resolver un problema si el criterio técnico jurídico fuera distinto, ya que si se trata de cuestiones legales son vinculantes erga omnes y no existe disponibilidad para que por un acuerdo de junta de propietarios se pudieran modificar normas legales. Lo que sí permitiría es que los comuneros conocieran de la existencia de un protocolo de actuación elaborado a nivel nacional, por ejemplo, en el que se marcaran unas pautas generales o conductas de comportamiento de cómo se deben resolver determinados problemas que surgen en la práctica.

Las líneas de actuación fijadas en el documento son respuestas basadas en la experiencia de las soluciones de los tribunales de justicia ante los problemas que se repiten con frecuencia en las juntas de propietarios, por lo que no sería precisa una aprobación previa de la junta a soluciones dadas por los tribunales de justicia. Además, resultaría un absurdo que se sometieran a votación cuestiones que son de estricta legalidad, como puede ser la relativa a la exigencia a los morosos de pagar la deuda al inicio de la junta para poder votar en ella y la forma de pago, por cuanto llegado el caso hasta podría obtenerse una votación en contra de alguna cuestión que es de estricta legalidad. Es por ello, por lo que se trata de soluciones prácticas ajustadas a la forma de resolver este tipo de conflictos.

Es por todo ello, el que este documento que se recoge en las presentes líneas tiene una aspiración centrada en ofrecer unas ideas o pinceladas de los problemas que han venido surgiendo y la forma en la que podrían plasmarse en un Protocolo de actuación de resolución de conflictos. Documento que se

debería entregar a todos los comuneros cuando esté elaborado y, al mismo tiempo, con cada convocatoria a la junta de propietarios a modo de recordatorio de cuáles son las reglas que dirimirán los conflictos que puedan surgir en el desarrollo de una junta de propietarios.

2. Contenido del Protocolo de actuación de resolución de conflictos en una junta de propietarios.

Desarrollamos a continuación lo que podrían constituir las normas de actuación a incluir en este Protocolo que se ofrece como orientativo, insistiendo que se recomendaría que se entregara a los comuneros junto con la convocatoria para advertirlos de la sistemática a seguir en la resolución de estos problemas.

Se advertirá a los comuneros en la convocatoria que los que a continuación se citan serán los criterios que se aplicarán en razón a que suponen los que se están adoptando por la mayor parte de la doctrina jurisprudencial de las Audiencias Provinciales a la hora de resolver estos problemas. Además, se hará constar que se comunican estos criterios con carácter previo al inicio de la junta para que cada comunero conozca cuál debe ser su dinámica de actuación en cada uno de los supuestos en los que pueda encontrarse el comunero. Ello evitará erróneas interpretaciones en las que por desconocimiento de un comunero desarrolle una concreta actuación bajo el convencimiento de que se aplicaría una concreta consecuencia por el administrador de fincas, cuando en realidad el criterio a seguir era otro. Esta unidad de criterios repartidos a los comuneros permitirá a estos estar bien informados de la secuencia de soluciones que se le van a dar a cada caso de los que a continuación se contemplan en el Protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ANTE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS QUE SURGEN EN EL DESARROLLO DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS

a) Reglas para resolver situaciones de morosidad al inicio de la junta y actuaciones de los morosos.

a) El moroso debe abonar toda la deuda que tenga hasta el momento del inicio de la junta.

b) Las cantidades a las que el propietario tiene que hacer frente para poder votar en la Junta de Propietarios son todas aquellas que deba a la fecha de celebración de la misma. Se incluyen no solo aquellas que hubieran servido de base a la declaración de morosidad y que sirven para que figurara en la convocatoria el propietario como privado del derecho al voto, sino todas aquellas que se hubieran devengado con posterioridad a esa fecha y antes de la celebración de la Junta. La suma dineraria de referencia es la debida en el momento de la celebración de la Junta de que se trata, en los términos de la cronología de pagos periódicos establecida para el ordinario funcionamiento de la Comunidad.

c) En el caso de que al inicio de la junta de propietarios consten recibos devueltos por deudas vencidas por comuneros que no eran considerados previamente morosos por tener domiciliados sus recibos se les impedirá que puedan votar y computar su cuota de participación.

d) Esta privación del derecho de voto se producirá aunque no conste con carácter previo en la convocatoria su condición de moroso; circunstancia de imposible cumplimiento al producirse la misma una vez realizada la convocatoria y respecto a deudas vencidas.

e) Advertida esta situación al moroso al haberse devuelto recibos por deudas vencidas este solo podrá intervenir y votar si abona en el acto la deuda vencida con la Comunidad.

f) Si un moroso desea votar al inicio de la junta debe abonar en el acto y en metálico la deuda que hasta ese instante tuviere con la comunidad y que estuviere vencida, pero solo podrá hacerlo en metálico no admitiéndose cheques o pagarés.

g) Distinto sería el caso en que se entregasen efectos mercantiles que garantizasen, per se, su pago (por ejemplo: cheques bancarios, solo conformados valdrían, pues).

h) Otra posibilidad sería la de la entrega de documento alguno justificativo de haber efectuado ingreso en la cuenta de la comunidad: giro postal, transferencia bancaria, ... en estos casos habrá de valorarse la autenticidad de dichos documentos. Se considera que si los mismos son demostrativos de haberse puesta disposición de la comunidad la cantidad adeudada, sin posibilidad de ser dejada sin efecto, debe de entenderse que se ha efectuado el pago, si bien previamente habrán de comprobarse circunstancias tales como la suficiencia de la cantidad, como la identidad de la cuenta corriente de destino y la imputación que se efectúa del pago.

i) No se podrá abonar la deuda con carácter previo en el despacho profesional del administrador de fincas. En su caso, si se desea intervenir deberá haberse realizado el ingreso en la cuenta corriente de la comunidad y aportar el resguardo de ingreso, pero el administrador de fincas no estará obligado a recibir pagos en su despacho.

j) Los morosos no podrán ejercer nunca el derecho de voto si no abonan lo que adeudan al inicio de la junta, ni para el supuesto de que para el acuerdo se exija unanimidad.

b) Reglas para resolver incidencias en materia de comuneros presentes y ausentes.

a) La administración de fincas dispone de un modelo de escrito de delegación de asistencia y representación en la junta para que sea utilizado por el comunero que lo desee.

b) En el caso de que no quiera hacerse uso del documento-modelo de apoderamiento se debe recordar que de elaborarlo el comunero debe indicarse la junta para la que se confiere la representación, es decir, se exige que la delegación sea especial y directa para una determinada junta, no bastando una delegación con carácter general.

c) Los propietarios que se quieran ausentar antes del inicio de la votación podrán delegar su voto en un comunero presente. Para ello deberán comunicar al administrador de fincas que se va a ausentar y en quien delega su voto. Solo de esta manera podrá saber el administrador de fincas que este comunero se ha ido y que no se le considera ausente, sino presente por la delegación de su voto en el comunero designado.

d) De no hacerlo así, el comunero a quien ha entregado su representación no podrá hacer uso de la misma.

e) En el caso de que un comunero se ausente de la junta antes del inicio de la votación y no comunique al administrador de fincas que se ha marchado se le considerará como presente con abstención en sus votos.

f) Los propietarios que estén presentes en la primera votación y ejerzan su derecho de voto no podrán solicitar una vez iniciada la votación que se quieren ausentar y que delegan su voto. La delegación y ausencia tiene que producirse antes de que se vote el primer punto del orden del día. De ausentarse en el segundo punto del orden del día y sucesivos se le considerará que se abstiene.

