editorial jurídica sepin

TOP Jurídico Propiedad Horizontal

LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y DE SUS ÓRGANOS DE GOBIERNO

I Congreso Nacional de Defensa de los Derechos de las Víctimas de Accidentes y sus Resarcimientos por R.C.

Madrid 8 de marzo de 2019

Alberto Torres López
Abogado
Director Jurídico de Sepín

INTRODUCCIÓN

- Las peculiaridades de las Comunidades de Propietarios
  - Responsabilidad civil externa
  - Responsabilidad civil interna ➔ Responsabilidad de los órganos de gobierno
- Los órganos de gobierno de la Comunidad de Propietarios:
  - Responsabilidad civil del Presidente ➔ Responsabilidad por culpa
  - Responsabilidad civil del Administrador ➔ ” ¿riesgo de objetivación tras la reforma del Art. 10 LPH?
- Las compañías de seguros y las Comunidades de Propietarios ➔ El seguro múltiple y la acción subrogatoria
- Los cambios de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia responsabilidad civil:
  - Imputación objetiva ➔ Juicio de probabilidad objetivo o cualificado
  - Pérdida de oportunidad

I- RÉGIMEN JURÍDICO

- **Ley de Propiedad Horizontal**

- **Art. 9.1 a, b, c, d, y g.** ➔ Obligaciones de cada propietario

- **Art. 10.** ➔ Actuaciones de carácter obligatorio que no requieren acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios.

- **Art. 13.3** ➔ El Presidente tiene la representación legal de la Comunidad

- **Art. 20** ➔ Obligaciones del Administrador de la Comunidad.

- **Disposiciones derivadas de las relaciones de vecindad**

- **Código Civil**

- **Art. 1902 ➔** *"El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado".*
- **Art. 1907 ➔** *"El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias.".*
- **Art. 1908 ➔** *"Igualmente responderán los propietarios de los daños causados:*

  2º Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades.".
- **Art. 1910 ➔** *"El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojaren o cayeren de la misma.".*

- **Art. 1964.2 ➔** *"Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan.".*
- **Art. 1968.2 ➔** *"Prescriben por el transcurso de un año: 2º. La acción para exigir la responsabilidad civil por injuria o calumnia, y por las obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que se trata en el artículo 1902, desde que lo supo el agraviado.".*

- **Ley 38/1999, 5 noviembre, Ordenación Edificación ➔** Marco de referencia para la interpretación del art. 10 LPH
- **Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro**

- **Art. 32 ➔** Seguro múltiple
- **Art. 43. ➔** Acción subrogatoria

II- SUJETOS RESPONSABLES

- **Comunidades de Propietarios ➔** Carecen de personalidad jurídica – Tienen capacidad para ser parte (Art. 6.1.5º LEC) – Tienen capacidad procesal a través de su representante legal (Art. 7.6 LEC) (Art. 13.3 LPH) – El Presidente necesita autorización de la Junta conforme la JTS.

- **Conjuntos inmobiliarios y Subcomunidades ➔** La responsabilidad no descansa en la titularidad del inmueble sino en tener la esfera de control sobre los elementos causantes del daños: **TS, Sala Primera, de lo Civil, 1071/2007, de 22 de octubre. Recurso 3440/2000. Ponente: VICENTE LUIS MONTES PENADES (SP/SENT/145246)**

- **Presidente de la Comunidad**

- **Administrador de la Comunidad**

III- RESPONSABILIDAD CIVIL EXTERNA

- **Naturaleza extracontractual, eminentemente indemnizatoria**
- **Jurisprudencia pro culpabilidad** ➔ Vía Art. 1902 CC

TS, Sala Primera, de lo Civil, 223/2013, de 12 de abril. Recurso 1545/2010. Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN (SP/SENT/715679) - Fallecimiento por electrocución limpiando la piscina

TS, Sala Primera, de lo Civil, 689/2006, de 3 de julio. Recurso 4188/1999. Ponente: PEDRO GONZALEZ POVEDA (SP/SENT/97426) - Fallecimiento por intoxicación de monóxido de carbono

Ej: Caída en portales ➔

AP Málaga, Sec. 4.ª, 137/2017, de 27 de febrero. Recurso 193/2015. Ponente: MANUEL TORRES VELA (SP/SENT/920398) - Responsabilidad del lesionado en un 70%, al tropezar con el escalón de acceso al portal del edificio, y el restante 30% de la empresa que ejecutaba las obras al no señalizar convenientemente las mismas

