



Roj: **SAP M 15614/2019 - ECLI:ES:APM:2019:15614**

Id Cendoj: **28079370102019100518**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **10**

Fecha: **22/11/2019**

Nº de Recurso: **708/2019**

Nº de Resolución: **567/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **AMALIA DE SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Décima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 2 - 28035

Tfno.: 914933917,914933918

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2017/0142758

Recurso de Apelación 708/2019

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 04 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 719/2017

APELANTE: DIRECCION000 COMUNIDAD DE BIENES

PROCURADOR D./Dña. IGNACIO CUADRADO RUESCAS

APELADO: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 NUM000 DE MADRID

PROCURADOR D./Dña. MARIA JESUS MATEO HERRANZ

SENTENCIA N° 567/2019

ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

D./Dña. MARÍA ISABEL FERNÁNDEZ DEL PRADO

D./Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO

D./Dña. JOSÉ IGNACIO ZARZUELO DESCALZO

En Madrid, a veintidós de noviembre de dos mil diecinueve.

La Sección Décima de 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 719/2017 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Madrid a instancia de C.B. y DIRECCION000 COMUNIDAD DE BIENES apelante - demandante, representado por el/la Procurador D./Dña. IGNACIO CUADRADO RUESCAS y defendido por Letrado, contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 NUM000 DE MADRID apelado - demandado, representado por el/la Procurador D./Dña. MARIA JESUS MATEO HERRANZ y defendido por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 13/06/2019.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

VISTO, siendo Magistrado Ponente Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 13/06/2019, cuyo fallo es el tenor siguiente: "Que DESESTIMANDO como desestimo la demanda interpuesta por DIRECCION000 C.B, representada por el Procurador Sr. Cuadrado Ruescas, frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 N° NUM000 DE MADRID, representada por la Procuradora Sra. Mateo Herranz, DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a la citada demandada de los pedimentos efectuados en su contra, sin especial condena en costas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN que se interpondrá en este Juzgado en el plazo de VEINTE días hábiles contados a partir del siguiente a su notificación, para ante la Audiencia Provincial de Madrid, previo depósito de la cantidad de 50 euros en la forma prevista legalmente y bajo apercibimiento de inadmisión.

Así por esta mi sentencia, de la que se deducirá testimonio para su unión a los autos quedando el original en el libro de Sentencias, juzgando en Primera Instancia, lo pronuncio, mando y firmo."

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

TERCERO.- Por providencia de esta Sección, de fecha 28 de octubre de 2019, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 19 de noviembre de 2019.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Por la representación de DIRECCION000 CB se interpone demanda de juicio ordinario contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 N° NUM000 DE MADRID, en la que se ejercita acción de impugnación, con base en el art. 18.1-c) de la Ley de Propiedad Horizontal, del acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios de fecha 25 de abril de 2017, por el que se denegaba dar acceso independiente al rellano de la finca registral nº NUM001 , local NUM002 , propiedad de la actora.

En fecha 13 de junio de 2019 se dictó sentencia por la Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Madrid, en la que se desestima la demanda y se absuelve a la demandada, sin hacer expresa imposición de las costas procesales. Se argumenta en la sentencia que el acuerdo respeta el título constitutivo de la finca, que prevé una separación física de los locales y la zona residencial del edificio y que dispone que los locales NUM002 y NUM003 tengan acceso a la calle solo a través de los locales NUM004 y NUM005 , estableciéndose una servidumbre de paso de dichos locales, a favor de los locales NUM002 y NUM003 . Esta decisión es acorde con la ya adoptada en la Junta de fecha 18-10-16, en la que ya se denegó dicha solicitud. Niega que la negativa de la comunidad suponga abuso de derecho.

SEGUNDO .- Por la representación de DIRECCION000 CB se interpone recurso de apelación. En el recurso de alega como primer motivo error en la interpretación del art. 396 del Código Civil y el art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, por cuanto entiende que dichos preceptos exigen que los pisos o locales de un edificio en propiedad horizontal deban tener salida propia a un elemento común o a la vía pública y el local NUM002 carece de dicha salida. También se alega en el recurso la inexistencia de servidumbre de paso.

En la demanda la recurrente ejercita acción de impugnación del acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios de fecha 25 de abril de 2017, por el que se denegaba dar acceso independiente al rellano de la finca registral nº NUM001 , local NUM002 , propiedad de la actora. Se ejercita la acción de impugnación que establece el art. 18.1-c) de la Ley de Propiedad Horizontal, que permite impugnar los acuerdos "Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho". La STS de 15 de diciembre de 2015 (ROJ: STS 3880/2015), con cita de la STS de 17 de junio de 2015, rec. 1332/2013, establece que según doctrina jurisprudencial " en materia de propiedad horizontal el abuso de derecho consiste en la utilización de la norma por la comunidad, con mala fe civil, en perjuicio del propietario, sin que pueda constatarse el beneficio de la comunidad y, sin embargo afecta de manera peyorativa a uno de sus partícipes". Desde el punto de vista subjetivo, el abuso de derecho requiere la intención de perjudicar o la falta de un interés serio y legítimo, y desde el objetivo se configura por la anormalidad en el ejercicio de un derecho y producción de un perjuicio injustificado. Y es cierto que ante la ausencia de informe, proyecto, o simplemente de los datos e información necesarios para que la comunidad pudiera tomar un



acuerdo fundamentado, facultaría a ésta a denegar legítimamente la autorización solicitada por desconocerse las consecuencias negativas que para la comunidad pudieran derivar de la instalación de la chimenea.

