



Roj: **SAP M 14849/2007** - ECLI: **ES:APM:2007:14849**

Id Cendoj: **28079370202007100587**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **20**

Fecha: **06/11/2007**

Nº de Recurso: **365/2006**

Nº de Resolución: **606/2007**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JUAN VICENTE GUTIERREZ SANCHEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD. PROVINCIAL SECCION N. 20

MADRID

SENTENCIA: 00606/2007

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

SECCIÓN 20ª

SENTENCIA Nº

Rollo: RECURSO DE APELACION 365 /2006

Ilmos. Sres. Magistrados:

JUAN VICENTE GUTIÉRREZ SÁNCHEZ

JULIO CARLOS SALAZAR BENITEZ

JOSÉ MARIA SALCEDO GENER

En MADRID, a seis de noviembre de dos mil siete.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección 20 de la Audiencia Provincial de MADRID, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 926/2004, procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 1 de MADRID, a los que ha correspondido el Rollo 365/2006, en los que aparece como parte apelante C.P. CALLE DIRECCION000 NUM000 DE MADRID, representado por la procuradora Dª MARIA DEL MAR DE VILLA MOLINA, y como apelado Juan Luis , representado por la procuradora Dª PILAR HUERTA CAMARERO, sobre impugnación de acuerdos de Junta de Propietarios, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. JUAN VICENTE GUTIÉRREZ SÁNCHEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Madrid, en fecha 21 de noviembre de 2005, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Estimo en parte la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Huerta Camarero en nombre y representación de D. Juan Luis contra la Comunidad de Propietarios de la C/ DIRECCION000 nº NUM000 declaro haber lugar parcialmente a la misma y en su virtud declaro:

La nulidad del acuerdo adoptado por la Junta General de 26 de Mayo de 2003 por el cual se anula la obligación de cerrar con llave la puerta de la calle los sábados, domingos y festivos, días en que no hay servicio de portería en el sentido de que esta restricción no alcance a los días en que pueda haber servicio de notaría.

La nulidad del acuerdo adoptado en esa misma Junta por el que se aprueba para evitar que se abra la puerta a personas ajenas a la finca sin que sean identificadas previamente, la inutilización del **portero automático** en su función de abrir la puerta de la calle desde los pisos funcionando sólo para recibir avisos y llamadas desde



la calle. Absolviendo a la demandada del resto de los pedimentos contra ella aducidos y sin hacer expresa condena en costas."

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, exponiendo las alegaciones en que basa su impugnación. Admitido el recurso en ambos efectos, se dio traslado del mismo a la apelada, que presentó escrito oponiéndose al recurso formulado de contrario. Elevados los autos ante esta Sección, fueron turnados de ponencia, y quedando pendientes de resolución, se señaló fecha para la deliberación y votación, que se ha llevado a cabo por los Magistrados de esta Sección.

TERCERO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

No se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada que deberán ser sustituidos por los de la presente.

PRIMERO.- Por el propietario de un piso integrante de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de esta ciudad, destinado a oficina de Notaría, se interpuso demanda solicitando la nulidad de diferentes acuerdos adoptados por la Junta General de la dicha Comunidad, en los que se establecía la obligación de cerrar con llave la puerta de la calle los sábados, domingos y festivos y la inutilización del **portero automático**, en su función de abrir la puerta desde los pisos, funcionando solo para recibir avisos y llamadas. Interesa igualmente la nulidad del acuerdo por el que se deniega la instalación de un video **portero** para uso exclusivo de la Notaría, por cuenta de su propietario. Se solicita finalmente y con carácter subsidiario, se permita instalar, a expensas del propietario demandante un sistema alternativo de apertura desde el piso de su propiedad.

La sentencia de Primera Instancia estimó en parte la demanda y declaró la nulidad de los acuerdos que establecían la obligación de cerrar con llave la puerta y la inutilización de la función de apertura del **portero automático**, tal como se refleja anteriormente.

Frente a dicha resolución, la Comunidad de Propietarios demandada interpuso recurso de apelación alegando como primer motivo de impugnación error en la apreciación de la prueba, en cuanto los acuerdos impugnados no imposibilitan el funcionamiento de la Notaría, tal como aprecia la sentencia apelada. En segundo lugar, entiende que la sentencia de primera instancia aplica incorrectamente el artículo 11 en relación con la necesaria aplicación del artículo 14, ambos de la LPH, al no encontrarnos ante la instalación de ningún servicio, sino ante la adopción de acuerdos en la forma establecida legalmente. Finalmente, discrepa de la aplicación que hace la sentencia del artículo 7 de la LPH en cuanto al abuso de derecho y jurisprudencia que lo interpreta.

La parte demandante presentó escrito de oposición al recurso interesando su desestimación por entender que ha quedado acreditado el perjuicio que le ocasionan los acuerdos impugnados y ser la sentencia plenamente ajustada a la normativa reguladora de la propiedad horizontal, valorada en su conjunto, así como a la notarial, al regular el acceso a oficina de carácter público y existir una clara disposición por su parte para evitar la confrontación.

SEGUNDO.- Delimitado en los precedentes términos el objeto del presente recurso, una vez examinadas las actuaciones practicadas en primera instancia y alegaciones formuladas por las partes, no compartimos la argumentación efectuada en la sentencia objeto de este recurso y tampoco la decisión finalmente adoptada, por lo que el mismo debe acogerse y ello en base a lo siguiente:

De la prueba practicada, no apreciamos que haya quedado acreditado que la aplicación de los acuerdos impugnados provoque la imposibilidad de funcionamiento de la Notaría, por cuanto, ni los acuerdos en sí mismos lo impiden, ni esa situación se ha dado en los concretos momentos en que se han ejecutado. Partiendo de dicha apreciación fáctica, erróneamente apreciada por la sentencia de primera instancia, entendemos que la cuestión planteada es más de orden jurídico o teórico que fáctico.

No existe discrepancia alguna en cuanto a la propiedad así como respecto a que la instalación de la oficina en cuestión es plenamente conforme a los estatutos de la Comunidad y que, por tanto, su propietario es un integrante más de la misma con plenitud de derechos y obligaciones en la forma establecida en la legislación especial que regula este tipo de Propiedad que, en los aspectos que le son propios, y los aquí discutidos lo son, ha de prevalecer frente a la reglamentación notarial, en cuanto los demás miembros no vienen obligados por ella.

A la hora de analizar la incidencia que los acuerdos en cuestión tienen respecto del demandante, de su contenido, es lógico deducir que le originan molestias o perjuicios, pero esa incidencia lo es para todos los integrantes de la comunidad, luego esa constatación no conlleva, necesariamente, el éxito de su pretensión



de **anulación**, por ser ello consecuencia inevitable de unos acuerdos como los adoptados dentro del ámbito de la propiedad horizontal.

En este tipo de propiedad por pisos, cuya naturaleza jurídica, compleja y sui géneris en cuanto integra elementos privativos y colectivos, surge un sistema de derechos, deberes y obligaciones de sus titulares, con diferentes intereses en juego, que si bien atribuyen las máximas posibilidades de utilización, se ven limitados por los derechos de igual clase y por el interés general. En términos de la Exposición de Motivos de la Ley 49/1960, la normativa que los estructura, inspirándose en las relaciones de vecindad, establece las bases de una convivencia normal y pacífica y unos órganos de gestión y administración, entre los que destaca la Junta de Propietarios, cuyos acuerdos son vinculantes en tanto no hayan sido impugnados judicialmente - art. 18.4. LPH vigente-.

TERCERO.- A la luz de lo indicado, entendemos que para apreciar si el perjuicio que un acuerdo referido a la colectividad de propietarios origina a uno de sus integrantes ha de ser soportado por éste, como consecuencia necesaria de toda relación de vecindad o si, por el contrario no se le pueden imponer, ha de desprenderse, esencialmente, de la naturaleza del acuerdo, forma en que el mismo ha sido adoptado y todo ello, a la vista de las circunstancias concretas que se den en el supuesto analizado y copropietarios afectados.

