

## Un vecino coloca en los patios comunes toldos que impiden la entrada de luz a otras viviendas

**Un vecino que tiene el uso y disfrute exclusivo de uno de los patios de luces de la comunidad, al que accede directamente desde su vivienda, ha colocado unos toldos enormes que dificultan la entrada de luz a mi vivienda. Me pregunto qué se puede hacer al respecto. También quisiera saber los motivos que pueden dar lugar a que se modifique el reparto de los patios, ya que todos los vecinos tienen el uso exclusivo de algún patio, salvo mi vivienda.**

Los patios interiores son elementos comunes que de modo expreso se incluyen en el catálogo del art. 396 del Código Civil sobre elementos comunes. La ley de propiedad horizontal obliga a los propietarios a respetarlos, ya sean de uso general o de uso privativo, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos. En principio, y según la misma ley, todas las obras que se realicen en estos elementos comunes, como lo es el patio, y que menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura o configuración, perjudiquen los derechos de los demás propietarios o supongan una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad, requieren el acuerdo unánime del resto de propietarios.

No obstante, para el caso de toldos desmontables en patios o fachadas interiores suele bastar la mayoría simple por considerarse que los toldos desmontables no suponen alteración de elementos comunes ni del título constitutivo. Si en la comunidad ha habido un acuerdo mayoritario del que la persona afectada disiente, puede impugnarlo ante los tribunales en el plazo de tres meses desde su adopción. La cuestión será determinar si ocasiona o no un grave perjuicio para alguno de los vecinos. Si la Junta no se pronuncia al respecto, el afectado puede requerir por burofax certificado a su vecino la retirada o modificación de los toldos. En última instancia contrate un abogado para valorar el caso. En cuanto a la segunda consulta, para que se produzca una modificación del título relativa a la atribución de los usos privativos de los patios comunes, debe alcanzarse en Junta un acuerdo por unanimidad.



## Una persona quiere divorciarse y recuperar el dinero donado por su madre para la compra de una vivienda

**Mi madre nos dejó a mi mujer y a mí un dinero para comprar nuestra casa. Firmamos los tres un documento privado en el que se dice que el dinero corresponde a la cuarta parte del precio de la vivienda y que cuando ella fallezca ese dinero quedará como parte de mi herencia. También consta que si vendemos la casa, estamos obligados a devolverle el dinero. La casa está escriturada como bien ganancial y mi pregunta es qué pasos habría que dar para recuperar ese dinero en caso de divorcio.**

La madre de la persona afectada realizó una donación sometida a la condición de que ante la venta de la vivienda, los beneficiarios estarían obligados a devolverle el dinero, de modo que si la condición se cumple porque venden la casa, su madre estaría en posición de exigir la devolución. También entendemos que el dinero que recibieron es ganancial y en caso de divorcio la casa pertenece al 50 % a cada cónyuge, salvo que logre un acuerdo en otro sentido. Si se considerara que el dinero fue donado exclusivamente a usted, las cosas cambian porque el Código Civil dice que los bienes adquiridos mediante precio en parte ganancial y en parte privativo corresponderán a la sociedad de gananciales y al cónyuge en proporción al valor de sus respectivas aportaciones. Es decir, una cuarta parte de la vivienda sería suya con carácter privativo y el resto, ganancial.

La cuestión no es sencilla y en un procedimiento judicial de liquidación de la sociedad de gananciales por divorcio tendría que defender y acreditar que el dinero donado lo fue sólo a su favor y que el dinero era, por ello, privativo, y además deberá destruir la presunción de ganancialidad del 100 % de la casa. Así que, en caso de divorcio, le interesa un acuerdo con su esposa en el convenio regulador. Si no llegan a un pacto será el juez quien decida. Podría alegar que el documento firmado señala que en caso de fallecimiento de su madre, el importe total donado quedará como herencia del hijo y que si la donación se hubiera realizado a favor de los dos sólo la mitad de lo donado podría imputarse a la herencia del hijo. Si presentaron impuesto de donaciones exclusivamente a su nombre, tendría más argumentos a su favor.

### CONSULTORIO Escríbanos, le sugerimos un camino para afrontar su problema

- > Tras estudiar las posibilidades de cada caso, los servicios jurídicos de CONSUMER EROSKI sugieren las actuaciones más adecuadas para cada situación. Se trata sólo de una orientación. Recuerde que las cuestiones judiciales son complejas y están llenas de circunstancias que condicionan los casos e influyen en las sentencias.
- > Envíenos una carta explicando su problema. Adjunte fotocopias de la documentación que disponga relativa al caso.
- > La única contestación a las consultas recibidas será la publicada en estas páginas.