

No procede destinar el trastero a garaje pues, además de añadir una plaza más sin el consentimiento comunitario, se han incumplido las condiciones por las que el Ayuntamiento concedió la licencia de apertura, por lo que aplicaría el art. 7.2. LPH

TS, Sala Primera, de lo Civil, 239/2024, de 23 de febrero. Recurso 6060/2019

SP/SENT/1212354

Resumen

Propiedad horizontal. Uso de trastero como garaje. Recurso de casación. Se estima.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1. El 21 de diciembre de 2017, la procuradora D.ª Encarnación López Sánchez, en nombre y representación de la comunidad de propietarios del edificio destinado a garajes y trasteros sito en la

CALLE000 NUM000 de Villena, presentó una demanda de juicio ordinario contra D. Indalecio y contra Dña. Inmaculada, en la que con base en los hechos y fundamentos de derecho expuestos solicitaba que, previos los trámites oportunos, se estimara la demanda y se condenase a los demandados a cesar en el uso del trastero núm. NUM001 como garaje, con expresa condena en costas.

2. La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Villena donde se registró como procedimiento ordinario n.º 598/2017. Por decreto de 17 de enero de 2017 fue admitida a trámite y se acordó emplazar a la parte demandada a fin de que en el plazo de veinte días hábiles se personase y la contestase, lo que hizo en tiempo y forma la procuradora D.ª Elena Hernández Mira, en nombre y representación de D. Indalecio y D.ª Inmaculada, mediante escrito en el que solicitaba que se desestimase la demanda y se dictase sentencia que acordara no haber lugar a condenar a sus mandantes a cesar en la pretensión interesada.

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, celebrado el juicio y practicada la prueba propuesta y admitida, fueron declarados los autos conclusos para sentencia y la juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de dictó la sentencia n.º 66/2018, de 12 de noviembre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" Que debo estimar y estimo la demanda formulada por la Comunidad de propietarios del edificio sito en Villena CALLE000 NUM000 destinado a garajes y trasteros, representada en autos por la procuradora Sra. López Sánchez contra D. Indalecio y Dña. Inmaculada, representados en autos por la Procuradora Sra. Hernández Mira, y en consecuencia DEBO CONDENAR Y CONDENO a éstos a cesar en el uso del trastero número NUM001 como garaje, más las costas procesales".

SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por los demandados. La resolución del recurso correspondió a la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante que lo tramitó con el número de rollo 24/2019 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia núm. 390/2019, de 26 de septiembre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" Que estimando el recurso de apelación interpuesto por Dña. Inmaculada y D. Indalecio contra la sentencia de fecha 12 de noviembre de 2018, recaída en el juicio de Ordinario número 598/2017, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Villena, debemos revocar y revocamos dicha resolución, en el sentido de que, desestimando la demanda interpuesta por Comunidad de Propietarios CALLE000 NUM000 de Villena debemos absolver y absolvemos a Dña. Inmaculada y D. Indalecio de las pretensiones contra los mismos deducidas, con expresa condena en las costas de primera instancia a la parte demandante y sin condena en las de esta alzada a ninguna de las partes, con devolución del depósito constituido para recurrir."

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación

1. La representación de la Comunidad de Propietarios del edificio destinado a garajes y trasteros sito en la CALLE000 NUM000 de Villena, interpuso contra la sentencia de la Audiencia Provincial recurso de casación por razón del interés casacional, al amparo de lo dispuesto en el art. 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el art. 477.2.3º LEC.

El recurso de casación interpuesto se fundamenta en dos motivos que introduce con los siguientes encabezamientos:

i) "[...]PRIMERO. Infracción de normas aplicables al supuesto objeto del procedimiento. Se alega la infracción de las siguientes normas:

1º.- La Sentencia recurrida, VULNERA EL ART. 7.2 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Dicha norma permite al Presidente de la Comunidad entablar acción de cesación frente al propietario que realice o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, al desconocer que la actividad de garaje es una actividad sujeta a licencia, por lo que no es necesario como dice la sentencia que dicha actividad o alteración del uso fuere expresamente prohibida en los estatutos o título constitutivo de la Comunidad, ya que los estatutos no prohíben expresamente aquello que la ley no permite.

2º.- La Sentencia recurrida, VULNERA EL ART. 7.1 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Al propietario de cada piso o local le está permitido modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

ii) " SEGUNDO. Infracción de jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo. Como pusimos de manifiesto en las dos instancias, y como supo ver bien el Juzgado que conoció en la primera, el Tribunal Supremo viene sosteniendo, que el derecho de la propiedad privada amparado por el art. 33 de la Constitución, no faculta a los demandados al uso de la misma sin sujeción a las normas legales y usos permitidos por la Comunidad, teniendo como principal restricción conforme al mismo precepto constitucional, la función social de estos derechos de acuerdo con las leyes."

2. Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, por auto de 6 de abril de 2022 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto. Conferido traslado a la representación de la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

3. Por providencia de 11 de diciembre de 2023 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose por providencia de 11 de enero de 2024 el día 13 de febrero de 2024 para la votación y fallo, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1. La sentencia de primera instancia estima la demanda interpuesta por la comunidad de propietarios del edificio sito en la CALLE000 NUM000 de Villena, destinado a garajes y trasteros, contra D. Indalecio y D.^a Inmaculada, y condena a los demandados "a cesar en el uso del trastero número NUM001 como garaje, más las costas procesales".

El juzgado declara:

i) Que "no se concedió autorización al antiguo propietario para derribar el tabique [... que separaba del garaje el trastero y cerraba este con una puerta], que en ningún momento se permitió a éste guardar dos vehículos tras derribar el tabique y que, una vez se trató el tema con él, en el año 2007, dejó de aparcar un vehículo en el trastero, no iniciándose por ello por la Comunidad contra él ningún tipo de actuación".

ii) Que, además, dicha autorización no se podría haber conferido, ya que, como certifica la secretaria general del Ayuntamiento de Villena, la licencia concedida por este lo fue "única y exclusivamente para 26 plazas de aparcamiento para otros tantos automóviles, así como para 26 cuartos trasteros", añadiendo que: "Cualquier otra información en cuanto a vehículos alteraría las condiciones de seguridad sobre las cuales fue concedida la licencia".

iii) Y que la comunidad advirtió a la empleada de la inmobiliaria que gestionó la venta del garaje a los demandados "de que tuviera en cuenta al efectuar la venta que allí "había un garaje y un trastero", por tanto, no dos plazas de aparcamiento, debiendo ello llegar a conocimiento de los demandados, y viéndose con esta actuación la firme y rotunda oposición de la Comunidad a permitir un uso ilegítimo del trastero en cuestión. Es más, en ningún caso los demandados pueden desconocer lo que compran, pues, tal y como figura en la escritura pública de compraventa que acompañan a su escrito de contestación [...], resulta patente que lo que están comprando es un garaje, y un trastero, ambos con el número NUM001".

Fijadas las anteriores premisas, el juzgado estima la demanda con el siguiente argumento:

"no resulta probado que la Comunidad autorizara el derribo de tabique y mucho menos que permitiera que se utilizara el espacio destinado a trastero como garaje sin contar con las oportunas licencias, mermando las condiciones de seguridad para los que la licencia de apertura fue concedida, y no pudiéndose permitir que la actuación llevada a cabo por los demandados (utilizando sin autorización y sin licencia un espacio destinado a trastero como garaje), pueda llegar a mermar los derechos de los demás vecinos, como apuntó la Presidenta de la Comunidad, por ejemplo, en el supuesto de que tuvieran que utilizar el seguro colectivo, concertado éste, debe entenderse, para 26 plazas de aparcamiento, -26 vehículos-, y 26 trasteros".

2. La Audiencia Provincial, sin contradecir las premisas fijadas por el juzgado (referidas en el apartado anterior), y tras reconocer de forma expresa que el anterior propietario del trastero derribó el muro que lo separaba de su plaza de aparcamiento en el año 2007 y que estacionó, por un tiempo, dos vehículos en ambos espacios sin que contara con la autorización de la comunidad de propietarios, declara, por su parte, que "En el presente caso, hay que tener en cuenta que no se solicita la reposición del trastero a su estado original por alteración de elementos comunes, sino que se insta que se cese en el uso del mismo como plaza de aparcamiento". Y, a continuación, estima el recurso de apelación interpuesto por los demandados con el siguiente argumento:

