



Roj: **SAP M 8647/2008 - ECLI:ES:APM:2008:8647**

Id Cendoj: **28079370142008100324**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **14**

Fecha: **14/05/2008**

Nº de Recurso: **595/2007**

Nº de Resolución: **320/2008**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **AMPARO CAMAZON LINACERO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 14

MADRID

SENTENCIA: 00320/2008

Rollo: RECURSO DE APELACION 595 /2007

### **SENTENCIA**

Ilmos. Sres. Magistrados:

AMPARO CAMAZON LINACERO

JUAN UCEDA OJEDA

PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

En MADRID , a catorce de mayo de dos mil ocho .

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 14 de la Audiencia Provincial de MADRID , los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1150 /2006 , procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 54 de MADRID , a los que ha correspondido el Rollo 595 /2007 , en los que aparece como parte apelante NEFILIN, S.L. representado por el procurador DON VICTOR GARCIA MONTES, y como apelado **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA DIRECCION000 NUMERO NUM000 - NUM001 DE MADRID**, quien formuló oposición al recurso en base al escrito que a tal efecto presentó, representado por el procurador DOÑA MARÍA TERESA DE DONESTEVE VELÁZQUEZ-GAZTELU, sobre impugnación de acuerdo junta de propietarios, y siendo Magistrado Ponente la Ilma. Sra. DOÑA AMPARO CAMAZON LINACERO.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 54 de Madrid, en fecha 19 de enero de 2007 se dictó sentencia , cuya parte dispositiva es de tenor literal siguiente: "Se deniega la personación como demandante realizada por la entidad Distribuidora Internacional de Alimentación S.A. (DIA), en virtud de escrito de la Procuradora Doña Maria Jesús Mateo Herranz, por haber sido presentado después de haberse dictado sentencia en el proceso, en Primera Instancia, por tanto no debió darse el traslado del artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y este hecho ocasiona que la indicada Procuradora presente el escrito de 28 de febrero de 2007, dictándose providencia de 5 de marzo de 2007, por tanto las partes por medio del presente se concede el plazo de CINCO DÍAS, para que aleguen sobre la nulidad de la Providencia de 5 de marzo de 2007, manteniéndose el resto de actuaciones practicadas respecto a la preparación del recurso de la entidad Nefilin, S.L., y el transcurso del plazo para la interposición del recurso interpuesto, todo ello sin hacer expresa imposición de costas".

SEGUNDO.- Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte apelante NEFILIN, S.L., al que se opuso la parte apelada **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 NUMERO NUM000 - NUM001 DE MADRID**, y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los



artículos 457 y siguientes de la LEC , se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Por Providencia de esta Sección, se acordó para deliberación, votación y fallo el día 25 de marzo de 2008.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales, excepto en el plazo para dictar sentencia, debido al cúmulo de asuntos pendientes que pesan sobre esta Sección.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia recurrida en lo que no se opongan a los que a continuación se relacionan.

PRIMERO.- La propietaria del local comercial, Neflin S.L., arrendado a Distribuidora Internacional de Alimentación S.A., (DIA), para actividad de autoservicio de alimentación, ejercita acción de impugnación de los acuerdos adoptados el 13 de abril de 2005 y el 24 de mayo de 2006 por la **Comunidad** de Propietarios del edificio sito en los números NUM000 a NUM001 de la DIRECCION000 (Madrid) por los que se deniega a aquélla la apertura de una **puerta de emergencia** que comunique el local comercial - superficie aproximada de 800 metros cuadrados ubicado en cuatro de los **portales** y adquirido el 26 de julio de 2004- con un jardín comunitario alegando que la salida de **emergencia** consta en el Plano del Proyecto de Fin de Obra del Edificio visado por el Colegio de Arquitectos y aprobado y sellado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid con fecha 25 de febrero de 2004; que la previsión de una **puerta de emergencia**, como medida de seguridad, viene exigida por la legislación administrativa de modo imperativo, en base al cual la Administración local concedió la licencia; que la salida de **emergencia** se contempla también en el Plano del Proyecto de Acondicionamiento del local comercial para implantación de un Supermercado por la arrendataria DIA, en función del cual el Ayuntamiento de Madrid le ha concedido licencia de apertura por silencio administrativo positivo; que el hueco de salida de **emergencia** estaba inicialmente construido existiendo físicamente si bien, como es práctica habitual en estos casos, la **puerta** se encontraba provisionalmente cerrada, dado que los locales comerciales en planta baja se entregan a los propietarios diáfanos y provisionalmente cerrados hasta el inicio de actividad del local; que la supresión de la salida de **emergencia**, en cuanto medida de seguridad, sitúa al local y al edificio en una situación de riesgo frente a cualquier siniestro que pueda acontecer, así como puede causar perjuicios y daños irreversibles a la propietaria del local actora; que es propietaria del local con unas condiciones técnicas, de seguridad y legales que se describen en el título constitutivo y, en concreto, con la previsión de una salida de **emergencia** con acceso al jardín comunitario como medida de seguridad lógica y necesaria en todo local comercial; que el acuerdo que deniega la apertura de la **puerta de emergencia** es nulo de pleno derecho por contravenir normas administrativas de carácter imperativo, el Proyecto de Fin de Obra visado por la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 25 de febrero de 2004 y la licencia de primera ocupación definitivamente concedida con fecha 10 de marzo de 2004 y supone una intromisión ilegítima en el derecho de propiedad de la actora y vulnera el título constitutivo y el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal ; que, además, el acuerdo de 24 de mayo de 2006 es nulo porque la denegación de la apertura de la **puerta de emergencia** invocando el artículo 7 de los Estatutos es vaga y arbitraria, la actora no fue convocada en legal forma a la junta, no se hace constar en el acta si todos los propietarios asistentes estaban al corriente en el pago de las deudas vencidas, falta el quórum necesario para la adopción del acuerdo por unanimidad porque estando conformada la **comunidad** por los propietarios de 102 viviendas, 5 locales y 226 plazas de garaje, los propietarios asistentes fueron 48 y sus cuotas de representación suman 30,96% y la actora ha impugnado el acuerdo y porque la salida de **emergencia** es una medida de seguridad y el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal enumera entre las obligaciones de la **Comunidad** de Propietarios, la de realizar obras de seguridad para el adecuado sostenimiento del inmueble y la decisión de la junta de propietarios menoscaba y atenta contra la seguridad del edificio en general y del local en particular y constituye abuso de derecho; y solicita: se declare nulo el acuerdo adoptado por la junta general extraordinaria celebrada el 24 de mayo de 2006 por el que se deniega la apertura de la salida de **emergencia** que tiene acceso al jardín comunitario en el punto indicado en el Proyecto de Fin de Obra, así como, se declare nulo el acuerdo de 13 de abril de 2005 del que trae causa; se declare que la demandante tiene derecho a abrir la **puerta de emergencia** con acceso al jardín comunitario en el punto indicado en el Proyecto de Fin de Obra a costa de la demandada; y se condene a la demandada a la obligación de no hacer consistente en no obstaculizar la apertura y uso de la salida de **emergencia**.

La **Comunidad** de Propietarios se opone a la demanda alegando: el local comercial integrado por cinco locales unidos no dispone de salida de **emergencia**, ni derecho para obligar a la **Comunidad** de Propietarios a consentir



su apertura dando acceso a la urbanización interior de la parcela; la salida de **emergencia** no consta en la descripción del local de la escritura pública de compraventa de la actora, ni en la descripción del edificio; la demandante adquiere un local comercial cuando la licencia única sólo autorizaba la construcción de cinco locales comerciales y no uno sólo, lo que supone nuevos acondicionamientos impuestos por la legislación sectorial en función de la mayor superficie del único local y, en especial, la referente a la prevención de incendios, entre ellos, la obligación de dotar al nuevo local de una salida de **emergencia**, que no estaba prevista en el proyecto por no ser necesaria para los cinco locales realmente proyectados y autorizados en las licencias; las pretensiones de la demandante no se limitan a la impugnación de los acuerdos de denegación de la autorización para la apertura de la salida de **emergencia**; el local no dispone de salida de **emergencia** pues si bien durante la obra existió una comunicación entre lo que hoy es la urbanización interior y lo que constituye el local comercial, esa comunicación nunca tuvo la consideración de salida de **emergencia**, sino que se realizó únicamente para una mayor facilidad en las labores de construcción, siendo utilizado lo que en la actualidad constituye el local comercial, como almacén de materiales y elementos constructivos, así como oficina para la dirección de la obra; el uso y disfrute, con carácter exclusivo y excluyente, de la urbanización interior de la parcela (jardín comunitario), está atribuido a los propietarios de las viviendas, aunque tenga la consideración de elemento común; la inscripción 11ª de Declaración de Obra Nueva, División Horizontal y Adjudicación tuvo lugar el 16 de junio de 2004, antes del otorgamiento de la escritura pública entre Bislar S.A., y la demandante, que se otorgó el 26 de julio de 2004, por lo que los Estatutos de la **Comunidad** de Propietarios le son de plena aplicación a la actora quien, además, en la estipulación sexta de la escritura de compraventa manifiesta expresamente conocer los Estatutos por los que se rige la **Comunidad** de Propietarios; que en la Licencia Única se establece el condicionante siguiente, dentro del apartado descripciones "5/La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, y tal vinculación deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad (...) 9/La presente licencia es independiente de otras autorizaciones que fueran necesarias y ampara únicamente el montaje de la actividad y sus instalaciones, así como la construcción de la edificación", de modo que sólo ampara la actividad de garaje- aparcamiento, así como las generales del edificio y no la actividad comercial que, en el término del Ayuntamiento de Madrid, necesita obligatoriamente la concesión de la Licencia de Actividad y si se pone en relación lo establecido en el artículo 2, con lo dispuesto en el 7, ambos de los Estatutos comunitarios, así como la descripción 5 de la Licencia Única (Licencia de Edificación) y todos ellos (en los que se especifica la titularidad de la zona comunitaria, así como la descripción de la misma) con la escritura de compraventa del local, adquiere pleno sentido la estipulación primera: "la venta se efectúa como cuerpo cierto con cuantos derechos, usos, servicios y anejos le sean inherentes a las fincas vendidas (...) incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización", zonas comunes de las que está, expresamente, excluido el local comercial, no solo en cuanto a los gastos corrientes, sino también en cuanto a su uso y disfrute, como se establece en los preceptos mencionados; en el plano para la comercialización de la promoción no existe la salida de **emergencia**, ni consta como parte del Proyecto de ejecución de obra que permitió el otorgamiento de la Licencia Única (Licencia de edificación u obras) y así lo demuestra el plano número 5, planta baja, cotas y protección contra incendios, fechado en diciembre de 2000, ni queda reflejada, descrita o dibujada en el libro del edificio, en el cual en el tomo intitulado planos generales del edificio, contiene algunos planos, todos redactados en febrero de 2004, posteriores al plano que aporta la mercantil actora en el que justifica su derecho (confeccionado en enero de 2004), en los que no figura la **puerta de emergencia**; si el cierre del hueco que dice la actora existió durante la ejecución de la obra era provisional, no se entiende como se desmontó la **puerta** instalada y se procedió a levantar un muro de obra, igualando la fachada con ladrillo de cara vista; pasada la inspección llevada a cabo por los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y dos meses después de haber firmado la dirección facultativa el certificado final de obra, de forma irregular, los arquitectos presentan un escrito ante la Gerencia de Urbanismo en el que se hace una comunicación adjuntando un plano de la planta baja donde se dibuja por primera vez la **puerta** con la única finalidad de aportar ese plano para su estampillado por la Gerencia de Urbanismo con la apariencia formal de su aprobación, cuando las alteraciones notificadas a la Gerencia consisten única y exclusivamente en el cambio de ubicación del centro de transformación y en la realización de unas escaleras donde antes sólo existía una rampa y tales alteraciones no necesitan aprobación por parte de la Gerencia, sin decir el escrito, ni solicitar en este algo con respecto a la salida de **emergencia**, que se incluye de rondón en el plano; la demandante procedió a abrir la **puerta de emergencia** sin comunicación previa a la **Comunidad** de Propietarios y ello determinó la actuación de la Junta Directiva con el fin de reponer las cosas al estado primitivo; el acuerdo de 13 de abril de 2005 deniega la apertura de la salida de **emergencia** y no de modo provisional, sino concluyente y definitivo y la Junta Directiva ejecuta el acuerdo y cierra la **puerta** y dicho acuerdo ya no puede ser impugnado por haber caducado la acción; en la junta de 6 de abril de 2006 no se adopta acuerdo alguna relativo a la **puerta de emergencia**, ya que se debate el tema planteado en ruegos y preguntas sin decisión alguna por no estar en el orden del día; a la junta de propietarios de 26 de mayo de 2006, la demandante fue convocada en la misma forma que al resto de juntas celebradas y propietarios (por correo ordinario); la Licencia de Actividades no ha sido definitivamente concedida por el Ayuntamiento y dicha



licencia se solicita para un único local de unos 800 metros cuadrados, mientras que la Licencia de Edificación contemplaba la existencia de cinco locales y la sala de ventas del local tiene una superficie aproximada de 550 metros cuadrados, muy superior a cualquiera de los locales autorizados en la Licencia de Edificación, lo que ha provocado la alteración sustancial de los requisitos exigidos por la normativa de prevención contra incendios, exigiendo nuevos condicionamientos que antes no estaban previstos en el Proyecto de ejecución de obra y, en especial, la exigencia de una salida de **emergencia**; y la arrendadora no queda autorizada por la Licencia de Actividades ya que está siendo revocada mediante expediente de cese y clausura de Actividad incoado en la Junta Municipal de Distrito de Salamanca, bajo el número de expediente 104/2005/3144.

La sentencia dictada en la primera instancia razona: en el título de compraventa por el que la demandante adquiere el local no se menciona la existencia de **puerta de emergencia** alguna; en el Registro de la Propiedad, donde consta inscrita la declaración de obra nueva y división horizontal del edificio, tampoco se recoge la existencia de la **puerta de emergencia**; el hecho de que se mencione en un documento privado aportado a la Gerencia Municipal Urbanismo, no supone modificación del título de adquisición; en el plano del proyecto de fin de obra del edificio, no aparece la **puerta de emergencia**; el escrito presentado ante la Gerencia Municipal de Urbanismo en febrero de 2004, indica que "se adjunta plano de planta baja ejecutada reflejando las ligeras variaciones respecto al proyecto anteriormente presentado que se refieren fundamentalmente a la implantación de un centro de transformación eléctrica donde antes había un grupo de presión y a la introducción de escalones junto a las rampas previstas en la urbanización", pero no hace referencia alguna a la **puerta de emergencia**; en el título constitutivo inscrito en el Registro de la Propiedad no aparece **puerta de emergencia** y la **Comunidad** de Propietarios no ha autorizado la misma; el acuerdo adoptado por la junta de propietarios el 13 de abril de 2005 no vulnera precepto alguno de la Ley de Propiedad Horizontal y no consta acreditada causa de nulidad alguna; el acuerdo de 24 de mayo de 2006 se adopta a la vista de la inexistencia en el título constitutivo inscrito de la **puerta de emergencia** y de la prohibición establecida en el artículo 7 de los Estatutos a los propietarios de locales de usar y disfrutar las zonas comunes que refiere, por lo que no concurre causa de nulidad del acuerdo; y la demandante no tiene derecho a abrir la **puerta de emergencia** con acceso al jardín comunitario al no acreditar su existencia, ni su inscripción, ni su mención en la escritura de compraventa; las anteriores razones llevan al juzgador de primera instancia a desestimar la demanda y condenar a la demandante al pago de las costas causadas.

Dictada la sentencia de primera instancia, la arrendataria del local, Distribuidora Internacional de Alimentación S.A., (DIA), solicita su intervención voluntaria, en calidad de demandante, y el Juzgado deniega la misma mediante resolución que ha adquirido firmeza.

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia dictada en la primera instancia alegando los motivos siguientes: 1.- Error en la valoración de la prueba porque, según aduce, de la documental obrante en el procedimiento resulta acreditado que el local comercial de su propiedad dispone de una salida de **emergencia** que comunica con el jardín comunitario, que cumple con las exigencias de la normativa de aplicación, y cuya existencia se contempla en el Proyecto de Ejecución definitivo del Edificio, en la Certificación de Fin de Obra, y en la Licencia de Obra y Licencia de Primera Ocupación. 2.- Vulneración del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento civil por falta de motivación y vulneración de la doctrina del Tribunal Constitucional en la materia. 3.- Vulneración del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento civil por falta de congruencia y de exhaustividad y vulneración de la doctrina del Tribunal Constitucional en la materia.

SEGUNDO.- La resolución del recurso de apelación impone hacer una relación de los hechos que resultan probados por la prueba documental pública y privada aportada al procedimiento. Tales hechos son los que a continuación se relacionan:

La edificación en que se ubica el local de la demandante tiene Licencia Única para obras de nueva planta e instalaciones generales para uso residencial colectivo (vivienda libre) de 6 alturas sobre rasante y ático y 2 bajo rasante de garaje aparcamiento, expediente nº 714/2001/2871, con Decreto de concesión de fecha 27 de diciembre de 2001 y posterior modificación de 24 de noviembre de 2003, expediente nº 714/2003/6994, consistente en la preinstalación de climatización para cada vivienda.

La licencia única establece "Examinados el proyecto y los documentos que integran el presente expediente, a juicio de estos Servicios Técnicos, resultan conformes con las determinaciones establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y con las Ordenanzas Municipales que le son de aplicación, por lo que se sella el proyecto y se informa favorablemente la presente licencia, indicándose las prescripciones a las que, en su caso, se condiciona su concesión". Dentro de estas prescripciones se encuentra la que dice: "5/La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a las viviendas, y tal vinculación deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad", como así se recogió en dicho Registro, y "9/La presente licencia es independiente de otras autorizaciones que fueran necesarias y ampara únicamente el montaje de la actividad y sus instalaciones, así como la construcción de la edificación". La licencia de obra nueva, que forma parte





de la escritura de declaración de obra y división horizontal, expresamente establece la condición siguiente: "la titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas".

Frente a lo concedido en la licencia única (licencia de edificación y licencia de primera ocupación) que autoriza la construcción de cinco locales comerciales de superficies 217,35 metros cuadrados, 126,28 metros cuadrados, 104,61 metros cuadrados, 55,13 metros cuadrados y 217,35 metros cuadrados, existe un único local -propiedad de la demandante- con una superficie aproximada de 800 metros cuadrados. Los Estatutos, en el artículo 7º, habilitan a los propietarios de los locales a la agregación de los mismos.

Durante la ejecución del edificio existió una comunicación entre lo que hoy es la urbanización interior y lo que constituye el local comercial, para mayor facilidad en las labores de construcción, siendo utilizado lo que en la actualidad es el local comercial como almacén de materiales y elementos constructivos, así como oficina para la dirección de la obra. Al finalizar la edificación se tapió la comunicación con ladrillo igualando la fachada con el resto del conjunto arquitectónico.

El 22 de diciembre de 2003, la **Comunidad** de Propietarios " DIRECCION001 " (**comunidad** de bienes que construye en régimen de autopromoción con una gestora y existente hasta la constitución de la **Comunidad** de Propietarios demandada) solicita al Ayuntamiento de Madrid le sea comunicada la adquisición de plena eficacia jurídica de la licencia de primera ocupación de la licencia de obras, que quedó otorgada mediante la obtención de licencia única de edificación; ello con referencia a la licencia de primera ocupación del edificio de nueva planta otorgada mediante la obtención de la licencia única de edificación 714/2001/002871 y 714/2003/006994 (ya hemos dicho que el expediente número 714/2003/6994 se refiere a la modificación de 24 de noviembre de 2003, consistente únicamente en la preinstalación de climatización para cada vivienda).

El Proyecto de Ejecución del Edificio no comprendía, en la fecha en que la **comunidad** de bienes solicita le sea comunicada la adquisición de plena eficacia jurídica de la licencia y ya expedido el certificado de fin de obra, la **puerta de emergencia**, ni en sus planos, ni en descripción alguna. En el plano incorporado al Proyecto de Ejecución del Edificio de 19 de febrero de 2001 no figura la **puerta de emergencia**.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, tras girar visita de inspección a la finca los días 8 y 20 de enero de 2004, con carácter previo, comprueba que la obra está terminada a falta de repasos y que existen determinadas deficiencias que debe subsanar, lo que comunica a la **Comunidad** de Propietarios el 26 de enero de 2004.

Pasada la inspección llevada a cabo por los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo (efectuado el 8 y 20 de enero de 2004), y dos meses después de haber firmado el Certificado Final de Obra, la dirección facultativa de la obra, el 6 de febrero de 2004, presenta escrito en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid que señala: "Respecto al proyecto del edificio de 102 viviendas en la parcela D-1 del APE 04.04 El Parral de Madrid, se adjunta plano de planta baja (3 copias) de la obra ejecutada reflejando las ligeras variaciones respecto al proyecto anteriormente presentado que se refieren fundamentalmente a la implantación de un centro de transformación eléctrica donde antes había un grupo de presión y a la introducción de escalones junto a las rampas previstas en la urbanización, cumpliendo en todos los casos la Ley 8/93 de Barreras Arquitectónicas" (plano que constituye el documento 3 de la demanda, suscrito por los arquitectos y la propiedad, visado el mismo día 6 de febrero de 2004, incorporado al Proyecto de Fin de Obra, y que es el primer y único plano en que aparece dibujada la **puerta de emergencia** litigiosa).

Planos fechados en febrero de 2004, esto es, posteriores al plano que se aporta con el escrito de la dirección facultativa antes referido, que es de enero de 2004, no tienen dibujada la salida de **emergencia** litigiosa y estén o no firmados, visados o no, son los que se entregan con el Libro del Edificio a la **Comunidad** de Propietarios.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, tras comprobación, estima que las obras han sido ejecutadas de conformidad con la licencia y se encuentran debidamente terminadas, y dicta Decreto de Otorgamiento de Eficacia Jurídica a Licencia Única el 5 de marzo de 2004. El Decreto va precedido de informe favorable de la inspección, incorporado a la nota de servicio interior cursada el 25 de febrero de 2004 por la Sección de Control de Actividades a la Sección de Licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento del Departamento de Disciplina Urbanística acerca de la solicitud de eficacia jurídica de licencia única del edificio. La inspección urbanista había comunicado a la Sección de Licencias de Primera Ocupación el mismo día 25 de febrero de 2004 que: "Realizada nueva visita de inspección a la finca de referencia se comprueba que han sido subsanadas todas las deficiencias descritas en el informe de fecha 26 de enero de 2004. Con fecha 06.02.2004 aporta el titular plano de planta baja en el que se representan las variaciones efectuadas en obra en cuanto a distribución de rampas en la urbanización interior y ubicación del centro de transformación, lo cual no requiere aprobación municipal, al no afectar a los supuestos del artículo 86 de la Ordenanza especial de Tramitación de Licencias, e incorporándose al expediente. Por lo tanto, se entiende que las obras han sido ejecutadas de conformidad con la licencia y se encuentran debidamente terminadas, habiéndose además, recepcionado provisionalmente la urbanización con fecha 15.11.2002".



La notificación de otorgamiento de eficacia jurídica de la licencia única se produce el 10 de marzo de 2004 y en esa notificación la Gerencia Municipal de Urbanismo describe el objeto de la licencia de primera ocupación como: "Edificación de nueva planta para uso residencial vivienda colectiva con locales de uso terciario, piscina y garaje-aparcamiento, descritas en la licencia única nº 714/2001/002871 de 27.12.01, en su posterior modificado nº 714/2003/006994 de fecha 24.11.03 y en los planos de modificaciones puntuales visados con fecha 25.02.04".

La promotora Ferrovial S.A., transmite a Bislar S.A., el 24 de marzo de 2004, mediante escritura pública de declaración de obra nueva, división horizontal y constitución en régimen de propiedad horizontal, finalización de obra y especificación de derechos, un local comercial (P-3, P-4, P-5 y P-6) sito en los **portales** 3, 4, 5 y 6 del edificio, con una superficie aproximada de 800 metros cuadrados totalmente diáfano.

Los Estatutos redactados por la gestora Lar 2000 S.A., e inscritos en el Registro de la Propiedad el 16 de junio de 2004, que Nefilin S.L., declarará más tarde conocer en la escritura pública de compraventa del local, en su artículo 7 establecen, en el apartado 2, que "Los locales podrán destinarse a cualquier actividad comercial, industrial o profesional que permitan las Ordenanzas Municipales aplicables, sin necesidad de autorización de la **Comunidad** de Propietarios", y, en el apartado 1, que "Los locales quedarán exentos de contribuir a los gastos que generen aquellos elementos de los que estén excluidos. Por ello, no tendrán derecho al uso y disfrute de los accesos peatonales, a las zonas verdes y pavimentadas que rodean las zonas ajardinadas, a las piscinas, aseos e instalaciones anejas, a los **portales**, escaleras, ascensores, conserjería y garaje, quedando en consecuencia excluidos de contribuir a los gastos que generen dichos elementos". El artículo 2 de los mismos Estatutos establece, respecto de la zona comunitaria y del resto de los elementos comunes generales que: "Sin perjuicio de su carácter de elemento común, las zonas cuyo uso exclusivo que se han atribuido en la presente escritura de propiedad horizontal, a las diferentes viviendas serán utilizadas en exclusiva por los propietarios de las mismas".

Bislar S.A., lo vende a Nefilin S.L., mediante escritura pública de compraventa, el 26 de julio de 2004, donde se conviene: "la venta se efectúa como cuerpo cierto con cuantos derechos, usos, servicios y anejos les sean inherentes a las fincas vendidas, y resulten del proyecto de edificación o de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización". Ello hace referencia a todas las fincas que adquiere que no son solo el local, sino varias plazas de garaje.

El 21 de septiembre de 2004, Nefilin S.L., arrienda el local a Distribuidora Internacional de Alimentación S.A., (DIA), para actividad de autoservicio de alimentación, permitiendo a la arrendataria la adecuación del inmueble a sus necesidades para la obtención de la preceptiva licencia de apertura.