“En modo alguno podrá intervenir en la junta quien no ostente la condición de propietario o persona que haya recibido la representación legal o voluntaria, sea cual sea su condición.”

g) Si un comunero opta por llevar a la junta de propietarios a terceras personas (propietarios o no, como un amigo, pariente, un abogado, etc) el derecho de voto y de intervención en la junta solo lo tiene el propietario.

h) En los casos en los que un piso o local pertenezca a varias personas (comunidad de bienes, bien en sociedad de gananciales, etc) podrá intervenir y votar tan solo aquella persona que haya sido comunicada al administrador de fincas como la que representa al bien en común con carácter previo a la junta. Siempre que se vaya a acudir a la junta persona distinta a la que se comunicó al administrador que era el representante del bien inmueble en común deberá comunicarse al administrador de fincas con antelación de cinco días al señalado para la junta para que el administrador tenga constancia de quien ejercerá la representación del inmueble. De no hacerlo así, quien acuda no podrá intervenir.

i) En modo alguno podrá intervenir en la junta quien no ostente la condición de propietario o persona que haya recibido la representación legal o voluntaria, sea cual sea su condición. De todos modos no se le impedirá a un propietario asistir acompañado de otra persona, por ejemplo, un letrado, aunque este no podrá intervenir en ningún momento. Para que pudiera hacerlo debería haberle sido delegada la representación y que conste como tal al inicio de la junta. Ahora bien, de comparecer el propietario no podrá utilizar el tercero su representación, ya que quien tendrá el derecho de intervención y voto sería el propietario no su acompañante, de tal manera que no se le podrá conferir a este una representación compareciendo a la junta el propietario. Aun así, se le dejará estar presente al tercero pero sin intervenir.

j) En casos de separación o divorcio de comuneros es preciso que se designe por estos a un representante, por lo que ambos cónyuges deberán notificar esta circunstancia de la separación o divorcio a la administración de fincas de la Comunidad y designar quien será el cónyuge al que deberán notificar y comunicar actuaciones por la Comunidad de Propietarios. Ello siempre antes de la definitiva liquidación de bienes, claro está. Lo mismo ocurrirá en el caso de las parejas de hecho que sean ambos copropietarios del inmueble en el caso de ruptura de la relación.

k) En el caso de la aprobación de los acuerdos previstos en el art. 17. 1 LPH que requieren "quórum" específicos para su aprobación no se exigirá que se alcance este "quórum" en la misma junta, sino que tan solo se exige mayoría simple,

habida cuenta que la LPH señala en el párrafo 4º que el acta se comunicará a los propietarios ausentes quienes deberán manifestar en el plazo de 30 días si se muestran, o no, contrarios a los acuerdos alcanzados. Los que dejen transcurrir este plazo se suman a la mayoría que votó a favor del acuerdo, de tal manera que si sumamos los votos que se obtuvieron en la junta a los que no se oponen al acuerdo y se llega al "quórum" específico el acuerdo se entenderá alcanzado. Ante ello, el administrador de fincas deberá comunicar de nuevo el acuerdo a los comuneros: bien que se alcanzó el acuerdo o que no se llegó a la cuantía de votos y cuotas de participación exigidos.

c) Reglas para resolver problemas en materia de de votación.

a) Para poder participar en la votación el administrador de fincas no estará obligado a expedir copia de la documentación que obre en su poder respecto al contenido de los acuerdos que se van a discutir. Si algún comunero está interesado en conocer documentación relativa a alguno de los puntos del orden del día podrá pedir la exhibición de la documentación en el despacho del administrador de finca, pero no la entrega de copias de documentos. El derecho a votar no exige que el comunero tenga derecho a la exposición previa de todos los datos o instrumentos de conocimientos precisos para poder participar o deliberar de forma decidida en dicha junta.

b) Se deberán hacer constar en el acta los votos negativos y positivos al objeto de que se conozca quien vota en contra para identificarlo al objeto de que, en su caso, se conozca quien queda legitimado para impugnar luego los acuerdos, en el caso de que así le interesara.

c) De no constar en el acta un voto negativo a un acuerdo por parte de un comunero este quedará impedido luego para impugnar el acuerdo.

d) En su caso, si a mano alzada nadie vota en contra no será precisa la identificación individual.

e) Si alguien quiere explicar el sentido de su voto negativo (al objeto de querer salvar el voto) se le requerirá para que lo presente por escrito en el acta o dentro de los cinco días siguientes a la conclusión de la junta en el despacho del administrador de fincas, incorporando al libro de actas el escrito, pero sin ser necesario que se transcriba en el acta las razones por las que quiere votar en contra. En su caso, quien así quiera hacerlo se añadirá en el acta que por el comunero identificado se desea hacer constar que "desea hacer constar que además

de votar en contra desea salvar el voto para justificar su voto negativo a los efectos de dejar abierta la posibilidad de impugnar". (1)

f) No se podrá cambiar por un comunero el sentido de su voto. Una vez votado no podrá interesar su modificación.

g) No se admite una votación secreta. El voto debe ser público.

h) Las abstenciones nunca se suman a la mayoría.

i) No será válido hacer constar en el acta que un comunero se abstiene "y se reserva el derecho a impugnar", ya que para poder hacer esto último debería haber votado que no y que conste expresamente en acta que así lo hizo.

j) Si no consta en el acta que un comunero votó en sentido negativo de un acuerdo no podrá luego impugnarlo ante los tribunales. De esta manera si algún comunero observa que no consta en el acta que su voto fue negativo deberá dirigir un escrito de subsanación al administrador de fincas indicando este concepto erróneo, a fin de que lo rectifique y conste que él voto en contra de la adopción del acuerdo.

d) Materias que no deben incorporarse en el acta.

a) No podrán incorporarse al acta ni hacer constar en la misma carta, opiniones, observaciones distintos al sistema de votaciones. En caso de querer presentarse algún escrito o carta por un comunero al administrador de fincas se le devolverá al portador sin hacer constar en el acta este extremo con la salvedad de lo expuesto en el punto 3. d) respecto a que se quiera "salvar el voto" y explicar por qué se vota en sentido negativo.

e) Grabación de la junta.

a) Si se desea grabar el contenido de la junta de propietarios deberá incluirse este extremo en un punto del orden del día y aprobar por mayoría simple que se pueda realizar la grabación de las juntas.

b) El sistema de grabación es muy positivo por cuanto permite tener constancia grabada de lo que ocurrió en el desarrollo de una junta de propietarios, tanto para los comuneros como para la junta rectora y la administración de fincas. De esta manera existe una prueba visual de lo que ocurrió en la junta.

c) En caso de alcanzarse el acuerdo por mayoría simple se procederá a recordar a todos los comuneros en la convocatoria que "como es

práctica habitual en virtud del correspondiente acuerdo alcanzado en la junta del día... se procederá a la práctica de la grabación del desarrollo de la junta de propietarios quedando el contenido del CD en el depósito y custodia del administrador de fincas y sin que se puedan expedir copias del mismo, a salvo del uso en los procedimientos judiciales previo requerimiento de la autoridad judicial o para cuando la comunidad de propietarios tenga que hacer uso de la misma cuando se cuestione el desarrollo de una junta de propietarios en virtud del ejercicio de una acción de impugnación por un comunero contra uno o varios acuerdos alcanzados.

d) El administrador de fincas es el encargado de la custodia y depósito del CD en donde consta la grabación de la junta.

e) Si se aprueba por mayoría simple que se puedan grabar las juntas de propietarios los disidentes no podrán oponerse a que así se haga, ya que no quedan afectados derechos particulares.

f) No podrán expedirse copias del CD para los comuneros.

g) El objeto de la grabación y su uso están destinados exclusivamente para la acreditación de lo que ocurrió en el desarrollo de la junta, bien para que el administrador resuelva alguna duda que pueda plantearse a la hora de redactar el acta, bien para utilizarlo como prueba en un procedimiento judicial.

h) Si un comunero desea impugnar el contenido de unos acuerdos de la junta e interesa que se le expidan copias del CD para aportarlo como prueba no hará falta este extremo, sino que el comunero podrá hacer constar en su demanda que se designe el archivo del administrador de fincas en donde consta el CD que queda depositado en la Comunidad (o despacho del administrador de fincas como custodio de la documentación de aquella), a fin de que este aporte al juicio el CD una vez sea requerido para ello por el juez como medio de prueba. Por ello, bajo ningún concepto y en ninguna condición se expedirán copias de este contenido, que, en su caso, queda bajo la cobertura de la necesaria protección de datos.

i) Si la comunidad desea grabar las juntas de propietarios no podrá un comunero utilizar un sistema particular de grabación complementario al que utilice la propia junta de propietarios.

NOTA

1. Esto último se hace para hacer más asequible la constancia de la expresión "salvar el voto" por si la Audiencia Provincial de esa provincia entendiere como requisito complementario al voto negativo la necesidad de salvar el voto.

“El objeto de la grabación y su uso están destinados exclusivamente para la acreditación de lo que ocurrió en el desarrollo de la junta, bien para que el administrador resuelva alguna duda que pueda plantearse a la hora de redactar el acta, bien para utilizarlo como prueba en un procedimiento judicial.”