Por lo que se refiere a la naturaleza del acuerdo, no nos encontramos, como parece deducirse de la sentencia apelada, de acuerdos a los que se refiere el artículo 11 de la LPH, sobre instalación de servicios o mejoras no requeridas en beneficio del inmueble, sino de acuerdos en los que se decide un asunto de interés general para la comunidad y en el que se adoptan unas medidas que se consideran necesarias o convenientes para el mejor servicio común y ello al amparo de lo establecido en el artículo 14.e de la LPH, cuya competencia expresamente tiene atribuida la Junta de Propietarios. Dicha consideración no queda desvirtuada por el hecho de que no sean múltiples, sino uno solo, los robos que se han perpetrado en la comunidad, cuando es pública y notoria la sensibilidad social existente al respecto, de manera que el interés general de la comunidad existe, así como la conveniencia o necesidad de adoptar medidas al respecto.

En cuanto a la forma en que se adoptaron los acuerdos, el art. 17 de la LPH establece los requisitos de mayorías que deben reunir los acuerdos de la comunidad de propietarios para su validez y, siendo los acuerdos adoptados claramente de gestión o administración, entendemos que en el caso presente es aplicable la norma tercera de dicho precepto que exige sólo el requisito de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación, porcentajes que han sido ex exceso cumplidos.

En consecuencia, nos encontramos ante acuerdos susceptibles de ser adoptados por la Junta de Propietarios y en cuya adopción se han cumplido escrupulosamente los requisitos legalmente previstos y que afecta y se imponen por igual a todos los copropietarios. De todo ello no cabe concluir sino que los mismos son válidos y en cuanto expresan el interés general de la comunidad, deben prevalecer frente a intereses particulares de alguno de sus miembros por muy legítimos que los mismos puedan ser.

CUARTO.- Lo anteriormente indicado pone de manifiesto también que con la adopción de los acuerdos en cuestión no se ha producido abuso de derecho por parte de la comunidad, al no concurrir elementos esenciales para ello, como son la ausencia de intención de causar daño, falta de finalidad legítima y razonable o exceso en el ejercicio, por cuanto los acuerdos impugnados se imponen a todos los demás propietarios y todos se ven afectados por ellos, de manera que no es aplicable al caso la jurisprudencia invocada por la parte demandante y sí la de la parte demandada apelante.

QUINTO.- Por lo que se refiere a la petición que, con carácter subsidiario se formuló en la demanda inicial, referente a la instalación de un video **portero** exclusivo y a expensas de la Notaría, la misma fue desestimada en la sentencia de primera instancia y dicho pronunciamiento no se ha impugnado, por lo que habiendo adquirido firmeza, nada se puede acordar al respecto.

SEXTO.- En consecuencia con lo expuesto se está en el caso de estimar el presente recurso, conllevando dicho pronunciamiento la desestimación de la demanda inicial.

La desestimación de la demanda conlleva la imposición de las costas causadas en primera instancia a la parte demandante y la estimación del recurso de apelación, la no formulación de pronunciamiento sobre las costas causadas en esta alzada, todo ello en aplicación de los artículos 394.1 y 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

SE ESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de la DIRECCION000 nº NUM000 de esta ciudad, contra la sentencia de fecha veintiuno de



noviembre de 2.005, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de los de Madrid, en los autos de Juicio Ordinario nº 926/2.004, la cual SE REVOCA, en el siguiente sentido:

SE DESESTIMA la demanda interpuesta por D. Juan Luis , contra la Comunidad de propietarios de la C/ DIRECCION000 nº NUM000 de esta ciudad, a la que se absuelve de los pedimentos formulados en su contra imponiendo las costas causadas en primera instancia al demandante y sin hacer condena expresa sobre las causadas en esta alzada.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