El 29 de noviembre de 2004, ya constituida la **comunidad** de propietarios, la dirección facultativa de la obra (documento 7 de la demanda) expide, a instancia de Nefilin S.A., lo que denomina certificación, expresando: "Que en el cálculo de la estructura de la cubierta de la Obra ejecutada se ha tenido en cuenta la sobrecarga de las dos bancadas para sustentar la maquinaria de Aire Acondicionado y de Frío Industrial del Local Comercial. Para cada una de estas bancadas se han dejado cuatro pilares en espera que sustentarán las mismas con un peso propio más maquinaria aproximado de 5.200 kg y de 4.100 kg para aire acondicionado y frío industrial respectivamente. Además, durante la obra se tuvo en cuenta la necesidad de abrir un hueco de salida de **emergencia** desde el local al jardín comunitario con el único fin de servir de salida de **emergencia** tal como reflejamos en el plano adjunto. Dicho hueco se ha cerrado transitoriamente hasta la apertura o puesta en servicio del Local".

La actora comunica a la **Comunidad** de Propietarios que va a proceder a la adecuación del local comercial de su propiedad y a abrir la **puerta de emergencia** que comunica con el jardín comunitario.

La **Comunidad** de Propietarios, en su reunión de 13 de abril de 2005, deniega por mayoría, con el voto en contra de Nefilin S.L., la apertura de la salida de **emergencia**, informando previamente el representante de Nefilin S.L., y el representante de DIA, que "sería conveniente como medida de seguridad la apertura de esta **puerta**. Para ello, la localización exacta sería un hueco que hace tiempo estaba abierto siendo destinado a varios usos diferentes bien por Ferrovial, bien por obreros, etc. Explican que la apertura de esta **puerta** que da a la zona interior privada de la finca, no supondría un trasiego de gente a la **comunidad** ya que únicamente se abriría en caso de **emergencia**, no siendo por tanto un perjuicio para los propietarios. Además ésta iría conectada a una alarma por lo que no tendría acceso cualquier persona. Por último alegan que esta **puerta de emergencia** debería figurar en el proyecto de ejecución".

El acuerdo no se impugna judicialmente.



Nefilin S.L., a pesar de lo acordado, procede a la apertura de la salida de **emergencia** en agosto de 2005. La junta directiva, en octubre de 2005, en ejecución de lo acordado por la **Comunidad** de Propietarios obstaculiza y cierra la salida de **emergencia** de modo que resulta imposible su apertura o acceso al jardín comunitario. Nefilin S.L., requiere en fecha 21 de octubre de 2005 a la **Comunidad** de Propietarios para que deje la salida de **emergencia** acondicionada para su uso.

La junta directiva de la **Comunidad**, en fecha 14 de noviembre de 2005, comunica a Nefilin S.L., que si está todo correcto les haga llegar la acreditación al respecto y si es así (proyecto sellado en el Colegio de Arquitectos y todo formalizado por el Ayuntamiento de Madrid o Gerencia de Urbanismo), de lo que no tiene noticia la **Comunidad** de Propietarios, ésta no tendría inconveniente en permitir la **puerta** de salida de **emergencia**.

Nefilin S.L., remite el 18 de noviembre de 2005 a la junta directiva escrito acompañando el plano del denominado Proyecto de Fin de Obra del Edificio de enero de 2004, visado el 6 de febrero del mismo año.

En la junta de propietarios de 6 de abril de 2006 se debate acerca de la **puerta** de **emergencia** a la vista del plano remitido por Nefilin S.L., a la junta directiva, pero no se adopta acuerdo alguno porque, entre otras cosas, el tema fue planteado en ruegos y preguntas y no estaba en el orden del día, posponiéndose cualquier decisión a una junta posterior.

La junta general extraordinaria de la **Comunidad**, celebrada el 24 de mayo de 2006, previa convocatoria de todos los propietarios en la misma forma que lo venía haciendo, esto es, mediante correo ordinario, acuerda, por unanimidad, que en virtud del artículo 7 de los Estatutos comunitarios y de la licencia original que consta en el Ayuntamiento sin **puerta** de **emergencia**, no podrán abrir la **puerta** de **emergencia** con accesos a las zonas comunes puesto que los locales no tiene acceso a las mismas y ello porque no consta en la licencia ni en los planos del proyecto de ejecución de obras aportados para la concesión de la misma. El acta es notificada a la demandante el 23 de junio de 2006.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, a solicitud de información de la **Comunidad** de Propietarios, el 11 de octubre de 2006, acompañando informe de la Sección de Control de Obras de 27 de septiembre de 2006, comunica a dicha **comunidad**: "Durante la tramitación del expediente de licencia de primera ocupación no consta solicitud expresa de la **puerta** denunciada", así como, que "para la licencia de primera ocupación (...) se realizó informe favorable con fecha 25 de febrero en el que se especificaban las variaciones efectuadas en obra en cuanto a distribución de rampas en la urbanización interior y ubicación del centro de transformación, acompañándose un plano aportado por el titular, el cual se sella por parte de este Departamento correspondiendo lo incorporado como modificación, única y exclusivamente a lo descrito en el informe de fecha 25.02.2004".

No consta que la licencia de actividad o funcionamiento haya sido concedida por el Ayuntamiento de Madrid a la arrendataria de Nefilin S.L.

La propietaria del local presente la demanda el 31 de julio de 2006.

TERCERO.- De la prueba practicada resultan los hechos anteriores y no existe error en la valoración de la prueba documental.

Los hechos declarados probados en virtud de los documentos obrantes en el procedimiento ponen de manifiesto que la demandante no tiene derecho a la apertura de la salida de **emergencia** en virtud de título constitutivo o título de adquisición, ni ha sido autorizada para ello por la **Comunidad** de Propietarios, antes bien, le ha sido denegada la apertura en acuerdo de 13 de abril de 2005, acuerdo que quedó firme por falta de impugnación en tiempo y forma, sin perjuicio de que, replanteado el asunto nuevamente a la junta general de propietarios, ésta, soberana para modificar su criterio siempre que no sea arbitrario el cambio y no afecte a legítimas expectativas o derechos nacidos de anterior acuerdo, decidiera nuevamente debatir el asunto y finalmente reiterase su negativa a autorizar la **puerta** de **emergencia** por dos razones fundamentales: porque no es cierto, como pretende la demandante, que el título constitutivo o el título de adquisición del local prevean la **puerta** de **emergencia** que demanda; y porque la atribución del uso y disfrute de las zonas comunitarias a las viviendas, con prohibición de tal uso al local, confirma la inexistencia del derecho que hace valer la demandante, pues la salida de **emergencia** litigiosa abre y tiene acceso a la zona comunitaria.