En el presente caso, la denegación de la solicitud de permitir a la propietaria del local NUM002 abrir una puerta para acceder al rellano del edificio, está avalado por el Título Constitutivo del edificio en propiedad horizontal de 3 de abril de 1967 (folios 82 y ss) en el que, con independencia del contenido de la licencia de construcción del edificio, separa la zona comercial de la residencial. En el mismo se indica expresamente, para el local NUM004, "tiene entrada directa desde la CALLE001 y se comunica directamente con la de sótano por medio de la escalera antes expresada y con el local número NUM002 situado en planta baja mediante otra escalera que es el único acceso de dicho local número NUM002." En cuanto al local número NUM002 se dice, "Tiene su entrada por la CALLE001 a través del local número NUM004, mediante una escalera que arranca de la entreplanta de dicho local o finca sirviente y termina en el local que se describe o finca dominante". Las mismas menciones constan en la escritura pública de compraventa, de fecha 28 de octubre de 2016, por el que la demandante pasó a ser propietaria de ambos locales y que está debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Madrid, constando los locales como fincas registrales independientes como nº NUM006 el local NUM004 y como NUM001 el local NUM002.

En el Título Constitutivo claramente se establece que los locales NUM002 y NUM003 deberán acceder a la calle a través de los locales NUM004 y NUM005, sin posibilidad de acceder a los mismos por el rellano del edificio mediante la apertura de una puerta, lo que supondría una alteración de elementos comunes del edificio. Esta situación de los locales era plenamente conocida por la recurrente al comprar el inmueble, por cuanto consta en la escritura pública de compraventa que suscribieron. El acuerdo objeto de impugnación respeta el Título Constitutivo y ha sido acordado por unanimidad de todos los vecinos, en idéntico sentido del adoptado anteriormente en Junta de Propietarios de 18 de octubre de 2016, a instancia de la anterior propietaria. No se puede considerar que el mismo, aunque sea perjudicial para la recurrente, sea arbitrario y se haya adoptado con la única intención de perjudicarle, por cuanto existe un interés serio y legítimo, en ejercicio de un derecho de los restantes miembros de la comunidad, de separar la zona residencial de la zona comercial del edificio, al objeto de evitar el constante trasiego de clientes de los locales y por motivos de seguridad, la decisión no podemos considerar que cause al recurrente un perjuicio injustificado.

TERCERO. - En el recurso se realizan alegaciones sobre la incorrecta aplicación del art. 396 del Código Civil y el art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, por cuanto se entiende que dichos preceptos exigen que los pisos o locales de un edificio en propiedad horizontal deban tener salida propia a un elemento común o a la vía pública y el local NUM002 carece de dicha salida. También se alega en el recurso la inexistencia de servidumbre de paso, por pertenecer las fincas al mismo propietario. Pero dichas cuestiones exceden de lo que ha sido objeto de la demanda, en la que se ejercitaba la acción de impugnación de un acuerdo de la Junta de propietarios regulada en el art. 11.1-c) de la Ley de Propiedad Horizontal. Los argumentos de la recurrente pretenden atacar el contenido del Título Constitutivo y la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en los que se establece que su entrada es por la CALLE001 a través del local número NUM004, mediante una escalera que arranca de la entreplanta de dicho local o finca sirviente y termina en el local que se describe o finca dominante. El cauce para negar que el local NUM002 pueda ser considerado elemento privativo, por vulnerar el art. 396 del Código Civil y el art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la inexistencia de una servidumbre de paso por pertenecer predio dominante y sirviente al mismo propietario, tal y como consta de forma expresa en el Título Constitutivo, no es a través de un procedimiento de impugnación de un acuerdo comunitario que cumple escrupulosamente con lo que éste establece y que es válido en tanto no se declare su nulidad. Ninguna mención merece tampoco la prueba pericial practicada en autos, por cuanto la denegación del permiso no guarda relación con la armonía del edificio o sus alteraciones estéticas, que era el objeto de la misma, lo que la hacía innecesaria.

El recurso de apelación debe ser desestimado.

CUARTO. - En aplicación de lo dispuesto en el art. 398 de la LEC, se imponen a la recurrente las costas procesales causadas en esta instancia.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación.

FALLAMOS

Que, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación de DIRECCION000 CB, frente a la sentencia dictada en fecha 13 de junio de 2019 por la Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Madrid en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos confirmar y confirmamos la resolución indicada e imponemos a la parte apelante las costas procesales causadas en esta alzada.



La desestimación del recurso determina la pérdida 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.

Remítase testimonio de la presente Resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y efectos.

MODO DE IMPUGNACION: 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, con el número de cuenta 2577-0000-00-0708-19, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala nº 708/2019, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDO