

**La Comunidad tiene la facultad de organizar el uso de un elemento común, plaza de garaje, de la forma que se decida por acuerdo válido, que afectará a propietarios y arrendatarios, lo que no significa que estos se vean privados de la posesión**

SP/SENT/817870

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 356/2015, de 17 de junio. Con Comentarios**

#### **EXTRACTOS**

- La Comunidad tiene la facultad de organizar el uso de un elemento común, plaza de garaje, de la forma que se decida por acuerdo válido, que afectará a propietarios y arrendatarios, lo que no significa que estos se vean privados de la posesión

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **FALLAMOS**

#### **EXTRACTOS**

- La Comunidad tiene la facultad de organizar el uso de un elemento común, plaza de garaje, de la forma que se decida por acuerdo válido, que afectará a propietarios y arrendatarios, lo que no significa que estos se vean privados de la posesión

"... En éste, no se le priva de posesión alguna, simplemente, la Comunidad, en acuerdo válido, ha organizado el uso de aparcamiento y ha limitado un uso -que no ha privado- en aras a la convivencia de los comuneros y a la seguridad de los mismos. Es elocuente lo que expresa el escrito de oposición al recurso que no es baldío reproducir:

"Como se puede observar, no es que los usuarios de la nave de la actora no puedan acceder al parking, sino que prácticamente son los únicos que acceden al parking durante los fines de semana, por lo que disfrutan sin limitación alguna de todo el parking (400 plazas de garaje aproximadamente) para ellos y fuerzan a la Comunidad de Propietarios a incurrir en un coste extraordinario al tener que contratar a una compañía de seguridad solo y exclusivamente para que la nave de la actora pueda seguir ofreciendo servicio de parking a sus clientes durante

los fines de semana, sin restar seguridad al resto de las naves del Edificio, pese a lo cual la actora tiene el descaro de acudir a los Tribunales para mentir alegando que no tiene acceso al parking, intentar engañar a los Tribunales y causar un perjuicio patrimonial a mi representada, razón por la cual nos reservamos el derecho a ejercitar las oportunas acciones penales por un posible delito de estafa procesal."

Son, pues, dos las razones que hacen desestimar ambos motivos (el segundo es derivación del primero): la primera, porque no se le ha privado de la posesión, sino que se ha regulado y limitado ésta, de forma que no alcanza entidad suficiente para dar lugar a una rebaja e indemnización de la renta; la segunda, porque una Comunidad de propietarios tiene la facultad de organizar el uso de un elemento común de la forma que se decida por acuerdo válido, lo cual afectará a los miembros titulares, es decir, a los propietarios y también, como efecto directo, a quien sea arrendatario del copropietario miembro de la Comunidad; lo contrario podría dar lugar a un verdadero caos: que el acuerdo no afectara al arrendatario o que éste pudiera reclamar rebaja o indemnización, o ambas cosas.

..."

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La procuradora D<sup>a</sup> Teresa Saiz Ferrer, en nombre y representación de "INMUEBLES HERNANZ, S.A, interpuso demanda de juicio ordinario contra "RAMADÁN INMUEBLES, S.L." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, suplicó al juzgado dicte sentencia por la que A) Se condene a la demandada a pagar al actor la total suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TRES EUROS CON TRECE CÉNTIMOS DE EURO (246.403,13 euros), más los intereses legales pertinentes hasta su abono, según el siguiente detalle: A.1.- 58.348 euros en concepto de devolución e indemnización por los gastos de las obras necesarias y urgentes de conservación y reparación que tuvo que efectuar la arrendataria en el año 2003, y cuyo coste correspondía sufragar a la propiedad. A2.- 47.365,35 euros en concepto de devolución del 4,82 % de la renta cobrada en exceso durante las mensualidades de enero de 2003 a mayo de 2009 por la superficie expropiada por la propiedad en dicho mes de enero de 2003, por cesiones y obras posteriores a la firma del contrato, y no realizadas por voluntad de la inquilina sino por acuerdos privados de la propiedad con la comunidad de propietarios, superficie de la que en cualquier caso no ha disfrutado Inmuebles Hernanz S.A. A. 3.- 140.689,78 euros en concepto de devolución del precio estimado (precio medio de mercado, dado que se incluía en el precio global pactado) abonado en exceso por Inmuebles Hernanz S.A. como inquilina, durante toda la vigencia del contrato, hasta mayo de 2009, por la posesión de 12 plazas de garaje de las que nunca dispuso ni dispone (155,28 m2 de superficie destinada a parking) al no ser propiedad de la demandada, a pesar de ser objeto necesario del contrato de arrendamiento. B) Se condene a la demandada a fijar la renta desde la interposición de la demanda, junio de 2009, en una base de 11.956,23 euros, aplicándose en adelante las variaciones del IPC anual sobre dicha cantidad. C) Se condene a la demandada a entregar facturas rectificativas desde julio de 2000 hasta fecha de sentencia firme, de conformidad con lo solicitado en la presente. D) Se condene a la demanda a la obligación de mantener en el goce pacífico a la parte arrendataria. E) Se condene a la demandada al pago de las costas de la parte demandante.

2.- El procurador D. Mariano de la Cuesta Hernández, en nombre y representación de "RAMADÁN INMUEBLES, S.L.", contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda interpuesta con imposición de las costas causadas a la demandante.

3.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Madrid, dictó sentencia con fecha 8 de junio de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que estimando parcialmente la demanda promovida por INMUEBLES HERNANZ S.A., representada por el procurador Dª MARIA TERESA SAIZ FERRER y asistida por el letrado GUILLERMO VALENCIA NIETO contra RAMADAN INMUEBLES S.L., representada por el procurador D. MARIANO DE LA CUESTA HERNÁNDEZ y asistido del letrado D. JAIME SUÁREZ GARGALLO debo condenar y condeno a la demandada a pagar al actor la suma de 22.503,14 euros en concepto de devolución del precio estimado (precio medio de mercado, dado que se incluía el precio global pactado) abonado en exceso por Inmuebles Herranz S.A. como inquilina, desde marzo de 2008, por la restricción en la posesión de 12 plazas de garaje y debo fijar la renta, desde la interposición de la demanda, junio de 2009 con una base de 12.638,77 euros y un importe de 12.385,99 euros, con el incremento anual pactado, hasta que el arrendatario goce de la posesión de las plazas de garaje contratadas sin restricción en cuanto a su uso, debiendo la demandada entregar facturas rectificativas desde marzo de 2008 hasta la fecha de la sentencia firme, sin hacer expresa imposición de costas .

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de "INMUEBLES HERNANZ, S.A.", la Sección 12ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 8 de abril de 2013 cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por INMUEBLES HERNANZ, S.A. y estimando el interpuesto por RAMADÁN INMUEBLES S.L., contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Madrid en procedimiento ordinario nº 1300/09, revocamos dicha sentencia y, en su lugar, desestimando la demanda interpuesta por INMUEBLES HERNANZ, S.A. contra RAMADAN INMUEBLES, S.L. absolvemos a la demandada de todas las pretensiones deducidas en su contra. Imponemos a la demandante el pago de las costas causadas en primera instancia así como de las ocasionadas por la tramitación de su recurso de apelación.

TERCERO .- 1 .- La procuradora Dª Mª Teresa Saiz Ferrez, en nombre y representación de "INMUEBLES HERNANZ, S.A." interpuso recursos por infracción procesal (INADMITIDO) y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS DE CASACION: PRIMERO .- Artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de normas aplicables para resolver el objeto del proceso. Se consideran infringidas: A) artículo 1544.3º del Código civil . B) Infracción de los artículos 1274 , 1276 , 1568 , 1101 , 1124 , 1258 y 1255 del Código civil , todos ellos en conexión con el artículo 1544.3º. SEGUNDO .- Se fundamenta en interés casacional, cuando la sentencia se oponga a doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo.