CUARTO.- Durante la ejecución de la obra existió una comunicación provisional entre la zona que luego fue local y la que luego fue zona comunitaria, la cual tuvo por objeto facilitar las tareas propias de la obra a los operarios y finalizada la ejecución del edificio se cerró, dado su carácter y destino provisional, con obra de ladrillo igualando la fachada con el resto del conjunto. De esa comunicación provisional no puede deducir la actora la existencia de una **puerta** de **emergencia** en el título constitutivo, pues el cierre al finalizar la obra pone de manifiesto su provisionalidad y destino puntual -durante la ejecución de la obra y para facilitar las tareas de los operarios, no como salida de **emergencia** del local-. El denominado "certificado" expedido por la dirección



facultativa el 29 de noviembre de 2004 no desvirtúa aquella temporalidad y provisionalidad del hueco, primero porque es muy posterior al certificado de fin de obra y entrega de local, viviendas y garajes a sus propietarios, y segundo porque si se abrió un hueco para salida de **emergencia** del local, no se entiende por qué se cerró con elementos definitivos (con ladrillo igualando la fachada con el resto del conjunto), en lugar de cerrarlo con una mera **puerta**.

QUINTO.- La documentación obrante en el procedimiento no justifica el derecho que invoca la demandante a abrir una salida de **emergencia** del local en la ubicación que consta en el plano aportado como documento 3 de la demanda (plano que pertenece al Proyecto de fin de obra del edificio) y ello porque ese plano es el único en el que figura dicha **puerta**, sin que haya sido objeto de solicitud alguna de cara a la concesión de la licencia única (ya de obras, ya de primera ocupación); ni existe en los planos del proyecto de ejecución del edificio que da lugar a la concesión de la licencia única, ni en los planos utilizados para la comercialización de los pisos y locales, ni en los planos posteriores a aquel en que, por primera y única vez, aparece dicha **puerta**, y que forman parte -aquellos- del Libro del Edificio entregado a la **Comunidad** de Propietarios, siendo indiferente, por tanto, que se trate de copias en las que no consta la firma de la dirección facultativa o el visado colegial.

Así resulta de lo declarado probado; en concreto, del objeto de la licencia de primera ocupación, que es, "Edificación de nueva planta para uso residencial vivienda colectiva con locales de uso terciario, piscina y garaje-aparcamiento, descritas en la licencia única nº 714/2001/002871 de 27.12.01, en su posterior modificado nº 714/2003/006994 de fecha 24.11.03 y en los planos de modificaciones puntuales visados con fecha 25.02.04" y del informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo a la **Comunidad** de Propietarios, a requerimiento de ésta, de fecha 27 de septiembre de 2006 y notificado el 11 de octubre del mismo año, que dice: "Durante la tramitación del expediente de licencia de primera ocupación no consta solicitud expresa de la **puerta** denunciada", así como, que "para la licencia de primera ocupación (...) se realizó informe favorable con fecha 25 de febrero en el que se especificaban las variaciones efectuadas en obra en cuanto a distribución de rampas en la urbanización interior y ubicación del centro de transformación, acompañándose un plano aportado por el titular, el cual se sella por parte de este Departamento correspondiendo lo incorporado como modificación, única y exclusivamente a lo descrito en el informe de fecha 25.02.2004". El único documento en el que figura dicha **puerta** o salida de **emergencia**, es el plano que acompaña la dirección facultativa al escrito presentado, el 6 de febrero de 2004, en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid; escrito que expone: "Respecto al proyecto del edificio de 102 viviendas en la parcela D-1 del APE 04.04 El Parral de Madrid, se adjunta plano de planta baja (3 copias) de la obra ejecutada reflejando las ligeras variaciones respecto al proyecto anteriormente presentado que se refieren fundamentalmente a la implantación de un centro de transformación eléctrica donde antes había un grupo de presión y a la introducción de escalones junto a las rampas previstas en la urbanización, cumpliendo en todos los casos la Ley 8/93 de Barreras Arquitectónicas"; y de ese mismo escrito y del informe posterior de la Gerencia Municipal de Urbanismo se deduce que ese plano solo tiene eficacia en cuanto a las modificaciones a que se refiere el informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 25 de febrero de 2004, en las que no se incluye la apertura de la salida de **emergencia**, ya que sólo eran: la implantación de un centro de transformación donde antes había un grupo de presión y la introducción de escalones junto a las rampas previstas en la urbanización; modificaciones que no precisaban autorización municipal y que, como bien dice la demandada, se utilizan para incluir en el plano, por primera vez y de rondón, la reiterada salida de **emergencia**. En consecuencia, las alteraciones o modificaciones (puntuales) de la edificación que se comunican a la Gerencia Municipal de Urbanismo en el trámite de concesión de eficacia jurídica de la licencia única, consisten única y exclusivamente en el cambio de ubicación del centro de transformación y en la realización de unas escaleras donde antes existía una rampa, aunque tales modificaciones del Proyecto de Ejecución no precisaban aprobación por parte de Gerencia, y como quiera que nada se solicita en el escrito de 6 de febrero de 2004 respecto de la salida de **emergencia**, debe concluirse que se incluye subrepticamente en el plano, sin pretensión alguna de actuar una modificación necesaria durante el trámite de concesión de eficacia jurídica de la licencia única en su día otorgada.

El Proyecto de Ejecución del Edificio que sirvió para la obtención de la licencia de primera ocupación y modificación que dio lugar a la misma no comprendía la **puerta** de **emergencia**, ni en sus planos, ni en descripción alguna. En definitiva, el Proyecto de Ejecución del Edificio en el que se fundamenta la concesión de la Licencia Única (ya de edificación u obras, ya de primera ocupación), y su modificación, no ampara la existencia de la salida de **emergencia**, por más que en el plano correspondiente al Proyecto de Fin de Obra, figure, por primera y única vez, la reiterada **puerta**, ni se autoriza la apertura de la **puerta** en el trámite de concesión del certificado de Eficacia Jurídica de la Licencia Única -Licencia de Primera Ocupación-, de lo que resulta la absoluta falta de justificación al hacer figurar en el susodicho plano la **puerta** de **emergencia**, que no fue, en momento alguno, objeto de modificación del proyecto de ejecución, ni solicitada, ni autorizada.