AP Madrid, Sec. 13.ª, 282/2017, de 16 de junio. Recurso 135/2017. Ponente: JOSE LUIS ZARCO OLIVO (SP/SENT/912042); Falta de prueba de que el suelo estuviese mojado o cuando menos húmedo sin que el encargado de la limpieza del portal tenga obligación de señalizarlo, por lo que la caída supone un riesgo general de la vida

AP Madrid, Sec. 14.ª, 355/2015, de 25 de noviembre. Recurso 448/2015. Ponente: PABLO QUECEDO ARACIL (SP/SENT/838488); El pulido del suelo del portal es una actividad que los comuneros saben que se realiza periódicamente y que por el tamaño y ruido de las pulidoras se evidencia fácilmente, por lo que la comunidad no responde por la caída

AP Madrid, Sec. 10.ª, 45/2014, de 18 de febrero. Recurso 574/2013. Ponente: ANGEL VICENTE ILLESCAS RUS (SP/SENT/756445); Responsabilidad de la Comunidad por los daños sufridos por el propietario ante la falta de señalización de la limpieza del portal provocando una caída

AP Madrid, Sec. 12.ª, 151/2016, de 20 de abril. Recurso 534/2015. Ponente: JOSE LUIS DIAZ ROLDAN (SP/SENT/868151); La comunidad debe responder por la caída al ser la causa de esta el mal estado de conservación de la misma siendo responsabilidad de la comunidad su mantenimiento

AP Madrid, Sec. 12.ª, 66/2016, de 24 de febrero. Recurso 379/2015. Ponente: FERNANDO HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO (SP/SENT/852301); La comunidad es responsable de la caída en la rampa al acreditarse que la barandilla de la misma presentaba un anclaje defectuoso y por tanto no estaba en correcto estado de conservación

AP Málaga, Sec. 4.ª, 159/2017, de 10 de marzo. Recurso 974/2014. Ponente: JOAQUIN IGNACIO DELGADO BAENA (SP/SENT/921393); Estimación al haberse acreditado el mal estado del pasillo, la falta de iluminación de la rampa de garaje y no estar señalizado el desnivel del portal

- **Jurisprudencia pro objetivación** ➔ Vía Arts. 1907 y 1910 CC y en ocasiones y de forma indirecta vía Art. 10 LPH por el deber de conservar el edificio y mantenerlo en debidas condiciones de seguridad ➔ **AP Málaga, Sec. 4.ª, 661/2011, de 15 de diciembre. Recurso 178/2010. Ponente: ALEJANDRO MARTIN DELGADO (SP/SENT/668914)**

  Posible repetición por responsabilidad contractual contra agentes de la construcción o profesionales que realizaron la ITE

- **Reclamación de daños morales** ➔ Contra la Comunidad vía tutela de los derechos fundamentales por portero despedido por sustracción de objetos (**TS, Sala Primera, de lo Civil, 154/2008, de 25 de febrero. Recurso 395/2001. Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS -SP/SENT/175653-**)

IV- RESPONSABILIDAD CIVIL INTERNA

- **Naturaleza extracontractual, reparadora e indemnizatoria**
- **Relaciones de vecindad ➔**

- **LPH ➔** Especialmente acción de cesación **Art. 7,2**
- **CE** (**Arts.10,1**, dignidad de la personas; **33.2**, función social prop.; **18,1**, intimidad de las personas; 43, protección de la salud; 45, derecho al medio ambiente)
- **CC** (**Arts. 7,2**, abuso de derecho; **590**, distancias y obras intermedias; **549 y ss**, servidumbres)
- **LAU** (**Art. 27,2 e**)
- **LO 1/82, de 5 de mayo** de protección al honor, a la intimidad y a la propia imagen
- Regulación sobre **actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas**.

➔ Actuación vía civil – administrativa e incluso penal.

- **Art. 10 LPH ➔ FRENTE ➔ 1902 CC**

- Efectos en la prescripción
- ¿Y en caso de acumular la reclamación de daños y perjuicios?