2.- Por Auto de fecha 10 de junio de 2014 , se acordó inadmitir el recurso por infracción procesal; no admitir el motivo tercero de casación y admitir el resto de los motivos del mismo y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.- Evacuado el traslado conferido, el procurador D. Mariano de la Cuesta Hernández, en nombre y representación de "RAMADÁN INMUEBLES, S.L.", presentó escrito de oposición al recurso interpuesto.

4. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 3 de junio de 2015 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1.- En fecha 8 julio 2000, RAMADÁN INMUEBLES, S.L. (demandada en la instancia y recurrida en casación) como arrendadora y la entidad INMUEBLES HERNANZ, S.A., (demandante en la instancia y recurrente en casación) como arrendatario, celebran un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de la siguiente nave, propiedad de la primera:

"Local: Urbana 67. Nave Industrial denominada 4D/25/33 del edificio Indubuilding, ubicado en Canillejas, Madrid, actualmente Vía de los Poblados, nº 15, está situada en la planta 4ª de construcción, precisamente entre los pilares de sustentación del edificio 25 y 33. Tiene una superficie construida de 2165 m con 18 decímetros cuadrados aproximadamente. Linda..."

A esta descripción añade la cláusula quinta:

"Es objeto de arrendamiento la superficie situada dentro de las paredes del local, así como todo lo que le es inherente, así como las plazas de garaje que le están atribuidas al local objeto del presente contrato".

En un anexo, se hace constar:

"referente a las plazas de parking habilitadas a tal fin en la azotea del edificio, éstas están adjudicadas por coeficientes a los copropietarios del edificio, pero no numeradas. Del total de 400 plazas existentes, la nave 4.4 propiedad de Ramón Inmuebles tiene un coeficiente de 3.2 por ciento, por lo que le corresponderían 12 plazas".

Esas plazas están situadas en la última planta, o azotea, del edificio, donde hay aproximadamente unas cuatrocientas plazas de aparcamiento sin numerar, y sin que se hayan atribuido concreta y determinadamente a cada propietario, de manera que, cualquiera de los propietarios, inquilinos del inmueble e incluso los terceros que acceden a dicha planta, pueden aparcar en la plaza que se halle libre en ese momento.

La Comunidad de propietarios es la que asume la gestión del aparcamiento. Y en un momento determinado, en 2008, ésta adoptó la decisión de restringir el acceso a esa planta por las noches (a partir de las 22 horas) y los fines de semana, restricción que supone que los conserjes o vigilantes controlan la matrícula del vehículo que accede, se le permite la carga y descarga y después tienen que aparcar fuera del edificio.

2.- La entidad demandante, arrendataria, HERNANZ, formuló demanda reclamando, entre otros conceptos, indemnización por la pérdida parcial de estas 12 plazas de garaje con este texto:

"140.689,78 euros en concepto de devolución del precio estimado (precio medio de mercado, dado que se incluía en el precio global pactado) abonado en exceso por Inmuebles Hernanz S.A. como inquilina, durante toda la vigencia del contrato, hasta mayo de 2009, por la posesión de 12 plazas de garaje de las que nunca dispuso ni dispone (155,28 m2 de superficie destinada a parking) al no ser propiedad de la demandada, a pesar de ser objeto necesario del contrato de arrendamiento."

Esta es la única cuestión que se ha planteado en casación, al haberse desestimado en la instancia.

Efectivamente, la sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 12ª, de Madrid, de 8 abril 2013 , revocando en este extremo la de primera instancia, rechazó este pedimento que, tras razonándolo con detalle, afirma:

"La sola alegación de no ser el arrendador propietario de la cosa (o de parte de ella) no es suficiente para fundar la pretensión que se examina. Para su triunfo es preciso que se demostrara la privación del uso. Y esta prueba no sólo no se ha conseguido, sino que se ha demostrado que no ha habido tal. En efecto, las restricciones acordadas por la Junta de Propietarios para las noches y para los fines de semana, no supone la privación sino una modulación del ejercicio del derecho, que, además, no afecta a la arrendataria de la nave en cuanto tal, sino a todos los usuarios del edificio. Y de la misma manera que no se atuvo al uso de las doce plazas que, según contrato, le correspondían, no puede ahora, por una simple norma de régimen interior que afecta no al derecho sino a la manera de ejercerlo sin que desaparezca, pretender rebajar la renta. "

3.- Frente a esta sentencia y con relación al extremo del aparcamiento y sus plazas, 12, la parte demandante HERNANZ ha formulado sendos recursos por infracción procesal y de casación.

