

Documento TOL9.424.886

Jurisprudencia

Cabecera: AP Madrid; 19-01-2023. Comunidad de propietarios. Reglamento de regimen interior en la comunidad de propietarios. No es nulo el artículo que prohíbe a los propietarios de las viviendas cualquier obra o construcción fija o móvil, en los jardines de uso privativo de los bajos que carezca de licencia administrativa y que suponga o no un incremento de la superficie habitable de la vivienda.

Jurisdicción: Civil

Ponente: [AMALIA DE SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO](#)

Origen: Audiencia Provincial de Madrid

Fecha: 19/01/2023

Tipo resolución: Sentencia

Sección: Décima

Número Sentencia: 37/2023

Número Recurso: 973/2022

Numroj: SAP M 1202:2023

Ecli: ES:APM:2023:1202

ENCABEZAMIENTO:

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Décima

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

Tfno.: 914933917,914933918

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2019/0046681

Recurso de Apelación 973/2022

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 351/2019

APELANTE: D./Dña. Luis Manuel y otros 12

PROCURADOR D./Dña. ANTONIO PIÑA RAMIREZ

APELADO: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA000 N° NUM000

PROCURADOR D./Dña. ARTURO ROMERO BALLESTER

SENTENCIA N° 37/2023

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

D./Dña. MARIA BEGOÑA PEREZ SANZ

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

D./Dña. VIRGINIA VILLANUEVA CABRER

En Madrid, a diecinueve de enero de dos mil veintitrés.

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 351/2019 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid a instancia de D./Dña. Luis Manuel, D./Dña. Alexis, D./Dña. Debora, D./Dña. Anibal, D./Dña. Antonio, D./Dña. Arcadio, D./Dña. Artemio, D./Dña. Balbino, D./Dña. Bartolomé, D./Dña. Eulalia, D./Dña. Bienvenido, D./Dña. Candido y D./Dña. Casiano apelantes - demandantes, representados por el/la Procurador D./Dña. ANTONIO PIÑA RAMIREZ y defendido por Letrado, contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA000 N° NUM000 apelada - demandada, representada por el/la Procurador D./Dña. ARTURO ROMERO BALLESTER y defendida por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 09/05/2022.

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 Magistrada Ponente **Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO**

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 09/05/2022, cuyo fallo es el tenor siguiente:

"Se desestima íntegramente la demanda formulada por D./Dña. Candido, D./Dña. Luis Manuel, D./Dña. Alexis, D./Dña. Casiano, D./Dña. Debora, D./Dña. Anibal, D./Dña. Antonio, D./Dña. Arcadio, D./Dña. Artemio, D./Dña. Balbino, D./Dña. Bartolomé, D./Dña. Eulalia y D./Dña. Bienvenido, representados por el Procurador de los Tribunales D. Antonio Piña Ramírez contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA000 N° NUM000 representada por el Procurador de los Tribunales D. Antonio Romero Ballester y en su virtud, debo absolver y absuelvo a la demandada de los pedimentos formulados en su contra. Todo ello con expresa imposición de las costas causadas a la parte demandante.

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 07/12/2022, 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 10/01/2023.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- Por la representación procesal de D. Candido, D. Luis Manuel, D. Alexis, D. Casiano, Dña. Debora, D. Anibal, D. Antonio, D. Arcadio, D. Artemio, D. Balbino, D. Bartolomé, Dña. Eulalia y D. Bienvenido se interpone demanda contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE

LA AVENIDA000 N° NUM000 DE MADRID, en la que se ejercita acción de impugnación del acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de 25 de octubre de 2018, que tenía como único punto del orden del día la aprobación del Reglamento de Régimen Interior. Se solicita que el citado acuerdo sea declarado nulo por contravenir la Ley de Propiedad Horizontal y los Estatutos de la Comunidad, concretamente, el art. 9 referido a obras fijas o móviles en los jardines privativos; los arts. 17, 19 y 23 sobre uso y destino del garaje; arts. 31, 32, 33 y 34 sobre uso y destino de los locales comerciales; art. 67 sobre aire acondicionado y los arts. 69 y 71 sobre cerramientos de terrazas.

En fecha 9 de mayo de 2022 se dictó sentencia por la Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid, en la que se desestima la demanda y se absuelve a la demandada de las pretensiones de la demanda contra ella entablada, con imposición de las costas procesales a la parte actora. En la misma se desestima la excepción de falta de legitimación activa, alegada en la contestación a la demanda. Se rechaza la existencia de defecto en la convocatoria, que se fundamenta por los demandantes en que el único punto del orden del día, refiere la aprobación de un Reglamento de Régimen Interior, en el que parte de su articulado no habría sido sometido a debate ni votado, sino directamente aprobado. En la sentencia se aduce que dichas afirmaciones quedan desvirtuadas por las declaraciones de los testigos que han depuesto en el juicio. Según la Juez a quo, la convocatoria y la Junta cuentan con total validez, ajustándose a lo dispuesto en el art. 16 de la LPH. Los artículos impugnados del Reglamento de Régimen Interno se aprueban por mayoría simple, conforme al art. 17-7 de la LPH, y no contravienen ni la Ley de Propiedad Horizontal ni los Estatutos comunitarios, siendo su finalidad hacer frente a los cerramientos de ladrillos realizados en los bajos sin permiso de la comunidad y afectando a elementos comunes, adoptar medidas de seguridad sobre el uso y destino del garaje y proteger la uniformidad estética del edificio.

SEGUNDO .- Por la representación procesal de D. Candido, D. Luis Manuel, D. Alexis, D. Casiano, Dña. Debora, D. Anibal, D. Antonio, D. Arcadio, D. Artemio, D. Balbino, D. Bartolomé, Dña. Eulalia y D. Bienvenido se interpone recurso de apelación. En el recurso se insiste en la invalidez de la convocatoria y de la Junta por vulneración del art. 16 de la LPH.

Conforme al artículo 16.2 de la LPH, "la convocatoria de las juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9 La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto, dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre.

Si a la reunión de la junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3.- La citación para la Junta Ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La junta podrá reunirse aún sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan".

En el supuesto objeto del recurso, el acta de la junta general extraordinaria de 25 de octubre de 2018

cuenta con los requisitos formales, haciendo referencia a los asistentes y representados, al lugar, día y hora de su convocatoria, la relación de los propietarios que no están al corriente de las mismas, y los asuntos a tratar. Sobre la convocatoria, cumple igualmente con los requisitos exigidos por el precepto anteriormente transcrito. Se alega en el recurso que en la convocatoria se mencionan una serie de artículos del Reglamento de Régimen Interno de la Comunidad, cuya aprobación es el único punto del orden del día, que no son objeto de debate en dicha Junta, sino que se entienden aprobados en bloque sin deliberación previa. Lo expuesto queda desvirtuado por los testigos que han depuesto en el juicio, quienes han sido claros al manifestar que, para la realización del Reglamento se constituyó una comisión por los propietarios, que acordó la contratación de un abogado, quien realizó un borrador sobre el que los propietarios pudieron hacer alegaciones, sometiéndose el segundo borrador a votación el día de la Junta objeto de impugnación. Todos los testigos han declarado de forma contundente y sin incurrir en contradicción alguna, que fue para la agilización del desarrollo de la junta, para lo que se indicó en la convocatoria que los artículos que no habían sido objeto de objeción por los propietarios, en el previo trámite de alegaciones, se aprobarían "en bloque", concretamente 46, pero ello no supuso que no se sometieran a votación todos, aunque se centrara el debate en los más controvertidos. Así lo señala la sentencia apelada y dicha valoración es compartida por la Sala. La propia convocatoria añade " el resto de artículos, incluyen una o varias versiones que corresponden a las distintas alegaciones presentadas y que se someterán a votación individualmente el día de la Junta; Además, no hubo desconocimiento de los propietarios sobre el objeto a tratar, al indicarse en el orden del día que era la aprobación del Reglamento de Régimen Interior y adjuntarse el borrador con la convocatoria.

TERCERO. - Sobre los concretos artículos objeto de impugnación. El art. 6 de la LPH establece: "Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración". Como todos los acuerdos que incluyen normas de régimen interno, se aprueban con mayoría simple conforme a lo dispuesto en el artículo 17.7 LPH, tal y como se hizo en el supuesto objeto de recurso.

Es objeto de impugnación el art. 9 que establece: "Se prohíbe a los propietarios de las viviendas cualquier obra o construcción fija o móvil, en los jardines de uso privativo de los bajos que carezca de licencia administrativa y que suponga o no un incremento de la superficie habitable de la vivienda. En cualquier caso, quedan prohibidas todas las modificaciones que atente contra la seguridad de los vecinos o que produzca daños o perjuicios en las instalaciones comunitarias y/o particulares. Cada modificación que requiera una obra y/o instalación, que se realice en la zona común de los bajos, requerirá la autorización expresa y referida a cada caso particular de la Junta de Propietarios de la Comunidad". Tal y como se argumenta en la resolución recurrida, dicho precepto no contraviene lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal ni en los Estatutos. Los testigos han declarado de forma unánime que, con dicho artículo, se pretendía hacer frente a la actuación de algunos de los propietarios de los pisos bajos, que han instalado cerramientos de ladrillo invadiendo elementos comunes. El Estatuto en su clausulado no solo no regula de manera distinta esta cuestión, sino que, en los derechos y obligaciones de los propietarios del inmueble se legitima a los locales sitios en la planta baja para hacer reparaciones y obras con la sumisión a la correspondiente licencia municipal y realizar construcciones sin invadir las demás fincas, desagües, chimeneas, tubos de ventilación y otros elementos comunes.

El art. 17 dispone: "Las plazas de garaje, pertenecen a los respectivos propietarios y su uso será el del estacionamiento de los vehículos sin rebasar el límite que las separan de la vía de paso, no pudiendo estacionar más de un vehículo por plaza, exceptuando aquellas plazas con capacidad suficiente para alojar más de un vehículo siempre y cuando no cause molestias a los usuarios de las plazas colindantes y en su caso, al resto de usuarios del garaje. Para ello se tendrá que tener el beneplácito de los usuarios afectados." El art. 19 establece que: "Cuando se vendan o arrienden plazas de garaje a terceros no comuneros, se comunicará a la Comunidad la identidad del arrendatario o comprador." Y el art. 23 indica que "Los propietarios de las plazas de garaje deberán facilitar a la Junta de Gobierno la matrícula del vehículo correspondiente. En poder de los conserjes obrará una relación de los vehículos para ejercer un mejor control y vigilancia." No apreciamos, como la Juez a quo, que las

referidas normas supongan vulneración alguna de los Estatutos ni de la Ley, sino que pretenden garantizar la seguridad y el buen uso de los elementos comunes. Consideramos adecuado, para garantizar la correcta utilización del garaje y controlar su uso por quien corresponda, que se exija facilitar la identidad de los arrendatarios o de la matrícula de los vehículos, así como por motivos de seguridad. No apreciamos una invasión a la intimidad de los vecinos, ni una actuación desproporcionada.

Los artículos 31, 32, 33 y 34, han sido excluidos del articulado con carácter previo a la interposición de la demanda, por lo que no fueron objeto de valoración en la sentencia apelada y ninguna mención estima la Sala que sea preciso realizar.

El artículo 67 establece: "Los aparatos de aire acondicionado deberán ser instalados respetando la distancia máxima posible de las viviendas colindantes, cumpliendo unas distancias mínimas a las ventanas de los locales y viviendas colindantes que dependerán del caudal de aire expulsado. Además, deberán cumplir cierto límite de ruido producido, todo ello de acuerdo a la normativa municipal de Madrid. Se intentará preferentemente la instalación de una máquina interior y una rejilla exterior antes que una máquina de climatización en el exterior, pero en caso de poner máquina externa, ésta deberá estar pintada en el código RAL 8025 y deberá cumplir las medidas y distancias establecidas en la normativa urbanística al respecto. Canaletas visibles desde el exterior. Todas las instalaciones complementarias a las unidades de climatización deberán discurrir de forma que no sean visibles desde el exterior, por lo que las conexiones eléctricas y con las unidades interiores deben realizarse por el interior de las viviendas o, en su caso, deberán estar pintadas en el color del código RAL 8025 para que estas instalaciones respeten la estética del edificio".

El art. 69, sobre Los cerramientos de terraza, exige que: "deberán tener el código RAL 8025 a fin de guardar uniformidad estética con el conjunto edificatorio de la Urbanización. Y el art. 71 dispone: "En relación con las obras ejecutadas que hayan supuesto alteración sobre elementos comunes o sobre configuración exterior del edificio, sin adaptarse a los acuerdos aprobados en junta de propietarios, se acuerda facultar a la Junta de Gobierno que deberá requerir extrajudicialmente a los titulares de las respectivas viviendas o locales, a fin que procedan a la reposición de los elementos comunes afectados a su estado primitivo."

Los citados preceptos no contravienen las disposiciones legales ni estatutarias, muy al contrario pretende evitar extralimitaciones por parte de los propietarios y atender a un adecuado uso de los elementos comunes. Los artículos impugnados no adolecen de vicios que conlleven a declarar su nulidad. El recurso de apelación debe ser desestimado.

CUARTO. - En aplicación de lo dispuesto en el art. 398-1 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.

FALLO:

Que, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Candido, D. Luis Manuel, D. Alexis, D. Casiano, Dña. Debora, D. Anibal, D. Antonio, D. Arcadio, D. Artemio, D. Balbino, D. Bartolomé, Dña. Eulalia y D. Bienvenido, frente a la sentencia dictada en fecha 9 de mayo de 2022 por la Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 69 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 2577-0000-00-0973-22, 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 973/2022, 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.

El presente texto proviene del Centro de Documentación del Poder Judicial. Su contenido se corresponde íntegramente con el del CENDOJ.