TS, Sala Primera, 491/2018, de 14 de septiembre (SP/SENT/968435)
➔ Aplicación del plazo general de prescripción del art. 1964 CC en los casos de daños por incumplimiento de la Comunidad de la obligación de mantenimiento y conservación de los elementos comunes (art. 10 LPH)

AP Pontevedra, Sec. 1.ª, 28/02/2013 (SP/SENT/716232) ➔ "*Por más que en el escrito de demanda se haga expresa invocación del art. 1902 del Código Civil, los hechos en que se funda la demanda (causa petendi) describen un supuesto de responsabilidad legal (mal estado de mantenimiento y defectuoso funcionamiento de una instalación comunitaria …), lo que determina que la naturaleza de dicha acción no sea extracontractual sino comunitaria, en cuanto derivada del régimen legal de la propiedad horizontal, que impone a la Comunidad de Propietarios la obligación de realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble (art. 10 LPH). Normativa que se hace de adecuada y procedente aplicación al caso en atención al principio iura novit curia".*

- **Ruidos**

AP Madrid, Sec. 10.ª, 166/2017, de 6 de abril. Recurso 766/2016. (SP/SENT/908524); Procede el pago de sanción por el local que provoca ruidos excesivos en la comunidad acreditada la insuficiencia del aislamiento acústico

AP Málaga, Sec. 4.ª, 30-3-2017 (SP/SENT/921391); Acreditados los problemas de convivencia que provoca el comunero procede la privación de uso de su vivienda durante un periodo determinado de tiempo

- **Humedades**

AP Málaga, Sec. 4.ª, 28-7-2017 (SP/SENT/924547); No acreditándose que el comunero que tiene el uso de la terraza cubierta haya incumplido su obligación de mantenimiento de la misma, no debe responsabilizarse de las humedades al piso inferior

AP Málaga, Sec. 4.ª, 11-1-2017 (SP/SENT/921423); Quedando acreditado que la causa de las humedades proviene de las obras en la terraza realizadas por el propietario usuario de la misma y no por una deficiente impermeabilización, la Comunidad no debe responder de esos daños.

AP Madrid, Sec. 14.ª, 167/2018, de 11 de junio. Recurso 87/2018. Ponente: SAGRARIO ARROYO GARCIA (SP/SENT/967713); Acreditándose que las humedades provienen de problemas en las tuberías de saneamiento privativas del vecino de la planta superior, este debe responder de las reparaciones correspondientes

AP Madrid, Sec. 14.ª, 179/2018, de 18 de junio. Recurso 105/2018. Ponente: SAGRARIO ARROYO GARCIA (SP/SENT/968505); El propietario de la vivienda debe responder de los daños causados por una avería en las conducciones de la misma cuando se acredita el origen aunque la misma esté arrendada a un tercero

AP Madrid, Sec. 8.ª, 36/2018, de 2 de febrero. Recurso 886/2017. Ponente: CARMEN MERIDA ABRIL (SP/SENT/953863); El origen de los daños se encuentran en la inundación de la terraza del piso superior cuya manguera había estallado, pero no se ha podido acreditar la causa de tales filtraciones. La responsabilidad extracontractual de los arrendatarios dimanante concurre con la del propietario apelante, también vinculado con el tercero perjudicado por las obligaciones legales derivadas de sus relaciones de vecindad

V- EL SEGURO MÚLTIPLE Y ACCIÓN SUBROGATORIA

- **Confluencia entre el Seguro de la Comunidad y el de los comuneros ➔** Art. 32 LCS que regula el seguro múltiple

- No cabe reparto proporcional por cuanto no hay identidad ➔ **AP Valencia, Sec. 11º, 28/03/2012 (SP/SENT/682944)**
- Aplicación del Art. 32 LCS ➔ Mayoritaria; **AP Baleares, Sec. 3º, 09/05/2016 (SP/SENT/860025)**

- **Acción subrogatoria ➔** Art. 43 LCS

- Hay identidad por lo que no cabe la acción subrogatoria de la aseguradora; **AP Murcia, Sec. 1.ª, 30/04/2014 (SP/SENT/767485)**
- Admite la acción; **AP Zaragoza, Sec. 4.ª, 18/02/2011 (SP/SENT/637442)**

VI- LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL PRESIDENTE

- **Representante legal de la Comunidad: Art. 13.3** ➔ El Presidente es el representante legal de la Comunidad: *3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.*