Foro Abierto

Coordinador:

Vicente Magro Servet
Presidente AP Alicante

Consejo de Redacción:

Francisco Berjano Arenado
Magistrado-Juez Juzgado de
Primera Instancia núm. 11
Sevilla

Luis Alberto Gil Nogueras
Magistrado-Juez Juzgado de
Primera Instancia núm. 3
Zaragoza

Juan Luis Gordillo Álvarez-
Valdés
Magistrado AP Madrid,
Sección 9ª

Miguel Ángel Larrosa
Amante
Magistrado AP Murcia,
Sección 5ª

Juan Ángel Moreno García
Magistrado AP Madrid,
Sección 9ª

Eduardo Salinas Verdeguer
Presidente AP Albacete

Luis Antonio Soler Pascual
Magistrado del Tribunal de
Marca Comunitaria.
AP Alicante, Sección 8ª

María Félix Tena Aragón
Magistrado AP Cáceres,
Sección 2ª

Salvador Vilata Menadas
Magistrado-Juez Juzgado de lo
Mercantil núm. 1 Valencia

¿Puede derivarse a la vía penal el incumplimiento por un comunero de lo decidido por sentencia judicial?

Cuestión a analizar:

En reiteradas ocasiones las Comunidades de propietarios tienen que acudir a los órganos judiciales interesando de la autoridad judicial que se condene a un comunero a una obligación de hacer o no hacer, como pudiera ser en el caso de las primeras que retire una obra inconstituida, o en el caso de las segundas que se abstenga de continuar llevando a cabo una actividad molesta. En el primer caso de las obligaciones de hacer es sabido que los arts. 706 y 709 LEC disciplinan el régimen de actuación de la Comunidad ante el incumplimiento del comunero a cumplir la sentencia. Sin embargo, nos surge el problema de si ante el incumplimiento de lo acordado en una sentencia civil por el comunero condenado a una obligación de no hacer podría la Comunidad de propietarios presentar una querrela por un delito de desobediencia judicial interesando la incoación de diligencias penales por un delito del art. 556 del Código Penal.

Por ejemplo, nos planteamos el caso de si podría derivarse a esta vía penal el incumplimiento de un comunero de la prohibición por sentencia judicial de ejercer una actividad, (Art. 7.2 LPH), prohibición de ocupar la posesión de su inmueble por haber sido privado de la misma por la vía del art. 7.2 último párrafo LPH, aparcar un vehículo en zonas comunes, o la infinita casuística que se da en el mundo de las comunidades de propietarios. ¿Haría falta un requerimiento expreso por el juez civil en la ejecutoria civil una vez incumplida la sentencia que condenaba a un no hacer para que no reincida en el incumplimiento, o ante la primera ocasión en que se incumpla la sentencia se podría entender cometido el delito de desobediencia a la autoridad judicial?

Respuesta unánime:

1.- En los supuestos de sentencias condenatorias dictadas por los jueces civiles cuando las comunidades de propietarios utilizan la vía del

art. 7.2 LPH es claro que los comuneros pueden seguir obstinándose en mantener la conducta rebelde a cumplir lo ordenado por el juez.

2.- La previsión del artículo 7.2 LPH ya implica de suyo una actuación ejecutiva en orden a hacer efectiva la obligación de abstención del desarrollo de "actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas", y en caso de observancia irregular de esa privación del derecho al uso, debe estarse al artículo 710 de la LEC, que es el que resuelve la cuestión suscitada en la pregunta.

3.- Así, la negativa al cumplimiento de una condena contenida en una resolución judicial que se incumple de modo pertinaz por el condenado puede dar lugar a un delito tipificado en el art. 556 CP (o en la falta del art 634) precisando la existencia de una previa intimación de cara al condenado civil para que cumpla la orden dada.

4.- Así, una vez dictada sentencia condenando a un comunero a "que no haga algo concreto", como quiera que la conducta infractora del título es susceptible de repetición en el tiempo, en la demanda de ejecución podrá pedirse que en el requerimiento de no incurrir o no reiterar la conducta, se haga constar un expreso requerimiento de iniciación de acciones penales (Ver artículo 710.1 LEC), de lo que resulta que no aparece como plausible que sin tal intimación previa pueda darse lugar a actuaciones penales por desobediencia judicial.

5.- Por ello, no sería factible que ante la primera situación de incumplimiento por el comunero, sin más, pudiera incurrirse por parte del condenado en la sentencia civil en el delito de desobediencia a la autoridad judicial previsto y penado en el art. 556 del Código Penal.

6.- Por tanto, la comunidad estará obligada a requerir al juez para que proceda a exigir el cumplimiento de la orden de no hacer contenida en la sentencia firme que se ejecuta y solo después de un requerimiento de la autoridad judicial del que tenga efectivo conocimiento el

ejecutado (no sería válido por tanto la simple notificación del requerimiento a través de su Procurador) podría entenderse la existencia del delito de desobediencia.

LUIS ALBERTO GIL NOGUERAS

Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Zaragoza.

La respuesta a la cuestión que se suscita entiendo que es afirmativa. El incumplimiento de un pronunciamiento de condena a una hacer personal, que se contiene en una sentencia, que entraña una obligación propia a realizar por un particular, entraña un mandato o una orden dictada por una autoridad. Por tanto la conducta que tiende a su no cumplimiento entraña una desobediencia. Para verificar si nos encontramos ante el tipo contenido en el art. 565 CP, o ante la falta que también contempla el art. 634 del mismo Cuerpo legal, habrá de atenderse a la mayor o menor contumacia es esa actitud, reservándose para el primero de los supuestos, los casos más graves.

Según reiterada Jurisprudencia para que se de el tipo delictivo es preciso: a) la existencia de una orden emanada de la Autoridad o sus agentes, en el ejercicio de las funciones de su cargo que contenga un mandato que deriva de sus facultades regladas o atribuciones competenciales sin extralimitaciones o excesos; b) que la orden sea que se interesa sea terminante y clara por imponer una conducta indeclinable o de estricto cumplimiento que se ha de acatar sin disculpa; c) y que se haga conocer mediante requerimiento formal, personal y directo, y d) que el requerido no acate la orden, colocándose ante ella en situación de rebeldía o manifiesta oposición que, por su ánimo de desobedecer, lesione, sensible e indudablemente el principio de autoridad, al que desprestigia, veja y zahiere. (Entre otras muchas Sentencias del TS de 18 de abril de 1997 (Ref. EDE: 1997/3075) ó 9 de abril de 1999).

Consiguientemente, notificada la oportuna resolución judicial, transcurrido el oportuno período de cumplimiento voluntario, la parte vencedora en el curso del proceso, a cuyo favor se contiene la obligación de hacer, instará la oportuna ejecución forzosa, en el que vendrán a ser de aplicación los artículos 706 y 709 LEC. En el curso de esta tramitación existirá una orden judicial para que proceda por el demandado en ejecución a realizar la actividad o a que se abstenga de realizarla. Para mí, en caso de

incumplir este mandato cabe ya entender que existe una desobediencia. La contumacia o no en esa actuación supondrá estar ante un delito o una falta, en la medida en que como recordaba una reciente resolución (Sentencia AP Zamora de 6 de junio de 2006) el primero requiere una reiterada y persistente negativa al cumplimiento o de franca rebeldía.

De particular interés y ello lo enlazó con la segunda de las cuestiones que se suscitan, me parece la Sentencia AP Cáceres de 27 de junio de 2006 sobre la necesidad de un previo requerimiento judicial para que cesaren en una la actitud de no cumplir una resolución judicial. En ella viene a decir la Ilma. Audiencia Provincial que la desobediencia equivale a incumplir una orden o mandato de la autoridad o sus agentes. Esta orden que debe tener naturaleza concreta y dirigirse a un sujeto determinado que debe obedecerla, expresa, terminante y clara, no hay que identificarla con el requerimiento, que no es sino la plasmación de la orden judicial emanada de una resolución dictada al efecto. La orden se contiene en esa resolución, y no en el requerimiento donde solo se notifica la orden. Por eso entiende la Sala que una notificación no se agota como consecuencia de un incumplimiento, mientras la orden esté vigente y no haya cesado la voluntad contraria al acatamiento del mandato judicial.

Cuando ya se ha verificado el requerimiento, este no se consume por el incumplimiento, de modo que vuelva a ser necesario otro requerimiento posterior en sentido parejo, ya que la orden se ha desentendido continuamente y al ser prolongada en el tiempo, no se consumía con un desacato momentáneo, lo cual no hace preciso otro requerimiento posterior al ya habido en su día, persistiendo la actuación pertinaz y con llamativo desprecio a la orden judicial dada que entraña la existencia de un delito.

En resumen, la negativa al cumplimiento de una condena contenida en una resolución judicial que se incumple de modo pertinaz por el condenado puede dar lugar a un delito tipificado en el art. 556 CP (o en la falta del art. 634) precisando la existencia de una previa intimación de cara al condenado civil para que cumpla la orden dada.

SALVADOR VILATA MENADAS

Magistrado del Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Valencia.

La previsión del artículo 7.2 ya implica de suyo una actuación ejecutiva en orden a hacer efectiva

“...una notificación no se agota como consecuencia de un incumplimiento, mientras la orden esté vigente y no haya cesado la voluntad contraria al acatamiento del mandato judicial.”

“...la Comunidad de Propietarios deberá instar la ejecución del título, siendo claro que la circunstancia del incumplimiento no debe venir acreditada documentalmente en orden a obtener el pertinente despacho de ejecución y sin perjuicio de las posibilidades de oposición que pueda esgrimir el ejecutado por la vía del artículo 556.1 de la LEC.”

la obligación de abstención del desarrollo de "actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas", y en caso de observancia irregular (rectius, inobservancia) de esa privación del derecho al uso, debe estarse al artículo 710 de la LEC.

Así las cosas, la Comunidad de Propietarios deberá instar la ejecución del título, siendo claro que la circunstancia del incumplimiento no debe venir acreditada documentalmente en orden a obtener el pertinente despacho de ejecución y sin perjuicio de las posibilidades de oposición que pueda esgrimir el ejecutado por la vía del artículo 556.1 de la LEC.

Y como quiera que la conducta infractora del título es susceptible de repetición en el tiempo, en la demanda de ejecución podrá pedirse que en el requerimiento de no incurrir o no reiterar la conducta, se haga constar un expreso requerimiento de iniciación de acciones penales (cfr. artículo 710.1 LEC), de lo que resulta que no aparece como plausible que sin tal intimación previa pueda darse lugar a actuaciones penales. Y es atendida la conformación típica de la figura del artículo 556, viniendo a conformarse la conducta típica como delito de desobediencia grave a la autoridad judicial, tal debe pasar, en su caso, por la debida intimación con las prevenciones oportunas para caso de inatención.

FRANCISCO BERJANO ARENADO

Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Sevilla

Creo que la respuesta a la pregunta que se formula se encuentra en el art. 710 de la LEC. Efectivamente, aun cuando en las condenas "a no hacer", como sería el caso, el incumplimiento nacería desde el momento en que el condenado desarrolla la actividad prohibida por la sentencia que se dictó, sin necesidad de esperar el transcurso de los veinte días a que se refiere el art. 548 de la LEC, que es propio de la ejecución de las condenas de hacer, es lo cierto que tal y como se encuentra regulada la situación en el citado art. 710 no sería factible que ante la primera situación de incumplimiento, sin más, pudiera incurrirse por parte del condenado en el delito de desobediencia a la autoridad judicial previsto y penado en el art. 556 del Código Penal. Debe tenerse en cuenta, de un lado, el principio de intervención mínima que inspira el

ordenamiento penal español y, de otro, que para que tal delito - o la falta recogida en el art. 634 del Código Penal - sea apreciable se requiere la constatación de una voluntad decidida y firme de hacer caso omiso a la prohibición contenida en la sentencia dictada.

Por tanto, para poder incurrir en el delito de desobediencia a la autoridad judicial es necesario que, tras un primer incumplimiento de la obligación de "no hacer", se requiera al condenado - una vez instada la ejecución de la sentencia - para que se abstenga de reiterar el quebrantamiento de ésta, "con apercibimiento de incurrir en el delito de desobediencia" referido. Estas son las condiciones que impone el art. 710,1 de la LEC y a sus términos debe estarse.

No obstante lo anterior, la tramitación de la causa penal que se derive de la desobediencia cometida por el condenado en la sentencia civil no debe impedir que ésta pueda ser ejecutada en el correspondiente procedimiento de ejecución siguiendo las pautas marcadas por el precepto últimamente citado, compatibilidad que debe hacerse extensiva a la indemnización de daños y perjuicios - que ya no podrá ser exigida en la vía penal como indemnización derivada de la responsabilidad civil derivada del delito cometido - y, en su caso, si fuera factible, a impedir que la situación creada con el incumplimiento se consolide. En este sentido entiendo que no entran en juego los arts. 111,112 y 114 LCRIM por cuanto la incoación de diligencias penales no empece, ni interfiere en la tramitación de la ejecución civil.

JUAN ÁNGEL MORANO GARCÍA

Magistrado de la Sección 9ª AP de Madrid.

Como se expone al plantear la cuestión debatida, la propia ley de enjuiciamiento civil establece los mecanismos necesarios para la ejecución de sentencias que condenan a hacer o no hacer algo, así el artículo 706 se refiere a las condenas de hacer no personalísimo, el artículo 709 a las condenas de hacer de carácter personalísimo, y el artículo 710 de la ley, cuando se trate de sentencia de condena a no hacer, por ejemplo el no ejercer una actividad insalubre o molesta en la vivienda o local, el uso de la vivienda cuando se haya privado de la misma al propietario, etc. Cuando se trate de una condena de no hacer, por el mero hecho de que no se cumpla voluntariamente la sentencia no se incurrirá en un delito de desobediencia a la autoridad judicial, en la medida que es necesario que se cumplan

previamente todos los requisitos que establece el artículo 710 de la LEC; cuando no se proceda por el condenado al cumplimiento voluntario de la sentencia, la comunidad de propietarios deberá solicitar la ejecución de la sentencia, a través de la correspondiente demanda de ejecución, si el demandado incumple lo resuelto en ejecución, el órgano judicial, a instancia del ejecutante debe requerir al comunero, para que deje de realizar aquella actividad que le fue prohibida por la sentencia, debiendo en su caso indemnizar los daños y perjuicios que su conducta pudiera haber causado, y solo en este último caso, es decir cuando se le requiera que se abstenga de incumplir la sentencia, es cuando se también se le apercibirá de poder incurrir en un delito de desobediencia a la autoridad judicial.

De lo expuesto no cabe entender si más, que se incurre en el delito de desobediencia por el mero hecho de no cumplir voluntariamente la sentencia que condena a una obligación de no hacer, ni tampoco porque sea necesario instar la ejecución de la sentencia; solo cuando ejecutada la sentencia, el ejecutado a pesar de haber sido apercibido de que se abstenga de realizar la conducta o hechos prohibidos por las sentencia, y apercibido de poder incurrir en un delito de desobediencia, incumple ese mandato judicial es cuando puede acudir a la vía penal. Puesto como señala con relación al delito de desobediencia la Sentencia TS Sala II de fecha 1 de diciembre de 2003 (2003/186738), "El delito de desobediencia grave a la autoridad previsto y penado en el art. y art. 556 del CP vigente se configura a) por una orden legítima de la autoridad competente que sea de obligado cumplimiento b) el conocimiento de esta orden por el destinatario, y c) la conducta omisiva de éste que la desatiende y no la cumple y 14 de octubre 1992 (1992/10004), 16 de marzo y 21 de enero de 2003). Se colma la tipicidad de la desobediencia cuando se adopta una reiterada y evidente pasividad a lo largo del tiempo y no se da cumplimiento al mandato (Sentencia TS de 14 de junio de 2002 (2002/28371))".

En base al artículo 710 de la Ley de Enjuiciamiento civil, en relación con el artículo 556 del CP, solo podrá incurrirse en un delito de desobediencia grave a la autoridad judicial, cuando ejecutada la sentencia que condena a una persona a no hacer, por ejemplo a no desarrollar una determinada actividad en la vivienda o local, es necesario que el interesado haya sido apercibido de que se abstenga de realizar esa conducta, y de poder incurrir en ese delito, puesto que faltado estos requisitos previos,

faltaría un presupuesto previo y necesario para que exista el delito de desobediencia, como es la existencia de una orden de la autoridad competente, en este caso la autoridad judicial, y que sea de obligado cumplimiento.

MIGUEL ÁNGEL LARROSA AMANTE

Magistrado-Jefe del Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Murcia.

Se plantea la cuestión relativa a la forma como puede una comunidad de propietarios ejecutar una sentencia que impone una obligación de no hacer a uno de los comuneros, y en concreto si sería posible el ejercicio de la acción penal contra dicho propietario por un delito del artículo 556 del Código Penal, por desobediencia grave a la autoridad judicial.

Lo primero que es preciso señalar es que, antes de acudir a la vía penal, debe de agotarse las posibilidades de ejecución de la sentencia en el mismo orden civil, en los términos señalados por el art. 710 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ello implica que la comunidad actora deberá pedir en primer lugar al tribunal para que requiera de forma expresa al ejecutado incumplidor para que deshaga lo mal hecho, si fuese posible y se abstenga en lo sucesivo de reiterar el quebrantamiento. Dicho requerimiento deberá igualmente de completarse con la expresa advertencia por el Tribunal al ejecutado de la posibilidad de incurrir en un delito de desobediencia a la autoridad judicial (artículo 710.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), incluyendo igualmente la posibilidad de fijar multas coercitivas al ejecutado por cada mes que transcurra sin cumplir lo ordenado en la sentencia dictada (artículo 711.1).

Llevado a cabo este requerimiento, que habrá que entender personal, y reiterado el incumplimiento por parte del ejecutado sí sería posible bien la deducción directa de testimonio por el órgano judicial civil contra el ejecutado, bien la interposición de denuncia o querrela por parte de la comunidad. No puede olvidarse que, como señala la Sentencia TS (2ª) de 23 de marzo de 2007 (2007/21908), este delito se configura por la concurrencia de los siguientes elementos: a) por una orden legítima de la autoridad competente que sea de obligado cumplimiento; b) el conocimiento de esta orden por el destinatario, y c) la conducta omisiva de éste que la desatiende y no la cumple, colmándose la tipicidad de la desobediencia cuando se adopta una reiterada y evidente pasividad a lo largo del tiempo y no se

da cumplimiento al mandato.

Por tanto, para que se pueda llevar a cabo el inicio de un proceso penal con posibilidades reales de condena del propietario incumplidor es preciso que se den todos los requisitos que configuran el tipo de desobediencia grave del artículo 556 del Código Penal, y entre los cuales tiene especial importancia el conocimiento por parte del ejecutado de una orden legítima de obligado cumplimiento, lo que requiere una previa actuación judicial en tal sentido. No podemos olvidar que el conocimiento de la sentencia por el demandado condenado a la obligación de no hacer por sí solo no es suficiente, pues la jurisdicción civil no ejecuta de oficio sino a instancia de parte. Por ello la comunidad estará obligada a requerir al juez para que proceda a exigir el cumplimiento de la orden de no hacer contenida en la sentencia firme que se ejecuta y solo después de un requerimiento de la autoridad judicial del que tenga efectivo conocimiento el ejecutado (no sería válido por tanto la simple notificación del requerimiento a través de su Procurador) podría entenderse la existencia del delito de desobediencia.

EDUARDO SALINAS VERDEGUER

Presidente de la Audiencia Provincial de Albacete.

Puede ser constitutivo de delito de desobediencia el incumplimiento por uno de los comuneros de una sentencia que, a instancia de la comunidad en propiedad horizontal, le condena, tanto a hacer algo como a no hacer, que es por lo que se pregunta, pero es extremadamente improbable que se llegue a la vía penal, por la eficacia de las normas de la LEC sobre ejecución de sentencias de esta clase, que prevén consecuencias económicas gravosas para el comunero que desobedece, de las que responde con todo su patrimonio y por tanto también con su participación en la comunidad, de forma que o será solvente y el incumplimiento le resultará caro o perderá la condición de comunero cuando se enajene su piso o local en ejecución de sentencia.

El art. 710 de la LEC prevé, frente al quebrantamiento de la sentencia que se condena a no hacer, 1º un requerimiento para deshacer lo mal hecho, 2º intimándole "con la imposición de multas por cada mes que transcurra sin deshacerlo" (que de acuerdo con el art. 711. 1 LEC puede ascender al 20% mensual del precio o

“...existe la posibilidad de que la desobediencia por un comunero a una sentencia con condena a no hacer llegue a ser constitutiva de delito desobediencia, pero sólo en casos límite: que se puede presentar denuncia o querrela para proceder por ese delito sin esperar la autorización del tribunal civil...”

valor de deshacer lo realizado), 3º una indemnización por los daños y perjuicios causados, 4º más un requerimiento de que se abstenga de “reiterar el quebrantamiento, con apercibimiento de incurrir en el delito de desobediencia a la autoridad judicial”. Si no cumpliera, el legislador tampoco prevé que automáticamente se proceda por delito desobediencia, pues el precepto ordena que se proceda “de esta forma cuantas veces incumpla la condena”, por ello si no tiene éxito el requerimiento previsto en el art. 710 se abren dos opciones, o reiterar los actos de cumplimiento previstos en el precepto, si el tribunal civil no cree que el hecho constituye delito o, en el caso contrario, proceder en la forma prevista en el art. 40. 1 de la LEC, según el cual “cuando en un proceso civil se ponga de manifiesto un hecho que ofrezca apariencia de delito o falta perseguible de oficio, el tribunal civil, mediante providencia, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, por si hubiere lugar al ejercicio de la acción penal”.

No toda desobediencia a lo ordenado en sentencia constituye delito del artículo 556 del Código Penal, que castiga la desobediencia a la autoridad, únicamente cuando es grave. Es un delito perseguible de oficio (además no requiere como requisito para proceder la autorización del tribunal cuya sentencia se haya desobedecido), sólo se puede cometer dolosamente y requiere: a) una orden legítima de la autoridad competente que sea de obligado cumplimiento (en este caso una sentencia); b) el conocimiento de esta orden por el destinatario (normalmente mediante un requerimiento, aunque para su existencia no es imprescindible el requerimiento posterior a un primer incumplimiento del artículo 710) y; c) la conducta del que desatiende y no cumple lo ordenado. Como consecuencia de lo expuesto hay que responder: que existe la posibilidad de que la desobediencia por un comunero a una sentencia con condena a no hacer llegue a ser constitutiva de delito desobediencia, pero sólo en casos límite: que se puede presentar denuncia o querrela para proceder por ese delito sin esperar la autorización del tribunal civil y que éste puede iniciar la persecución del delito en la forma de los artículos 710 y 40 de la LEC.

MARÍA FÉLIX TENA ARAGÓN

Magistrada de la Sección 2ª de la AP de Cáceres

El artículo 556 del Código Penal sanciona las conductas de desobediencia grave a la autoridad

cuando la misma se encuentra en el ejercicio de sus funciones. Para declarar cometido este delito deben concurrir varios elementos según la jurisprudencia del TS: a) el carácter terminante, directo o expreso de la orden dictada por la autoridad o sus agentes en el ejercicio de sus funciones; b) un conocimiento real y positivo por el obligado; c) la existencia de un requerimiento por parte de la autoridad hecho con las formalidades legales, sin que sea preciso que conlleve el expreso apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia caso de incumplimiento; d) la negativa u oposición voluntaria, obstinada o contumaz a la misma; y e) que revista gravedad a la hora de diferenciar el delito de la falta de desobediencia del artículo 634 del Código Penal (Sentencias del TS números 821/2003, 1615/2003 y 1219/2004, Ref. EDE 2003/35136, 2003/186738 y 2004/197316 respectivamente).

Si el comunero que ha sido condenado a no hacer algo en un procedimiento civil continúa haciéndolo, desde luego es una desobediencia y puede ser constitutivo de delito. Otra cosa distinta es que deban observarse todos los requisitos en la conducta concreta que en un supuesto se entre a examinar. Así, entiendo que la desobediencia, después de haberse dictado la sentencia firme y notificada al comunero no cumplidor sin más, sería una conducta encuadrable en la falta de desobediencia del artículo 634 del Código Penal. Pero si ese incumplimiento, una vez puesto de manifiesto a la autoridad judicial que ha dictado la sentencia ejecutable, es objeto de un requerimiento expreso por parte del juez o magistrado al comunero condenado, y éste continúa haciendo caso omiso a ese requerimiento, la conducta sí podría quedar incluida en el delito de desobediencia (artículo 556 del Código Penal).

LUIS ANTONIO SOLER PASCUAL

Magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante. Sección 8ª.

Se nos cuestiona en esta ocasión sobre la eficacia de las obligaciones de no hacer desde el punto de vista de la ejecución civil. En el ejemplo de que se trata, la sentencia contiene no un mero pronunciamiento declarativo que pudiera agotarse en sí mismo, sino que impone al condenado una determinada conducta, no sólo puramente omisiva sino las más de las veces activa en sentido comisivo; es decir, de hacer

como presupuesto de la ejecución de no hacer. Este sería el caso de la retirada de una obra inconstituida.

Pues bien, lo primero que ha de afirmarse es que las condenas a cumplir obligaciones, sean de hacer o de no hacer, son plenamente ejecutables al amparo de la normativa procesal vigente, dedicándole en particular a las no hacer la Ley de Enjuiciamiento Civil, su artículo 710.

Esta disposición diferencia según que el incumplimiento pueda ser, por un lado, objeto de restitución y, por otro, de reiteración por el deudor. En ambos casos, la previsión legal es idéntica, a saber, requerimiento de cese actual, deshaciendo lo hecho en contradicción con el contenido de la sentencia, requerimiento de cese futuro, absteniéndose en el incumplimiento de dicha resolución.

Ahora bien, es claro que aun después de dicho requerimiento, la voluntad del condenado puede seguir siendo contraria a la decisión judicial y, en consecuencia, estar dispuesto a asumir las consecuencias legales que se previenen en caso de incumplimiento, básicamente las económicas.

Pero si la respuesta fuera exclusivamente de esta naturaleza, la tutela judicial impetrada para la obtención de la decisión judicial, el concepto mismo de potestad jurisdiccional, quedaría en entredicho, y al arbitrio del condenado. De ahí que la norma indicada contenga otra respuesta de distinta naturaleza que pretende garantizar, con medidas coactivas de distinta naturaleza a la meramente resarcitoria, la conducta ajustada del condenado a la decisión judicial.

Se trata en concreto de hacer previsión de la comisión de una conducta penal en caso de reiteración en el incumplimiento de la obligación de no hacer impuesta, de un delito de desobediencia a la autoridad judicial que tiene como presupuesto el requerimiento judicial previo.

En efecto, constatado en la ejecución civil la realidad del incumplimiento de la obligación de no hacer, y ordenadas las disposiciones oportunas en garantía de la restitución de la situación debida y de fin de la conducta infractora, se ha de advertir al condenado de la comisión del delito indicado caso de reiterar el incumplimiento para que se abstenga de reiterar el quebrantamiento.

No basta por tanto, para obtener una reacción de naturaleza penal, con el mero incumplimiento. Es preciso practicar un requerimiento ad hoc de la comisión del delito, que puede y debe obtenerse junto a la adopción judicial de las medidas necesarias para la devolución y

mantenimiento de lo debido. Hecho el requerimiento, y sin perjuicio de las medidas civiles, en caso de infracción, ha de comunicar el Juez civil al penal la noticia criminis pudiendo, a partir de ese momento, coadyuvar el Juez penal, con medidas específicas, al fin del incumplimiento de la sentencia civil.

JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ-VALDÉS
Magistrado Sección 10ª Audiencia Provincial de Madrid

Es de precisar que, según reiteradas resoluciones de los tribunales, para que concurra el delito de desobediencia ex artículo 556 del Código Penal se precisan los siguientes requisitos: A) la existencia de una orden o mandato, emanado de la autoridad o sus agentes, que debe de ser directo, expreso y determinante, como de naturaleza concreta y destinado al sujeto que debe de obedecerlo. B) Una conducta de material desobediencia, cuya naturaleza dependerá de que el mandato implique un hacer o un no hacer. C) En orden a la culpabilidad, la voluntariedad en el incumplimiento de la orden o mandato, siendo precisa la voluntariedad en la oposición al cumplimiento mediante actos persistentes y reiterados (Sentencia del TS de 5 de julio de 1989).

Trasladada dicha doctrina a supuestos específicos de incumplimiento de resoluciones judiciales, se aprecia que la jurisprudencia, además de la resolución y el incumplimiento de la misma, ha venido exigiendo para apreciar el delito de desobediencia de la práctica de un requerimiento previo, personal y concreto, incluso con el apercibimiento de las consecuencias del eventual incumplimiento de aquel, es decir, de la posible comisión de un delito de desobediencia, considerando incluso imprecisa e inconcreta a estos efectos la fórmula de "bajo los apercibimientos legales" como se considera en Sentencia de la AP Madrid de 11 de abril de 2005, razonándose expresamente en Sentencia de la AP Madrid de 15 de abril de 2002 (2002/25849) que de no ser así el sentenciado que incumpliese lo resuelto en una sentencia civil incurriría en delito de desobediencia "lo que pugna claramente con el ordenamiento jurídico español.

Sentado lo anterior es de apreciar que la regulación del artículo 710.1 de la LEC es plenamente coincidente con la doctrina jurisprudencial señalada toda vez que, ante el incumplimiento de una sentencia de condena a un no hacer, precisa de la práctica de un

requerimiento para, entre otras cuestiones, "se abstenga de reiterar el quebrantamiento, con apercibimiento de incurrir en el delito de desobediencia a la autoridad judicial", es decir, se recoge la necesidad del referido requerimiento con el apercibimiento concreto expuesto. Concretando ante la cuestión planteada, según lo ya considerado, para que se diese el delito se precisaría no solo de la sentencia civil acordando la obligación de no hacer, como el incumplimiento de esta, sino también el ya tan repetido requerimiento.

Por ello, no bastaría para incurrir en el ilícito penal el mero incumplimiento de la obligación de no hacer decretada en la sentencia. Si bien el artículo 710 parte del quebrantamiento de la condena a un no hacer para, a petición de la parte ejecutante, practicarse el requerimiento con los apercibimientos señalados, considero que se puede petitionar dicho requerimiento aun sin haber existido aun tal quebrantamiento, de no ser así, siempre quedaría impune el quebrantamiento de la condena efectuado por vez primera.

Otro problema es el de si, ante sucesivos quebrantamientos de la sentencia en cuestión, sería preciso efectuar reiterados requerimientos o si valdría el efectuado primeramente, considero que exigiendo la jurisprudencia una voluntad rebelde al cumplimiento para incurrir en el tipo delictivo, para apreciar la gravedad que precisa el mismo parece que ante un nuevo incumplimiento habría que reiterar el ya tan repetido requerimiento, pero considero que, como razona la sentencia del TS de 28 de octubre de 1997 habrá que estar a las circunstancias de lugar modo y tiempo y la intencionalidad del obligado. Piénsese que sería distinto que requerido el ejecutado para la conducta omisiva incumpliese lo acordado al mes de practicarse el requerimiento que si lo hiciese transcurridos cinco años desde la práctica de aquel.

Consultas

“...si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla (...), se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad...”

Validez del requerimiento hecho en el tablón de anuncios de la Comunidad a uno de los propietarios

Planteamiento: Una comunidad de propietarios acordó en junta iniciar los trámites para interponer la acción de cesación contra un propietario que viene causando graves molestias a la comunidad (vertido de líquidos y basuras por el balcón de forma reiterada). Intentando el requerimiento éste resulta infructuoso, ya que no fue recogido por el propietario en cuestión. ¿En tal caso es válido efectuar el requerimiento en el tablón de anuncios de la comunidad, tal y como establece el art.9.1 LPH?

Solución: La posibilidad de notificar mediante la inserción de la notificación en el tablón de anuncios es una novedad introducida en la LPH por la Ley 9/1999, de 6 de abril, de reforma de la misma, con el objeto de facilitar la posibilidad de dar por "enterado", válidamente desde un punto de vista jurídico, al propietario del piso que se ausenta o no quiere recibir la notificación. Efectivamente, señala el art.9.1 LPH que "si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales". Por tanto, debemos considerar válida esta forma de notificación.

Necesidad de consentimiento unánime de la Junta para la agregación

Planteamiento: En una Junta de propietarios se plantea la cuestión de que en la primera planta hay un negocio que ha unido las dos viviendas por

planta que hay en este edificio, además de unir también con otra vivienda de otro edificio colindante. Actualmente se están realizando obras, y los vecinos se preguntan si existe alguna posibilidad de impedir el paso por el zaguán de este edificio a los posibles clientes que puedan venir, de tal forma que accedan por el zaguán de la otra escalera.

Solución: Sólo existe una solución de conjunto, esto es, exigir que la agregación o agregaciones deban ser consentidas por la comunidad, en virtud de un acuerdo unánime de la Junta de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 12 y 17.1 de la LPH.

De acuerdo con lo estipulado en el ART. 8 de la LPH los pisos o locales pueden ser aumentados por agregación de otros colindantes (pues en esto consiste la operación de comunicación de pisos) o divididos para formar otros más reducidos e independientes (actuación que se conoce comúnmente como segregación). Así las cosas, el propietario que pretende la segregación o división de su propiedad ha de contar con el consentimiento unánime de la Junta de Propietarios, dado que implican una modificación del título constitutivo. Por tanto, a nuestro juicio, no existe la posibilidad de que prospere la concreta petición de que el Juez ordene que el paso de las personas se realice por el otro bloque.

Prohibición de la entrada del perro de un vecino al patio de luces

Planteamiento: Existe un contencioso, aún no judicial, entre dos vecinos, de una comunidad que no posee estatutos ni normas de régimen interior. Uno de ellos es inquilino del primer piso de un bloque de cinco. Ese piso tiene acceso a una terraza, patio de luces de la Comunidad. Este vecino es el único que tiene acceso a este patio. Además tiene un perro, un cachorro, que no ladra y de vez en cuando orina en patio. El vecino del segundo, inmediatamente encima del anterior, y con vista al patio desde su cocina ha llamado a la policía en alguna ocasión. La policía se presentó en la vivienda del inquilino del primero. Pretendió la pareja de municipales acceder a la vivienda y filiar los datos del perro. Le indicaron a la inquilina que

pueden llevarse al perro y que tiene prohibido acceder al patio.

¿Qué derecho tiene la Comunidad o un vecino concreto de impedir al perro acceder al patio de luces?.

¿Pueden los perros, por ende, acceder al patio?.

¿En qué prohibiciones podrían incurrir los perros? ¿Y sus dueños?.

Solución: El asunto sólo puede plantearse, desde la perspectiva de la comunidad, en el sentido de si dicha actividad constituye una actividad molesta, ilícita o prohibida, de conformidad con lo establecido en el L1960/55 en ART 7 APA 2. En efecto, dispone el L1960/55 en ART 7 APA 2 que "al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas". No existiendo disposición estatutaria o reglamento de régimen interno que limita tal situación, habrá que estar a lo que puedan disponer principalmente la ordenanza municipal de tenencia de animales domésticos del municipio. Ahora bien, este tipo de norma no existe en muchas localidades por lo que resulta imprescindible efectuar la consulta en el área que corresponda del Ayuntamiento. Estas normas suelen prohibir que los animales sean ubicada Si dicha ordenanza no existe, se tratará de una mera cuestión de vecindad. Pero si el animal no hace ruido, ni genera molestias con sustantividad propia, ni la comunidad ni el resto de propietarios pueden prohibir que acceda al patio en cuestión. Por tanto, en las circunstancias relatadas en su consulta no cabría prohibición por parte de la comunidad, sin perjuicio, eso sí, de lo que pueda decir la ordenanza en cuyo caso se estará a lo que aquella disponga.

Instalación de ascensor. Valor de los votos de los propietarios ausentes en la junta

Planteamiento: En una comunidad de propietarios que a instancias de varios propietarios mayores de 70 años se convoca un reunión extraordinaria, tratando el punto de instalación de ascensor. El resultado de la votación fue de 6 votos a favor y siete votos en contra. Una vez remitido la copia del acta tanto a los presentes como a los ausentes, éstos remiten escrito manifestando su conformidad a la instalación del ascensor.

¿Estos votos se tienen que computar?.

De ser tenidos en cuenta, ¿cuál es el proceso a seguir?

Solución: Conforme a lo dispuesto en el L1960/55 en ART 17 APA 1 se dispone un procedimiento dividido en dos partes. En primer lugar, por lo asistentes se adoptará un acuerdo mayoritario en sentido favorable (algún sector doctrinal lo denomina preacuerdo). En segundo lugar, habrá que esperar 30 días para ver cual es el resultado final del acuerdo (algunos autores, de forma gráfica, prefieren decir que es como si la junta durara un mes). Sólo al finalizar este plazo sabremos realmente cual es el resultado final sobre la totalidad de vecinos. Ahora bien, para acordar la instalación del ascensor es necesario el voto favorable en la junta, voto favorable que en nuestro caso no se ha producido, dado que el resultado ha sido negativo. Por tanto, no cabe la posibilidad de que la propuesta que no sea aprobada en la junta favorablemente, pueda posteriormente, por falta de oposición de copropietarios ausentes, alcanzar la mayoría requerida. Por tanto, dichos votos de los ausentes no deben ser tenidos en cuenta. Es interesante tener en cuenta que en el Foro abierto titulado "Mayoría de 3/5. Sentido del voto en la junta. ¿Es necesario el acuerdo favorable, aunque sea por mayoría simple?" publicado en el mes de septiembre de 2004, con la referencia C2004/78556, se analiza esta cuestión, considerando una amplia mayoría de los magistrados consultados que es preciso obtener el acuerdo favorable en la junta de propietarios, aunque sea por mayoría simple para luego integrar a los ausentes por si llegan a los 3/5. Dichas conclusiones del "Foro abierto" son aplicables al caso que nos ocupa, en la medida en que la mayoría del total de propietarios y votos del L1960/55 en ART 17 APA 1 que se exige para suprimir barreras arquitectónicas, es una mayoría cualificada a tal efecto.

Modificación de elemento común. Pérdida de la garantía del promotor

Planteamiento: Un propietario de una buhardilla ha abierto una puerta en el muro de carga de la parte trasera de la misma que da al tejado sin uso. Debido a esto el constructor promotor ha mandado un comunicado diciendo que la garantía del tejado se ha perdido y no se responsabiliza de las consecuencias que puedan ocurrir. ¿Qué pueden hacer el resto de vecinos que no tienen ni culpa ni responsabilidad de lo que este vecino haya

"...no cabe la posibilidad de que la propuesta que no sea aprobada en la junta favorablemente, pueda posteriormente, por falta de oposición de copropietarios ausentes, alcanzar la mayoría requerida."

“...la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo.”

hecho en su buhardilla para que todos pierdan la garantía ya que solo han pasado 4 años desde que se escrituraron las viviendas y son de protección oficial?.

Solución: La única solución que tiene la comunidad es requerir fehacientemente al propietario para que reponga la situación a la original existente con anterioridad, es decir, que cierre la puerta o acceso en cuestión. En caso de que el propietario no atienda esta reclamación, la comunidad deberá demandarle por alteración de elementos comunes del inmueble, en la medida en que el propietario ha incumplido una importante obligación para con la comunidad. En efecto, hay que recordar que el L1960/55 en ART 12 dispone que “la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos”. En este último sentido, el L2000/77463 en ART 249 APA 1 NUM 8, remite al cauce del “juicio ordinario” para sustanciar las demandas correspondientes a las acciones que otorga la LPH a la Junta de la comunidad contra los copropietarios y a éstos contra aquella. Por tanto, será necesario que la comunidad, tras dicho requerimiento, adopte un acuerdo de junta -por mayoría- en el que autoriza al Presidente para nombrar abogado y procurador e iniciar la demanda contra el propietario infractor. La comunidad deberá comunicar al Promotor que se ha iniciado el citado proceso judicial, a los efectos de que tenga conocimiento de esta circunstancia para entender subsistente la garantía.

Contrato de administración. Posibilidad de fijar una duración de dos años y renovaciones tácitas anuales

Planteamiento: ¿Se puede realizar un contrato de administración por un periodo de dos años renovable anualmente de forma tácita?

Solución: Del régimen previsto en el L1960/55 en ART 13 APA 7 se desprende el carácter disponible de la norma relativa a la duración del cargo de administrador tras su nombramiento en la Comunidad de Propietarios, pero en el marco de unas ciertas limitaciones, especialmente, de la posibilidad de cese a instancias de la comunidad de forma anticipada y libre, sin perjuicio de las consecuencias que ello pudiera llevar aparejado cuando el cesado es un profesional ajeno a la comunidad. En efecto, el contrato puede establecer un plazo de duración de dos años, lo que no impide que el administrador pueda ser removido del mismo antes de dicho término, si bien, en tal caso, deberá indemnizar a la comunidad por los honorarios, generalmente, que resten por devengar hasta la fecha de finalización del contrato, tal y como se desprende de las cláusulas establecidas en el mismo. Igualmente, dicha renovación por tal plazo debe considerarse como válida al amparo de la libertad de contratación o de pacto prevista en el L1889/1 en ART 1255. Ahora bien, en cuanto a si dicha cantidad puede considerarse o no excesiva existen opiniones en todos los sentidos. Nuestra jurisprudencia, en ocasiones, ha moderado la cuantía del importe derivado del incumplimiento de cláusulas de preaviso incluidas en contratos de administración suscritos por la comunidad. Este es el caso de la J2000/71255, que después de resolver plenamente aplicable al efecto el principio de libertad de pacto del L1889/1 en ART 1255, y exigible al amparo de lo dispuesto en los L1889/1 en ART 1091 y L1889/1 en ART 1258, declaró el incumplimiento del pacto de preaviso (en este caso de 3 meses), y estimó como desproporcionada la cantidad reclamada (la anualidad completa pactada), entendiéndola más ajustada a derecho moderar su importe, según lo dispuesto en el L1889/1 en ART 1103, al equivalente a las tres mensualidades pactadas, a la que se añadía el importe de los oportunos intereses legales devengados desde la presentación de la demanda al amparo de lo dispuesto en el L1889/1 en ART 1108. Por tanto, en cuanto a si debe pagar hasta los dos años o no es algo que deberá moderar el Juez de instancias a la vista del caso planteado, pero que, perfectamente, se encuentra dentro de lo posible.

Los suscriptores de “Propiedad Horizontal EL DERECHO” pueden hacernos llegar sus consultas, siempre por escrito al número de fax 91-578-16-17 a la atención de la Sección de Derecho Inmobiliario o por e-mail a la dirección consultas.ph@elderecho.com.

El Derecho Editores 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 el criterio de la editorial, sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho.

Reseñas de Jurisprudencia y Doctrina

Propiedad Horizontal

Exoneración de la comunidad de propietarios por los daños ocasionados a locales de un inmueble y condena a un grupo de propietarios

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 22-10-2007, nº1071/2007, rec.3440/2000. Pte: Montes Penadés, Vicente Luis. EDJ 2007/206046

El TS estima el recurso de casación dirigido contra la sentencia que condenó a la comunidad de propietarios, constituida por varias subcomunidades, por los daños ocasionados a los locales del inmueble del demandante, a causa de un escape procedente de una conducción de agua, en tanto consideró probado que se debieron a una falta de mantenimiento. La Sala se muestra conforme con el voto particular de la sentencia recurrida, entiende que nada impide que se impute la citada responsabilidad a un grupo de propietarios, ya que ésta no se atribuye por razón de la titularidad misma, sino que este dato se utiliza como factor de determinación de los sujetos que, por tener las facultades de control, han de sufrir las consecuencias de un ejercicio negligente o descuidado de tales facultades, como sucede en el caso de autos, sin que la adopción de esta postura más equilibrada y justa sea contraria a lo dispuesto por los estatutos, la LPH ni tampoco es contraria a la jurisprudencia de esta Sala.

Illegalidad de las obras realizadas en un local por afectar al cerramiento de la misma respecto de la vía pública

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 10-10-2007, nº1023/2007, rec.4116/2000. Pte: Xiol Ríos, Juan Antonio. EDJ 2007/199762

El TS desestima el recurso de casación dirigido contra la sentencia que, con voto particular disidente, apreció que la obras de apertura de ventanas y puerta cuestionadas afectaba a la configuración o aspecto exterior de la fachada a los efectos del art. 7 LH. Señala la Sala que, pese a que en relación con los locales comerciales la jurisprudencia se muestra más permisiva a la hora de valorar estas alteraciones, sin embargo tropieza igualmente con el límite derivado de la obligación de mantener incólume la fachada como elemento común. En el caso de autos se declara probado que las obras realizadas, aunque no afectan a los elementos estructurales de la fachada, afectan al cerramiento de la misma respecto de la vía pública que corresponde a la configuración del inmueble, tal como resulta de su descripción en los títulos de propiedad -dada la existencia de una servidumbre de paso con otro local adyacente-.

Prohibición de cambio de destino de un sótano por alterar el título constitutivo

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 20-9-2007, nº996/2007, rec.3788/2000. Pte: Seijas Quintana, José Antonio. EDJ 2007/152401

El TS desestima el recurso de casación interpuesto contra la resolución dictada por la AP, que revocó la de instancia y desestimó la demanda. Entre los distintos motivos sobre los que se pronuncia el Tribunal establece que si la demandante destinara ahora el primer sótano a garaje es claro que se alteraría la naturaleza del local, modificándose el título constitutivo, por lo que la apreciación prohibitiva del cambio interesado que contiene la sentencia impugnada resulta ajustada a derecho, ya que la modificación conllevaría además no solo la realización de importantes obras que afectarían a los elementos comunes, sino que alteraría la naturaleza del local, pues tal destino se deriva de la propia configuración de los mismos.

“...la modificación conllevaría además no solo la realización de importantes obras que afectarían a los elementos comunes, sino que alteraría la naturaleza del local...”

Fijación correcta de la cuota de participación atendiendo al mandato legal

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 18-9-2007, nº978/2007, rec.4462/2000. Pte: Almagro Nosete, José. EDJ 2007/152388

El TS desestima el recurso de casación interpuesto contra la resolución dictada por la AP, que revocó en parte la de instancia y estimó parcialmente la demanda. La Sala declara que la sentencia de instancia para fijar la cuota de participación de la vivienda de los actores, se atuvo correctamente a los criterios establecidos en el art. 5 LPH. Así, tras atender a la superficie útil de la vivienda en relación con el total del inmueble, tomó en consideración, conforme al mandato legal, su situación y el uso que racionalmente se presumía iba a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

Interrupción de la prescripción de la acción reivindicatoria por reconocimiento de la deuda por el demandado

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 13-9-2007, nº984/2007, rec.3979/2000. Pte: Ruiz de la Cuesta Cascajares, Rafael. EDJ 2007/152394

El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por los recurrentes contra la sentencia de la AP, en relación a la acción sobre resolución de contrato de compraventa y ejercicio de acción reivindicatoria; confirma la resolución. El Tribunal considera, entre otros pronunciamientos, que no puede ser acogida el motivo alegado por el recurrente, al no haber prescrito la acción, dado que en un juicio anterior existió un reconocimiento de la deuda por la parte demandada a favor del vendedor, con el efecto interruptivo de la prescripción, de manera que no se ha producido la extinción de la obligación del pago del precio por la parte compradora, a los efectos de impugnar la resolución del contrato declarada en la sentencia de segunda instancia.

Delito contra el medio ambiente por contaminación acústica grave

Tribunal Supremo Sala 2ª, S 20-6-2007, nº540/2007, rec.637/2006. Pte: Maza Martín, José Manuel. EDJ 2007/92353

Frente a sentencia absolutoria del delito contra el medio ambiente en su modalidad de contaminación acústica interpone recurso de casación el Ministerio Fiscal por entender que los hechos declarados probados integran el delito del que fue absuelto el acusado. La AP entendió que estábamos solo frente a una infracción administrativa, al no haberse acreditado pericialmente la existencia de un quebranto de la salud física o psíquica de los vecinos que sufrían los elevados ruidos producidos por el acusado o al menos, el peligro real para esas personas, con suficiente gravedad como para justificar la intervención del Derecho Penal. El TS, en cambio, acoge el recurso al señalar que el nivel de ruidos comprobado a través de diversas mediciones llevadas a cabo por funcionarios policiales, alcanzó más del doble del máximo permitido, por lo que se creaba ese riesgo concreto de la suficiente gravedad para la salud, exigido, como elemento esencial, para la existencia del ilícito penal.

Ausencia de acuerdo comunitario sobre servidumbre de desagüe

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 14-5-2007, nº494/2007, rec.2207/2000. Pte: García Varela, Román. EDJ 2007/36061

El TS desestima el recurso de casación interpuesto contra la sentencia que declaraba la validez de los acuerdos comunitarios que denegaban la realización de las obras para la conducción de las aguas residuales y fecales del edificio con constitución de servidumbre de desagüe. La Sala confirma la sentencia impugnada pues no cabe la legitimación de los actores recurrentes para el ejercicio de la acción confesoria de servidumbre de desagüe, no sólo porque la misma haya sido denegada por la comunidad de propietarios, sino también porque la acción confesoria requiere el consentimiento unánime de todos los copropietarios, pues en este caso la constitución de la servidumbre de desagüe implica la alteración de la cosa común, y el éxito de la acción implicaría la modificación del título constitutivo de la comunidad.