Cuando la licencia de primera ocupación hace referencia a los planos de modificaciones puntuales visados con fecha 25.02.04, se refiere, únicamente, como precisa posteriormente la misma Gerencia Municipal de





Urbanismo, a la implantación de un centro de transformación donde antes había un grupo de presión y la introducción de escalones junto a las rampas previstas en la urbanización, no a cualquier otra modificación que no fue objeto de solicitud alguna. Y desde luego, quien firmó el plano por la propiedad no era la **Comunidad** de Propietarios, sino una **Comunidad** de Bienes que edificaba en régimen de autopromoción con una gestora, sin que conste que esa firma tuviere otro objeto distinto de las dos modificaciones referidas, ni que la **comunidad** de bienes ratificara la existencia de una modificación diferente de la implantación del centro de transformación y escaleras en rampas.

La **puerta de emergencia** dibujaba sin justificación alguna en el plano del Proyecto de Fin de Obra, no forma parte del objeto de la Licencia Única (de edificación y de primera ocupación) por más que se empeñe la demandante en argumentar que es parte integrante de la misma.

SEXTO.- En la Licencia Única se establece el condicionante, dentro del apartado descripciones, que sigue: "5/ La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, y tal vinculación deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad (...) 9/La presente licencia es independiente de otras autorizaciones que fueran necesarias y ampara únicamente el montaje de la actividad y sus instalaciones, así como la construcción de la edificación"; como sostuvo la demandada, sólo ampara la actividad de garaje-aparcamiento, así como las generales del edificio y no la actividad comercial que, en el término del Ayuntamiento de Madrid, necesita obligatoriamente la concesión de la Licencia de Actividad.

Los Estatutos comunitarios, puestos en relación con las prescripciones y descripciones de la licencia única, claramente establecen, en cuanto a la urbanización interior de la parcela (zona de paseo, piscina y jardines), que, a pesar de ser elemento común, se atribuye su uso y disfrute en exclusiva a los propietarios de las viviendas, quedando excluidos expresamente, los propietarios de los garajes y de los locales. Los Estatutos fueron inscritos en el Registro de la Propiedad antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa por la que Nefilin S.L., adquiere el local a Bislar S.A., y, además, la compradora declaró conocerlos en la citada escritura de compraventa. Es evidente que, cuando en la escritura de compraventa se estipula que "la venta se efectúa como cuerpo cierto con cuantos derechos, usos, servicios y anejos le sean inherentes a las fincas vendidas y resulten del proyecto de edificación o de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización", lo que adquiere la actora es la parte proporcional de los elementos comunes, como no puede ser de otro modo, pero con la exclusión del uso y disfrute de las zonas comunitarias de la urbanización interior, así como con la correlativa exclusión de los gastos correspondientes. Si ello es así, difícilmente puede concebirse que el derecho a la **puerta de emergencia** haya nacido del título constitutivo o del título de adquisición del local, porque el local comercial tiene prohibido el uso y disfrute de la zona comunitaria interior a la que la demandante pretende abra o tenga acceso la salida de **emergencia**.

Por tanto, la salida de **emergencia** no solo no figura en la descripción del edificio ni en la descripción del local en el título constitutivo, ni en el título de adquisición, sino que los Estatutos de la **comunidad** inscritos, acordes con las especificaciones de la licencia única, no permiten su ubicación, al menos en el lugar pretendido, ya que éstos prohíben el uso y disfrute a la demandante del jardín y zona urbanizada interior comunitaria.

La norma estatutaria, como las de cualquier negocio jurídico, debe ser interpretada con arreglo a las normas generales sobre interpretación contenidas en los preceptos del Código civil que se refieren a los contratos (criterio aplicado por la jurisprudencia a los estatutos de las **comunidades** de propietarios: STS de 30 de septiembre de 2004).

La manifiesta contradicción del título constitutivo en el supuesto de aceptarse la tesis de la demandante (existencia de **puerta de emergencia** del local con acceso a zonas comunitarias de cuyo uso y disfrute está excluido el local en los Estatutos inscritos en concordancia con las prescripciones de la licencia única), obligaría a interpretar los Estatutos en sentido favorable a la tesis de la demandada, cual es, la imposibilidad de abrir la **puerta de emergencia**, ya que a través de la misma nunca podría acceder persona alguna a la zona comunitaria interior y esa **puerta** devendría inútil para el fin exigido por la normativa administrativa.

SÉPTIMO.- Menos aún puede entenderse autorizada la arrendadora para la apertura de la **puerta** por la Licencia de Actividades ya que ni siquiera consta su otorgamiento porque mientras la demandante afirma que fue concedida por silencio positivo, la demandada manifiesta que la licencia de actividades no ha sido definitivamente concedida por el Ayuntamiento y está siendo revocada mediante expediente de cese y clausura de actividad incoado en la Junta Municipal de Distrito de Salamanca por causas distintas a la exigencia de salida de **emergencia**.

OCTAVO.- La razón por la que no figuraba la salida de **emergencia**, en el lugar que pretende la demandante, en el Proyecto de Ejecución del Edificio en el que se fundamenta la concesión de la Licencia Única (ya de edificación u obras, ya de primera ocupación), ni expresamente durante el trámite de concesión de Eficacia Jurídica de



la Licencia Única -Licencia de Primera Ocupación-, deriva de la falta de necesidad de medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial de protección de incendios en el supuesto proyectado (cinco locales de pequeñas superficies materialmente separados); necesidad que surge cuando, frente a lo concedido en la licencia única (licencia de edificación y licencia de primera ocupación) que autoriza la construcción de los cinco locales comerciales, existe, al prever los Estatutos la posibilidad de agregar los locales, un único local con una superficie aproximada de 800 metros cuadrados, lo que supone nuevos acondicionamientos obligados por la legislación sectorial en función de la mayor superficie del único local y, en especial, la referente a la prevención de incendios, entre ellos, la obligación de dotar al nuevo local de una salida de **emergencia** situada en el lado opuesto de la fachada según la normativa administrativa; la agregación de los locales y su mayor superficie ha provocado la alteración sustancial de los requisitos exigidos por la normativa de prevención contra incendios, exigiendo nuevos acondicionamientos que antes no estaban previstos en el proyecto de ejecución de obra que dio lugar a la concesión de licencia única y, en especial, la exigencia de una salida de **emergencia**; ahora bien, la agregación de los locales era facultad del propietario de los mismos, y, al haber hecho uso de la facultad, debe pechar el propietario del único local, si aquella fue la causa, con las consecuencias negativas.