El primero de ellos ha sido inadmitido por auto de 10 junio 2014 de esta misma sala y en el de casación, ha sido inadmitido el motivo tercero, quedando, pues, admitidos dos motivos.

El primero (señalado como A) insiste en que le ha sido coartado su derecho, prohibiéndole un tercero -la Comunidad de propietarios- el uso de las plazas de garaje que tiene arrendadas. Y el segundo (B) vuelve a la misma idea desde el punto de vista de la responsabilidad del arrendador.

SEGUNDO .- 1.- Los dos motivos van a ser tratados conjuntamente porque plantean la misma cuestión, que no es otra que entender que le ha sido coartada su posesión arrendaticia de las plazas de aparcamiento. Alega la infracción del artículo 1554,3º del Código civil por cuanto el arrendador debe mantener en el goce pacífico al arrendatario (motivo primero), de lo contrario responde el mismo (motivo segundo).

Lo cual nadie discute, pero no es el caso de autos. **En éste, no se le priva de posesión alguna, simplemente, la Comunidad, en acuerdo válido, ha organizado el uso de aparcamiento y ha limitado un uso -que no ha privado- en aras a la convivencia de los comuneros y a la seguridad de los mismos. Es elocuente lo que expresa el escrito de oposición al recurso que no es baldío reproducir:**

**"Como se puede observar, no es que los usuarios de la nave de la actora no puedan acceder al parking, sino que prácticamente son los únicos que acceden al parking durante los fines de semana, por lo que disfrutan sin limitación alguna de todo el parking (400 plazas de garaje aproximadamente) para ellos y fuerzan a la Comunidad de Propietarios a incurrir en un coste extraordinario al tener que contratar a una compañía de seguridad solo y exclusivamente para que la nave de la actora pueda seguir ofreciendo servicio de parking a sus clientes durante los fines de semana, sin restar seguridad al resto de las naves del Edificio, pese a lo cual la actora tiene el descaro de acudir a los Tribunales para mentir alegando que no tiene acceso al parking, intentar engañar a los Tribunales y causar un perjuicio patrimonial a mi representada, razón por la cual nos reservamos el derecho a ejercitar las oportunas acciones penales por un posible delito de estafa procesal."**

**Son, pues, dos las razones que hacen desestimar ambos motivos (el segundo es derivación del primero): la primera, porque no se le ha privado de la posesión, sino que se ha regulado y limitado ésta, de forma que no alcanza entidad suficiente para dar lugar a una rebaja e indemnización de la renta; la segunda, porque una Comunidad de propietarios tiene la facultad de organizar el uso de un elemento común de la forma que se decida por acuerdo válido, lo cual afectará a los miembros titulares, es decir, a los**

**propietarios y también, como efecto directo, a quien sea arrendatario del copropietario miembro de la Comunidad; lo contrario podría dar lugar a un verdadero caos: que el acuerdo no afectara al arrendatario o que éste pudiera reclamar rebaja o indemnización, o ambas cosas.**

2.- En consecuencia, se rechazan ambos motivos del recurso de casación y se declara no haber lugar al mismo, con la imposición de costas que ordena el artículo 398.1 en su remisión al 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y a la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica 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.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## **FALLAMOS**

1.- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR A LOS RECURSOS POR INFRACCION PROCESAL Y DE CASACION interpuestos por la representación procesal de "INMUEBLES HERNANZ, S.A.", contra la sentencia dictada por la Sección 12ª de la Audiencia Provincial de Madrid en fecha 8 de abril de 2013 que SE CONFIRMA.

2.- Se imponen a la expresada recurrente las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación que desestimamos, así como la pérdida de los depósitos constituidos.

3.- Líbrese al mencionado Tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Eduardo Baena Ruiz.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Xavier O'Callaghan Muñoz , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.