

Post jurídics

Es vàlid l'acord de junta que prohibeixi l'activitat de bar en el local on es desenvolupa aquesta activitat?

En primer lloc, i a excepció que títol constitutiu digui un altre cosa, tots els propietaris de local poden dur a terme qualsevol activitat, autoritzada administrativament, sense consentiment de la Junta.

Es a dir que, a excepció que la activitat tingui alguna ingerència en els elements comuns, ningú necessita l'acord de la Junta per utilitzar de la manera que ho desitgi, sempre que això no suposi un perjudici per altres propietaris i l'activitat no estigui prohibida en el títol.

Així ho disposa l' article 556 36.1 del Codi Civil Català, ja que permet que *"els propietaris d'elements privatis hi poden exercir totes les facultats dels dret de propietat sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal."*

En conseqüència, entenem que la prohibició en aquest sentit d'un acord de junta tindria que estar fonamentada, i hauria de tractar-se d' activitats molestes i contràries a la normativa de la llei de propietat horitzontal. En un altre cas, entenem que la Comunitat no pot impedir una activitat que ha estat reconeguda tàcitament o expressament en el títol.

No obstant això, és possible que els Tribunals acceptin la postura de la Comunitat i un tàcit consentiment de l'afectat per no haver impugnat en el termini i la forma de l'article 553.31, del Codi Civil Català, que és l'única cosa que pot afavorir la prohibició de la Junta.

Qui ha de pagar les derrames aprovades abans de la transmissió de la finca, però pendents de venciment?

L'article 553.5.2 del Codi Civil català, estableix: *"Els transmissors d' un element privatiu han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen, si escau, han d'especificar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceix la secretaria, en el qual han de constar, a més les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries i les aportacions al fons de reserva aprovades però pendents de venciment"*.



La qüestió es suscita pel cas que aquestes derrames aprovades abans de la transmissió de la finca però amb venciment posterior, no s'hagin especificat en aquest certificat.

Considerem, sense perjudici del que puguin establir els tribunsals en el cas concret que el subjecte de l'obligació és l'actual titular, es a dir, l'adquirent amb l'afecció real i que la falta de consignació d'aquestes derrames aprovades però pendents de venciment, no altera el règim de responsabilitat, això sense perjudici de les responsabilitats que el adquirent pugui tenir front al transmissor com a conseqüència d'aquesta omisió i de les accions que es puguin exercir front a aquest, tant en la responsabilitat contractual, com en la relativa al consentiment de l'adquisició, que es la que protegeix aquesta norma o dels que van emetre el certificat.

En tot cas, el transmissor (venedor) només respon del "deute" que té amb la Comunitat, l'expressió "deute" suposa l'existència d'una obligació vençuda i exigible.

Tancament oficines per vacances

Les nostres oficines romandran tancades per vacances del **6 al 24 d'agost**.
Bon estiu a tothom !

Pot consultar, trucant a les nostres oficines, demanant cita personal o telefònica, als telèfons **93 337 00 02; 93 296 80 57**, al mail **info@cpulh.com** o a la web **www.cpulh.com**



La Cambra de la Propietat Urbana de L'Hospitalet