"Sin embargo, partiendo de la libertad de uso siempre que no esté legalmente prohibido o limitado por el título constitutivo o los estatutos, o sean actividades molestas, dañosas o insalubres (artículo 7 Ley de Propiedad Horizontal), consta en el presente caso que no es el único propietario que aparca, dos vehículos, sino que también hay otros que estacionan varios (aunque uno de ellos sea una motocicleta), siendo consentido dicho uso por la Comunidad de Propietarios, con lo que la alegación en lo que atañe a las coberturas del seguro concertado por la Comunidad de Propietarios también afectaría a estos otros propietarios y sin embargo no consta que a ello no se haya opuesto la Comunidad de Propietarios demandante. En el mismo sentido, el certificado del Ayuntamiento sobre la licencia de apertura no afirma que afecte a la seguridad del edificio, sino que lo pone en condicional, relacionado con dicha licencia y también atañería a estos otros propietarios con más de un vehículo aparcados en su lugar de estacionamiento. Tampoco se acredita de qué manera se verían afectadas las cuotas de participación ni que cause molestias al resto de los usuarios de las plazas".

3. La comunidad de propietarios demandante-apelada (ahora recurrente) ha interpuesto un recurso de casación por interés casacional. El recurso ha sido admitido. Y los demandados-apelantes (ahora recurridos) se han opuesto alegando causas de inadmisión y razones de fondo.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso de casación. Alegaciones de los recurridos. Decisión de la sala Planteamiento del recurso

1. El recurso de casación denuncia la infracción del art. 7 LPH, en sus dos apartados, y la conculcación de la doctrina jurisprudencial recogida en las sentencias de esta sala 446/2002, de 9 de mayo, y 996/2007, de 20 de septiembre.

La recurrente dice que la sentencia vulnera el art. 7.2 LPH, ya que la actividad de garaje es una actividad sujeta a licencia, por lo que no es necesario, como dice aquella, "que dicha actividad o alteración del uso fuere expresamente prohibida en los estatutos o título constitutivo de la Comunidad, ya que los estatutos no prohíben expresamente aquello que la ley no permite"; añade que dicha actividad está incluida en el art. 7.2 LPH, puesto que se trata de una actividad molesta, nociva, insalubre y peligrosa, por lo que tiene derecho a instar su cesación, ya que los recurridos no han cumplido las prescripciones legales, debiendo considerarse, inclusive, que la alteración del cambio de uso que han llevado a cabo constituye una actividad ilegal, dado que no cuentan y ni siquiera llegaron a solicitar una ampliación de la licencia inicial; recapitulando, señala, finalmente, que "La Audiencia Provincial ampara el uso como garaje de un trastero a los propietarios que fundamentan su derecho en que el anterior propietario derribó el tabique que limitaba la propiedad como trastero para permitir que pudiera entrar un coche, alterando la naturaleza del título constitutivo de la propiedad, sin haber sido aprobado dicho cambio, por la mayoría necesaria y sin contar con la licencia municipal necesaria, por lo que se está permitiendo la realización de una actividad molesta, que no cuenta con la licencia correspondiente y que por tanto se realiza de modo ilegal".

La recurrente dice, por otra parte, que la sentencia también vulnera el art. 7.1 LPH, ya que "Los demandados al cambiar el uso del trastero y usarlo como garaje han modificado una instalación o servicio de la comunidad, que según la sentencia del Juzgado de Villena, menoscaba la seguridad del edificio, sin embargo, la sentencia de la Audiencia Provincial por el contrario, entiende que dichos daños no resultan probados puesto que interpreta el certificado emitido por el Ayuntamiento, aportado en Autos en primera instancia, de una manera más laxa, haciendo alusión a que los posibles daños y merma de seguridad se dice en condicional y no teniendo en cuenta, en todo caso, la necesidad conforme el art. 7.1 LPH de la previa puesta en conocimiento de la Comunidad."

Finalmente, la recurrente razona la conculcación por la sentencia de apelación de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias citadas, ya que estas, según sostiene, "ilustran perfectamente las restricciones del propietario respecto del uso de su propiedad como garaje, al tratarse de una actividad de las denominadas peligrosas, molestas e insalubres anteriormente, hoy sujetas a licencia ambiental y que requiere por tanto, el cumplimiento de una normativa urbanística que en el presente caso no se ha cumplido".

