



Roj: **SAP AB 527/2018 - ECLI:ES:APAB:2018:527**

Id Cendoj: **02003370012018100261**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Albacete**

Sección: **1**

Fecha: **26/07/2018**

Nº de Recurso: **578/2017**

Nº de Resolución: **261/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **JOSE GARCIA BLEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL**

### **ALBACETE**

#### **SECCION PRIMERA**

Modelo: N00300

C/ SAN AGUSTÍN Nº 1 DE ALBACETE.

Tfno.: 967596558 /967596557 Fax: 967596501 /967596530

Equipo/usuario: 02

N.I.G. 02003 42 1 2015 0006115

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000578 /2017**

**Juzgado de procedencia:** JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 5 de ALBACETE

**Procedimiento de origen:** ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001062 /2015

Recurrente: Baldomero , Lucía

Procurador: GERARDO GOMEZ IBAÑEZ, GERARDO GOMEZ IBAÑEZ

Abogado: CRISTINA CAMPOS GALIANO, CRISTINA CAMPOS GALIANO

Recurrido: Cesar

Procurador: DOMINGO RODRIGUEZ-ROMERA BOTIJA

Abogado: BEATRIZ ORTEGA PUENTE

**S E N T E N C I A N U M . 2 6 1 / 1 8**

**EN NOMBRE DE S.M. EL REY**

**Ilmos. Sres.**

**Presidente**

**D. CESAR MONSALVE ARGANDOÑA**

**Magistrados**

**D. JOSÉ GARCÍA BLEDA**

**D. MANUEL MATEOS RODRIGUEZ**

En Albacete, a veintiséis de julio de dos mil dieciocho.



**VISTOS** en esta Audiencia Provincial en grado de apelación, los autos nº 1062/15 de Procedimiento Ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Albacete y promovidos por D. Baldomero y D<sup>a</sup> Lucía contra D. Cesar y D<sup>a</sup> Visitacion , cuyos autos han venido a esta Superioridad en virtud de recurso de apelación que, contra la sentencia dictada en fecha 18 de Abril de 2017 por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez de Primera Instancia de dicho Juzgado, interpusieron los referidos demandantes, con la adhesión de los demandados.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**ACEPTANDO** en lo necesario los antecedentes de la sentencia apelada; y

**PRIMERO.-** Por el citado Juzgado se dictó la referida sentencia, cuya parte dispositiva dice así: "FALLO: Desestimando la demanda formulada por la representación de, D. Baldomero y D<sup>a</sup> Lucía contra D. Cesar y D<sup>a</sup> Visitacion , absuelvo a éstos de las pretensiones de la actora, a quien se imponen las costas causadas en este proceso.-Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 20 días siguientes a su notificación en este Juzgado y para ante la Audiencia Provincial de Albacete.-Así por esta Sentencia, en nombre de S.M. El Rey, de la que se llevará el original al libro, dejando testimonio en autos, lo pronuncio, mando y firmo."

**SEGUNDO.-** Contra la Sentencia anterior se interpuso recurso de apelación por los demandantes D. Baldomero Y D<sup>a</sup> Lucía , representados por medio del Procurador D. Gerardo Gómez Ibáñez, bajo la dirección de la Letrada D<sup>a</sup> Cristina Campos Galiano, mediante escrito de interposición presentado ante dicho Juzgado en tiempo y forma, y emplazadas las partes, por la demandada D. Cesar Y D<sup>a</sup> Visitacion , representada por el Procurador D. Domingo Rodríguez-Romera Botija, bajo la dirección de la Letrada D<sup>a</sup> Beatriz Ortega Puente, se presentó en tiempo y forma ante el Juzgado de Instancia escrito oponiéndose al recurso de apelación e impugnando la Sentencia de instancia y, dado traslado de dicha impugnación, la parte contraria se opuso a la misma, elevándose los autos originales a esta Audiencia para su resolución, previo emplazamiento de las partes para su comparecencia ante esta Audiencia Provincial por término de diez días, compareciendo los referidos Procuradores en las representaciones ya indicadas.

Y habiéndose acordado el recibimiento del juicio a prueba en esta instancia se señaló día y hora para la celebración de la vista del presente recurso de apelación, la cual tuvo lugar el día 13 de Marzo de 2018, en cuyo acto informaron los letrados directores de las partes en apoyo de sus respectivas pretensiones.

**TERCERO.-** En la sustanciación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales.

**VISTO** siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. JOSÉ GARCÍA BLEDA.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por la representación de Baldomero y Lucía se interpone recurso de apelación contra la sentencia dictada por la Ilustrísima Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Albacete en fecha 18 de Abril de 2017 que desestimó la demanda con fundamento en la infracción de los artículos 7 , 12 y 17 de la LPH formulada por la representación de Baldomero y Lucía contra Cesar y Visitacion , absolviendo a éstos demandados de las pretensiones de la actora, a quien se imponen las costas causadas en este proceso solicitando la revocación de la referida resolución y que se dicte otra estimatoria de la demanda condenando a los demandados a restablecer a su primitivo estado el elemento común afectado obligándoles a la retirada del tendedero instalado en el 1ºE.

