



Roj: **SAP M 1089/2023 - ECLI:ES:APM:2023:1089**

Id Cendoj: **28079370192023100038**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **19**

Fecha: **01/02/2023**

Nº de Recurso: **56/2022**

Nº de Resolución: **52/2023**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **RAMON BADIOLA DIEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimonovena

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 7 - 28035

Tfno.: 914933886,914933815-16-87

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2019/0017461

**Recurso de Apelación 56/2022**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 77 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 183/2019

**APELANTE:** D. Adriano y Dª. Josefa

PROCURADOR Dª. MARÍA JOSÉ BUENO RAMÍREZ

**APELADO:** C. P. CALLE000 NUM000 DE MADRID

PROCURADOR Dª. MARÍA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

**SENTENCIA**

**ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

D. MIGUEL ÁNGEL LOMBARDÍA DEL POZO

D. RAMÓN BADIOLA DÍEZ

Dª. PILAR PALÁ CASTÁN

En Madrid, a uno de febrero de dos mil veintitrés.

La Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 183/2019 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 77 de Madrid, en el que intervienen, de una parte, como apelada- demandante, **C. P. CALLE000 NUM000 DE MADRID**, representada por el Procurador Dª. MARÍA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ y defendida por Letrado, y de otra, como apelantes-demandados, **Dª. Josefa y D. Adriano**, representados por la Procuradora Dª. MARÍA JOSÉ BUENO RAMÍREZ y defendidos por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra *Sentencia* dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 11/03/2021 .

VISTO, siendo Magistrado Ponente **D. RAMÓN BADIOLA DÍEZ**

**I.- ANTECEDENTES DE HECHO**



**PRIMERO.-** Por Juzgado de 1ª Instancia nº 77 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 11/03/2021, cuyo fallo es del tenor siguiente:

*"ESTIMAR la demanda interpuesta por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 NUM000 de Madrid, contra D. Adriano y Dña. Josefa y DECLARO RESUELTO el contrato de arrendamiento de "uso de una zona común de la finca situada bajo la cubierta del edificio" de fecha 1 de marzo del 2020, en el que se subrogó la demandada con motivo de la adquisición el 5 de diciembre del 2002 de la vivienda NUM001 . de la CALLE000 NUM000 , con imposición de costas.*

**SE TIENE POR DESISTIDA** a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 NUM000 de Madrid respecto de la pretensión de indemnización de daños y perjuicios con imposición de costas a la misma."

**SEGUNDO.-** Contra la anterior Sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido, con traslado a la adversa que se opuso, y en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

**TERCERO.-** No estimándose necesaria la celebración de vista pública quedó en turno de deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día 31 de enero de 2023.

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

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.-Planteamiento del litigio.

i) Se interpuso demanda de juicio ordinario por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 NÚMERO NUM000 DE MADRID, en la que ejercitaba acción de resolución de contrato de arrendamiento contra DOÑA Josefa Y DON Adriano . Sucintamente, dicha pretensión se basaba en los siguientes hechos:

1º) La comunidad de propietarios demandante suscribió un contrato de arrendamiento, con fecha 1 de marzo de 2000, con el anterior propietario de la vivienda del piso NUM001 , don Javier , respecto del espacio bajo cubierta integrado en la referida vivienda, pero que tiene la condición de elemento común del edificio, el cual se venía destinando a trastero, con una superficie de 36,04 metros cuadrados. Mediante dicho contrato se cedía el uso de dicho espacio al referido propietario, estableciéndose en contrapartida una renta de 10.000 pesetas mensuales.

2º) En dicho contrato de arrendamiento se subrogaron los demandados, que adquirieron la vivienda en el año 2002.

3º) Los demandados han venido realizando en dicho espacio una serie de actuaciones que constituyen causa de resolución del contrato. Así, en primer lugar, han realizado obras de reforma y acondicionamiento en dicho espacio para destinarlo a habitación e incorporarlo a la vivienda, lo que supone una modificación estructural y atenta contra la seguridad y estabilidad del edificio, puesto que dicho espacio no estaba planeado para destinarlo a habitación. Ello, se pone de manifiesto por el informe del perito arquitecto que se acompaña con la demanda, que aconseja reforzar el forjado mediante la instalación de viguetas metálicas que habría que colocar entre las viguetas de madera. En segundo lugar, y dado que la dependencia carece de aislamiento acústico, se están produciendo ruidos que causan grandes molestias a los vecinos del inmueble.

4º) En junta de propietarios celebrada el día 12 de julio de 2018 se adoptó el acuerdo de solucionar la controversia planteada con los referidos propietarios en el sentido de que dado el elevado coste de las obras necesarias a realizar, serían los propietarios de las viviendas que utilizan dichos espacios, pisos NUM001 y NUM002 , los que habrían de asumir el coste de las obras, descontándose dicho importe de la renta que habría de abonarse.

5º) Los demandados se han negado a la realización de dichas obras.

En virtud de lo expuesto, y previa alegación de los fundamentos de derecho que estimó oportunos, suplicó al juzgado que se dicte sentencia por la que se declare la resolución del contrato de arrendamiento, acordando el inmediato desalojo de las zonas ocupadas, con imposición de costas a la parte demandada.

ii) Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia número 77 de Madrid e incoados los autos número 183/2019, se admitió a trámite y se emplazó a los demandados, que comparecieron y contestaron a la demanda con base en las alegaciones siguientes:

1º) En primer lugar, y con carácter previo al fondo del asunto, se invocó la excepción de falta de legitimación activa de la comunidad de propietarios al no haberse autorizado al presidente de la comunidad, en la junta de propietarios correspondiente, el planteamiento de la acción resolutoria.