- **Naturaleza de la relación**

- Mandato gratuito; Art. 1709 CC
- No es aplicable el Art. 1902 CC ➔ Falta la nota de ajeneidad
- Extensión de su responsabilidad

- **Necesidad de previo acuerdo de Junta**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 622/2015, de 5 de noviembre. Recurso 2128/2013. Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN. SP/SENT/831337 ➔ Necesidad de un previo acuerdo de la junta que autorice expresamente al presidente para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta, salvo que actúe como copropietario o los estatutos dispongan lo contrario

TS, Sala Primera, de lo Civil, 219/2013, de 15 de marzo. Recurso 1355/2010. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA. SP/SENT/711067 ➔ Aunque no figure expresamente en el Orden del día en el que se establece " Información sobre las obras realizadas..."

- **Supuestos de responsabilidad**

AP Cantabria, Sec. 2.ª, 71/2015, de 13 de febrero. Recurso 404/2014. Ponente: JAVIER DE LA HOZ DE LA ESCALERA (SP/SENT/833980) ➔ Tiene responsabilidad la presidenta de la comunidad que dispuso sin autorización de una indemnización entregada a al a comunidad general transfiriéndola a la comunidad de propietarios del garaje.

AP Pontevedra, Sec. 1.ª, 197/2018, de 6 de julio. Recurso 2/2018. Ponente: MARIA BEGOÑA RODRIGUEZ GONZALEZ (SP/SENT/971076) ➔ Se tiene por acreditada la negligencia del presidente cuando retira la instalación de suministro de agua y realiza las obras de enganche a la red municipal en contra de lo acordado en la junta.

AP Madrid, Sec. 14.ª, 385/2017, de 28 de diciembre. Recurso 371/2017. Ponente: PALOMA MARTA GARCIA DE CECA BENITO (SP/SENT/944585) ➔ El presidente debe responder a título personal cuando toma medidas contra comuneros traspasando los límites del mandato que asume.

AP Madrid, Sec. 9.ª, 520/2017, de 14 de diciembre. Recurso 767/2017. Ponente: JOSE MARIA PEREDA LAREDO (SP/SENT/940584) ➔ Responsabilidad del presidente por los gastos abonados por el presidente, en representación de la comunidad, por actuaciones procesales, sin que conste la decisión o autorización de la comunidad de propietarios para ello.

AP Granada, Sec. 4.ª, 287/2015, de 4 de diciembre. Recurso 441/2015. Ponente: ANTONIO GALLO ERENA (SP/SENT/845692) ➔ El presidente tiene responsabilidad por haber contratado unos servicios sin consentimiento ni acuerdo de la comunidad de propietarios al respecto, extralimitándose en sus funciones.

AP Vizcaya, Sec. 3.ª, 261/2015, de 18 de septiembre. Recurso 208/2015. Ponente: MARIA CONCEPCION MARCO CACHO (SP/SENT/831719) ➔No procede el cambio de la puerta de acceso a la finca cuando no se acredita su deterioro, debiendo asumir los gastos la presidenta, así como de los honorarios del aparejador por el informe pericial, hecho todo ello sin autorización de la comunidad

AP Madrid, Sec. 18.ª, 443/2015, de 30 de noviembre. Recurso 697/2015. Ponente: PEDRO POZUELO PEREZ (SP/SENT/843218) ➔ La comunidad puede accionar contra el presidente por la resolución del contrato de servicios sin contar con el acuerdo de la comunidad cuando ello le ha ocasionado perjuicios y aunque en primer momento decidiera no accionar contra él.

AP Madrid, Sec. 12.ª, 256/2018, de 27 de junio. Recurso 38/2018. Ponente: FERNANDO HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO (SP/SENT/970783) ➔ Que la presidenta haya procedido a resolver anticipadamente el contrato con la empresa de seguridad sin someterlo a aprobación de la junta, no supone una infracción de sus deberes.

TS, Sala Segunda, de lo Penal, 692/2003, de 12 de mayo. Recurso 213/2002. Ponente: JOAQUIN GIMENEZ GARCIA (SP/SENT/722988) ➔ Procede condenar al expresidente de la Comunidad por un delito de apropiación indebida al haber hecho suyos los ingresos de la Comunidad mediante cheques.