**SEGUNDO.-** Alegan en esencia la representación de Baldomero y Lucía como motivos de su recurso invocando la titularidad de la vivienda ubicada en el NUM000 NUM001 del edificio sito en el nº NUM002 de la AVENIDA000 de esta ciudad y la propiedad de los demandados Cesar y Visitacion de la situada sobre la misma, planta NUM003 , letra NUM004 , que éstos han procedido a instalar un tendedero en la fachada interior del mismo, lo que supondría una modificación de ese elemento común, prohibida en la escritura de división horizontal acompañando como documento nº 4 de la demanda fotografías en que se aprecia dicha obra habiendo sido abordada la cuestión "retirada de tendederos, medidas a adoptar" como punto 4º del Orden del Día en la Junta General cuya acta se aporta como documento nº 7 de la demanda, en la que se acordó (por todos los asistentes excepto D<sup>a</sup> Lucía ) abstenerse de tomar medidas para obligar a la retirada del tendedero instalado en el 1ºE , decisión que supondría infracción de los artículos 7 , y 17 de la LPH , por la que solicita por medio del recurso que se declare que la citada obra es ilegal y se condene a los demandados a restablecer a su primitivo estado el elemento común afectado.

**TERCERO.-** Al respecto de los motivos del recurso interpuesto por la representación de Baldomero y Lucía ha de indicarse:



El artículo séptimo de la LPH establece en cuanto a la modificación de elementos comunes y uso de la propiedad:"1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario."

Pues bien en el supuesto de autos las partes son propietarias de dos viviendas ubicadas en planta NUM000 y NUM003 respectivamente situadas en el extremo de un conjunto inmobiliario de viviendas unipersonales excepto en los dos extremos en que sobre la vivienda en planta baja se sitúa otra encima teniendo vistas las ventanas de la fachada interior a la zona comunitaria cerrada donde se ubica la piscina habiendo procedido los demandados Cesar y Visitacion propietarios de la vivienda , planta NUM003 , letra NUM004 que se sitúa encima de la vivienda propiedad Baldomero y Lucía a instalar un tendedero en la fachada interior del inmueble, sin autorización comunitaria (la Junta de propietarios se abstuvo de tomar medidas para obligar a la retirada del tendedero instalado en el NUM003 por considerar tal cuestión un conflicto a resolver entre ambos propietarios ya que se trata de un conjunto inmobiliario de viviendas unipersonales excepto en los dos extremos en que sobre la vivienda en planta baja se sitúa otra encima) ni autorización de los actores (que se opusieron a la referida decisión de la Junta) con los consiguientes efectos de vertidos al patio descubierto de la vivienda de los actores situada en la planta baja cuando se procede al secado de la ropa y consiguiente impacto estético y de ocupación de espacio cuando se tiene la ropa colgada que es apreciable desde la zona común comunitaria donde se ubica la piscina comunitaria.

La interposición de la demanda objeto de este procedimiento persigue un fin claro amparado por la norma, como es que no se pueden llevar a cabo alteraciones en elementos comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, si no es con la autorización unánime de los copropietarios, y que, además, debe respetarse la estética del inmueble y de la fachada siendo obvio que la instalación del tendedero descrito fijo cuyas características se aprecian en las fotografías acompañadas a la demanda contraviene lo dispuesto en el artículo 7 los artículos de la LPH en cuanto resulta molesto por su vertidos y por el impacto estético y de ocupación de espacio cuando se tiene la ropa colgada para el propietario de la vivienda situada en la planta baja, por lo que resulta procedente condenar a los demandados a la supresión del tendedero y reponer la fachada interior a su estado primitivo.

Razones que exigen estimar el recurso interpuesto por la representación de Baldomero y Lucía estimando la demanda interpuesta por la representación de Baldomero y Lucía condenando a los demandados Cesar y Visitacion a la supresión del tendedero y reponer la fachada interior a su estado primitivo.

**CUARTO.-** Al estimarse el recurso y la demanda las costas de la primera instancia han de ser a cargo de los demandados ( artículo 394 LEC ) sin que proceda hacer expresa condena en costas a ninguna de las partes respecto a las costas de esta alzada.

**VISTOS** los preceptos legales citados y demás normas de general y pertinente aplicación.

En virtud de lo expuesto en nombre del Rey y por la autoridad conferida por la Constitución Española aprobada por el pueblo español.

## FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de Baldomero y Lucía contra la sentencia dictada por la Ilustrísima Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Albacete en fecha 18 de Abril de 2017 debemos revocar y revocamos la misma, estimando la demanda interpuesta por la representación de Baldomero y Lucía condenando a los demandados Cesar y Visitacion a la supresión del tendedero y reponer la fachada interior a su estado primitivo. Se imponen las costas de la primera instancia a los demandados sin que proceda hacer expresa condena en costas a ninguna de las partes respecto a las de esta alzada.



Contra la presente resolución no cabe interponer recurso ordinario. Cabe interponer recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación en el plazo de 20 días hábiles contados desde el día siguiente al de la notificación ante este Tribunal, en los términos previstos en los arts. 468 y ss., y 477 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Expídase la correspondiente certificación con remisión de los autos originales al Juzgado de procedencia.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación al rollo de su razón, lo pronunciamos mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