2º) No concurre causa que justifique la resolución que se pide del contrato de arrendamiento. En base a lo dispuesto en el propio contrato, los únicos supuestos que contemplan tal efecto son la realización en dicho espacio de alguna actividad comercial o profesional, realizar actividades peligrosas, molestas, insalubres, nocivas o ilícitas que perturben el normal funcionamiento de la comunidad de propietarios, o destinar dicho espacio al almacenaje de sustancias tóxicas, inflamables o que supongan cualquier riesgo para la comunidad. Ninguno de estos supuestos concurre en el caso presente.

3º) En relación con la alegada falta de seguridad y de estabilidad del edificio, el propio arquitecto que realizó el informe pericial manifestó que no hay peligro de derrumbe o riesgo para la seguridad del inmueble.

4º) En lo que se refiere a los problemas de ruido, la demanda no aporta mediciones ni denuncias de ningún tipo, por lo que no se prueba su existencia.

iii) Con fecha 11 de marzo de 2021 se dictó sentencia que desestimó la excepción de falta de legitimación activa invocada por los demandados y estimó la demanda, con imposición de costas a dicha parte. Respecto de la acción indemnizatoria acumulada en la demanda, se tuvo por desistida a dicha parte en su planteamiento, con imposición de costas a dicha parte.

iv) Contra dicha sentencia se interpone recurso de apelación por los demandados DOÑA Josefa Y DON Adriano , con base en las alegaciones que serán objeto de examen en el apartado siguiente.

#### **SEGUNDO.- Examen del recurso de apelación. Falta de legitimación activa de la comunidad de propietarios.**

i) Se reproduce en esta segunda instancia la excepción de falta de legitimación activa de la comunidad de propietarios al no haberse autorizado al presidente de la comunidad, en la junta de propietarios correspondiente, el planteamiento de la acción resolutoria.

ii) El Tribunal Supremo, en la sentencia de pleno 699/2011, de 10 de octubre acordó lo siguiente:

*Legitimación activa del presidente para instar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios. Se precisa de acuerdo adoptado válidamente en Junta de Propietarios.*

*A) La doctrina jurisprudencial pese a no desconocer que el presidente de la comunidad de propietarios asume la representación orgánica de la comunidad declara que la actuación del presidente en defensa de aquella ha de autorizarse a través de un acuerdo adoptado válidamente en el ámbito de las competencias de la comunidad, ya que de conformidad con el artículo 13.5 de la LPH es a la Junta de Propietarios a la que corresponde "conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad. Así mismo la jurisprudencia es clara cuando exige que el acuerdo para actuar en juicio en defensa de los intereses de la Comunidad es requisito indispensable atribuido a la Junta de Propietarios ( SSTS 11 de diciembre de 2000 [RC 3429/1995 ], 6 de marzo de 2000 [RC 1726/1995 ], 23 de diciembre de 2005 [RC 1844/1999 ]).*

*B) Por lo expuesto, se declara como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta.*

iii) La sentencia de instancia vulnera la anterior doctrina jurisprudencial, al desestimar la excepción planteada en base a considerar la existencia de una voluntad tácita de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la acción de resolución del contrato de arrendamiento sobre el espacio bajo cubierta, puesto que el acuerdo de la junta ha de ser "expreso", sin que la juzgadora de instancia, ante la ausencia del mismo esté facultada para indagar cual fue la voluntad de la junta y subsanar dicha omisión formal.

iv) Consta acreditado en autos que este fue el criterio adoptado por la sección 8ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 30 de noviembre de 2021, - recurso de apelación 912/2021 - cuando resolvió el asunto sobre la misma cuestión hoy planteada, pero en relación con el vecino del piso NUM002 , que acogió la misma excepción de falta de legitimación activa fundada en la ausencia de acuerdo expreso de la junta de propietarios.

#### **TERCERO.- Costas procesales.**

En relación con las costas procesales de la primera instancia, y desestimándose la demanda, procederá la condena a su pago de la comunidad de propietarios demandante, por aplicación del artículo 394.1 LEC.

En relación a las devengadas en esta segunda instancia, no procederá expreso pronunciamiento, al haberse estimado el recurso, y conforme a lo prevenido en el artículo 398.2 LEC.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación,



### III.- FALLAMOS

En atención a lo expuesto, la Sala acuerda:

1.- **ESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de DOÑA Josefa Y DON Adriano contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 77 de Madrid en los autos de juicio ordinario número 183/2019 con fecha 11 de marzo de 2021, la cual procede **REVOCAR** en todos sus pronunciamientos, dictándose nueva sentencia por la que desestimando la demanda formulada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 NÚMERO NUM000 DE MADRID absuelvo a los demandados DOÑA Josefa Y DON Adriano de los pedimentos formulados en el suplico de la demanda, con expresa imposición a la parte actora de las costas de la primera instancia.

2.- No se establece expreso pronunciamiento en relación con las costas procesales de la segunda instancia.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de Julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina N° 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid, con el número de cuenta 2837-0000-00-0056-22, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

A los efectos previstos en los artículos 471 y 481-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se hace saber a la parte que, de necesitarla, podrá solicitar de este Tribunal la certificación de la sentencia que previenen tales preceptos.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.