NOVENO.- Ninguna duda cabe que si la demandante tuviere derecho a la salida de **emergencia** en virtud del título constitutivo y del título de adquisición, sería indiferente que la **Comunidad** de Propietarios hubiere acordado denegar la autorización para la apertura de la **puerta de emergencia** porque no podría menoscabar el derecho de la propietaria del local y ésta podría abrirla a pesar de cualquier acuerdo en contra. Y si la demandante careciera de ese derecho, la nulidad de los acuerdos impugnados no daría lugar más que a eso, a su nulidad, pero no permitiría a la demandante la apertura de la **puerta de emergencia**, al exigir una autorización de la **comunidad** otorgada por unanimidad, al suponer alteración del título constitutivo y estatutos de la **comunidad** y modificación de elementos comunes y configuración del edificio. El punto de partida ha de ser, según resulta de lo hasta ahora argumentado, que la propietaria del local demandante no tiene conferido ese derecho en el título constitutivo ni en el título de adquisición y, por tanto, solo la autorización de la **Comunidad** de Propietarios, concedida por unanimidad de la junta de propietarios, permitirá a la demandante abrir la **puerta de emergencia**.

Prescindiendo de la doctrina de los actos propios -es forzada su aplicación en este supuesto ya que la petición de autorización a la **Comunidad** de Propietarios para la apertura de la **puerta** y las explicaciones dadas en la junta de 13 de abril de 2005 por el representante de la propietaria del local y actuaciones posteriores de ésta, no parece bastante para configurar el acto propio, causante de estado jurídico, de reconocimiento expreso y vinculante de la ausencia de la **puerta de emergencia** en el título constitutivo, lo que es distinto de no tener efectivamente tal derecho conferido en ese título-, la validez de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios y, en su caso, la carencia de interés material de la demandante en la anulación del adoptado el 24 de mayo de 2006, resulta de lo siguiente: 1.- El acuerdo de 13 de abril de 2005, es válido porque es un acuerdo definitivo adoptado por la junta de propietarios que no fue impugnado por la demandante presente en la misma -que votó en contra- en el plazo legal (a la fecha de interposición de la demanda, 31 de julio de 2006, habría transcurrido tanto el plazo de caducidad de tres meses como el de un año); y el acuerdo de 24 de mayo de 2006, porque, aparte de certificar el administrador- secretario de la **comunidad** que la demandante fue citada por correo ordinario a esa junta, al igual que a las restantes, se limita a reiterar lo acordado el 13 de abril de 2005 y, en cualquier caso, la ausencia de notificación de la convocatoria y consecuente nulidad de ese acuerdo no arrastra la nulidad del precedente, que deniega esa autorización o, lo que es igual, no autoriza por unanimidad a la demandante para abrir la **puerta de emergencia** y esa denegación de autorización para abrir la salida de **emergencia** en el punto que pretende la demandante ya ha sido adoptada en acuerdo válido y no impugnado.

A ello debe añadirse, a la vista del tercer motivo de apelación, que dado que la junta de propietarios de 24 de mayo de 2006 se celebró en segunda convocatoria y según el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes, es obvio que no existe el defecto que imputa la apelante; el acuerdo fue adoptado por unanimidad de los presentes y éstos representaban, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes (representaban el 100% de las cuotas de los presentes), resultando improcedente traer a colación, como hace la recurrente, el número de propietarios que conforman la **comunidad** y el porcentaje representativo del valor de la mitad de las cuotas de todos los propietarios que integran aquélla, porque olvida que el régimen aplicable es el de mayorías simple de asistentes que representen al menos más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes al haberse adoptado en segunda convocatoria, resultando absurdo pretender que la demandada acredite la notificación del acta a todos los propietarios ausentes y la falta de disconformidad de los mismos, porque no estamos en presencia de una autorización acordada por unanimidad (exigible cuando se altera el título constitutivo o los estatutos o los elementos comunes), sino de un acuerdo que deniega por unanimidad esa autorización. Menos aún puede tacharse el acuerdo de nulo por no hacer constar el acta si todos los propietarios asistentes a la junta general



extraordinaria estaban al corriente en el pago de las deudas vencidas, ya que no consta que alguno de los presentes estuviera privado de voto por ser moroso y hubiere votado indebidamente computándose el voto en la adopción del acuerdo y, en último término, el acuerdo impugnado seguiría siendo válido porque todos los votos fueron favorables a la denegación y la exclusión de cualquiera de ellos no impediría seguir estimando que el acuerdo se adoptó con las mayorías exigidas en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (régimen de mayorías simple de asistentes que representen al menos más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes al haberse adoptado en segunda convocatoria).

DÉCIMO.- Tampoco puede prosperar la alegación de la apelante relativa a las exigencias de la normativa municipal para la construcción de una salida de **emergencia** o al menoscabo de la seguridad del edificio pues, con independencia del ámbito administrativo en que se desenvuelve tal cuestión, no puede vincular a la **comunidad** de propietarios demandada el destino que la demandante haya dado al local adquirido, siendo ésta la que conociendo o pudiendo conocer la actividad a que iba finalmente a dedicar el local (arrendamiento para supermercado de alimentación), debió cerciorarse de que el mismo, ante la superficie que tenía por la agrupación y ante la actividad pretendida, reunía los requisitos necesarios, incluyendo los que exigía la normativa municipal y el desarrollo de la actividad sin peligro para el edificio o el local (en realidad el peligro es para las personas, no para el edificio o el local, como erróneamente sostiene la demandante), antes de proceder a su adquisición, pues, desde luego, ni física, ni jurídicamente existía la salida de **emergencia** necesaria cuando adquiere el local. El riesgo se crea con la actividad que se establece sin salida de **emergencia** y sin derecho a ello, no con la negativa de la **Comunidad** de Propietarios a la apertura de la **puerta**.

UNDECIMO.- Finalmente, no existe ejercicio del derecho abusivo y contrario a la buena fe por la negativa de la **comunidad** de propietarios a la apertura de la salida de **emergencia**, con acceso a la urbanización interior comunitaria, porque defiende su lícito derecho a exigir que el disfrute de las zonas comunitarias se haga en la forma y por quienes ha establecido el título constitutivo y los estatutos y, además, la salida de **emergencia** merma efectivamente el derecho de la **comunidad** de propietarios a utilizar los elementos comunes en aquella forma, ya que podrían acceder extraños a la **comunidad** (empleados y clientes del supermercado).

DUODECIMO.- Por todo lo anterior, el recurso de apelación ha de ser desestimado e impuestas a la apelante las costas causadas en esta alzada ( artículo 398, en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento civil ).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Nefilin S.L., representada por el Procurador don Víctor García Montes, contra la sentencia dictada en fecha 19 de enero de 2007 por el Juzgado de Primera Instancia número 54 de los de Madrid (juicio ordinario 1.150/06) debemos confirmar como confirmamos dicha resolución, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

Hágase saber al notificar esta resolución las prevenciones del art. 248.4 de la LOPJ .

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

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

PUBLICACIÓN: En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.