AP Cantabria, Sec. 1.ª, 1228/2008, de 18 de noviembre. Recurso 203/2008. Ponente: MARIA RIVAS DIAZ DE ANTOÑANA (SP/SENT/723020) ➔Procede condenar al propietario y presidente de la Comunidad por una falta de coacciones al retirar la chimenea instalada por los propietarios del local según lo acordado en Junta.

VII- LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR

- **Naturaleza de la relación**

- Comunero o profesional
- Relación contractual ➔ Mandato / Generalmente no es por escrito; Acuerdo de la Junta

- **Obligaciones del Administrador**

- **Art. 20** ➔ Obligaciones del Administrador de la Comunidad. *Corresponde al administrador:* ***a)*** *Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.* ***b)*** *Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.* ***c)*** *Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.* ***d)*** *Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.* ***e)*** *Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.* ***f)*** *Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.*

- **Supuestos de responsabilidad**

AP Madrid, Sec. 25.ª, 438/2013, de 25 de octubre. Recurso 39/2013. Ponente: CARLOS LOPEZ-MUÑIZ CRIADO (SP/SENT/747013) ➔ Administrador profesional / Administrador comunero.

AP Madrid, Sec. 21.ª, 63/2018, de 6 de febrero. Recurso 175/2017. Ponente: RAMON BELO GONZALEZ (SP/SENT/952714) ➔El administrador no puede alegar la falta de encargo de gestionar la subvención para la instalación del ascensor por no haberse hecho mediante acuerdo de la junta cuando se acredita dicho encargo y por tanto es responsable de su no concesión.

AP Madrid, Sec. 19.ª, 261/2017, de 4 de julio. Recurso 339/2017. Ponente: MARIA DEL CARMEN GARCIA DE LEANIZ CAVALLE (SP/SENT/919149) ➔Procede declarar la responsabilidad del administrador por no cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo como la liquidación de impuestos de la comunidad.

AP Valencia, Sec. 6.ª, 186/2011, de 4 de abril. Recurso 810/2010. Ponente: VICENTE ORTEGA LLORCA (SP/SENT/644833) ➔ Ha de condenarse a la aseguradora del administrador de la comunidad, pues este, incumplió sus obligaciones, al entregar tardíamente, una vez precluido el plazo, al letrado una demanda interpuesta contra la comunidad. La cuantía de la indemnización por negligencia profesional del administrador, al entregar, precluido el plazo, al letrado una demanda contra la comunidad, es de difícil determinación pues va unida a las posibilidades frustradas por la preclusión.

AP Valencia, Sec. 6.ª, 348/2015, de 13 de noviembre. Recurso 577/2015. Ponente: MARIA MESTRE RAMOS (SP/SENT/860362) ➔ La administradora de la comunidad debe responder por las multas, recargos e intereses por el impago de las cantidades a las que está obligada la comunidad en su abono y de cuya gestión ella era la encargada.

AP Baleares, Sec. 3.ª, 63/2011, de 18 de febrero. Recurso 585/2010. Ponente: MARIA ROSA RIGO ROSELLO (SP/SENT/629917) ➔ La administradora deberá responder por el cargo realizado por la aseguradora, toda vez que ha sido su conducta, al no resolver el contrato con la antelación necesaria y no reclamar el recibo a tiempo, la que ha ocasionado la obligación del pago.

Especial diligencia:

AP Vizcaya, Sec. 5.ª, 172/2012, de 19 de abril. Recurso 61/2012. Ponente: MARIA MAGDALENA GARCIA LARRAGAN (SP/SENT/677524) ➔ El Administración deberá abonar a un comunero 10.380 euros por el importe de las obras realizadas por su empresa ya que no le avisó, ni tampoco comunicó a la Comunidad, que era necesaria una autorización de la Junta que después no se produjo.

AP Vizcaya, Sec. 3.ª, 92/2018, de 28 de febrero. Recurso 599/2017. Ponente: MARIA CARMEN KELLER ECHEVARRIA (SP/SENT/959534) ➔ El administrador debió de informar a la comunidad sobre la posibilidad de demandar por los defectos constructivos que padecía la comunidad y de los plazos para ejercitar dichas acciones, incurriendo en responsabilidad profesional por no hacerlo

editorial jurídica sepin

TOP Jurídico Propiedad Horizontal

Muchas gracias

por vuestra atención