Alegaciones de los recurridos

2. Los recurridos se oponen al recurso alegando causas de inadmisión y razones de fondo.

2.1 Para oponerse a la admisión del recurso alegan: (i) que no se especifica de forma detallada cómo, por qué y en qué han sido infringidas las normas citadas, sino que simplemente se realizan unas valoraciones totalmente subjetivas, incluso sobre la prueba practicada; (ii) que, aunque se denuncia la infracción de dos preceptos distintos y las alegaciones se desarrollan en dos apartados diferentes, el recurso se estructura en un motivo único; (iii) y que el recurso no cumple las pautas de extensión, tamaño de letra e interlineado del acuerdo de pleno no jurisdiccional de esta sala de 27 de enero de 2017.

2.2 Como razones de fondo aducen: (i) que la infracción de normas aplicables al caso concreto no es motivo de casación; (ii) que la recurrente interpreta las normas que cita como infringidas de forma escueta, parcial y subjetiva; (iii) y que entre las cuestiones resueltas por las sentencias que la recurrente trae a colación y el caso objeto de este recurso no hay identidad de razón, y que, además, no se razona cuándo ni en qué sentido se ha producido la vulneración o el desconocimiento de la doctrina jurisprudencial que se establece en aquellas.

Decisión de la sala

3. Las causas de inadmisión se rechazan.

Es cierto que la técnica casacional no es óptima, pero también lo es, y lo anotado en el apartado 1 de este mismo fundamento lo pone de manifiesto: (i) que en el recuso se citan con precisión las normas que se consideran infringidas, así como las sentencias que contienen la doctrina jurisprudencial que se estima conculcada; (ii) que se razona sobre la infracción y se justifica el interés casacional de forma suficiente; (iii) y que la claridad expositiva es la necesaria para permitir la identificación del problema jurídico planteado.

Por lo tanto, procede admitir el recurso y examinarlo en cuanto al fondo, ya que, según jurisprudencia constante y sobradamente conocida, es suficiente para superar el test de admisibilidad la correcta identificación del problema jurídico planteado y una exposición adecuada que ponga de manifiesto la consistencia de las razones de fondo del recurso partiendo del respeto a los hechos probados (por todas sentencias 107/2024 y 3/2024, de 30 y de 8 de enero, respectivamente).

4. El art. 7.2 LPH dispone, en su primer párrafo, que:

"Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".

La Audiencia Provincial desestima la acción de cesación ejercitada en la demanda porque considera que no cabe subsumir el uso que hacen los recurridos del trastero como aparcamiento en alguna de las actividades no permitidas del art. 7.2 LPH, aunque admite que la recurrente no ha consentido dicho uso ni a estos ni al propietario anterior, del que adquirieron un garaje y un trastero, ambos con el número NUM001, y que la licencia de apertura para la actividad de garaje privado en el edificio comunitario se concedió por el Ayuntamiento de Villena "única y exclusivamente para 26 plazas de aparcamiento para otros tantos vehículos automóviles, así como para 26 cuartos trasteros", y, también, que "Cualquier otra información en cuanto a vehículos alteraría las condiciones de seguridad sobre las cuales le fue concedida la licencia".

El criterio de la Audiencia Provincial no es correcto.

En la sentencia 446/2002, de 9 de mayo, una de las citadas por la recurrente, consideramos acertada la apreciación del tribunal de apelación que había condenado a los codemandados a cesar en la actividad o negocio de garaje que ejercían en el local de su propiedad, rechazando que aquellos pudieran cambiar el destino señalado en la escritura de obra nueva y propiedad horizontal de almacén a garaje y aparcamiento de coches, con el argumento de que no tenía la misma finalidad un local destinado a almacén para guarda de objetos que un local destinado a garaje para guarda y circulación de vehículos, y de que la industria de garaje estaba clasificada como peligrosa en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961.

Es cierto que el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, fue derogado por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, pero también lo es que la alusión en el art. 7.2 LPH a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sigue vigente, y, en consecuencia, exige considerar la normativa estatal, autonómica o local aplicable en cada caso.

Y en este sentido **es necesario observar que la de aparcamiento es una actividad con incidencia ambiental, ya que es susceptible de producir molestias, alterar las condiciones de salubridad del medio ambiente u ocasionar riesgos o daños a las personas o al medio ambiente (**

art. 1 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana) y que está incluida dentro de las actividades sometidas a licencia ambiental a las que se refiere el Anexo 2 de la Ordenanza Municipal para la Prevención y Control Integrado de la Contaminación aprobada el 25 de julio de 2013 por el Ayuntamiento de Villena, que considera infracción grave, en su art. 58.4.c), incumplir las condiciones fijadas en la licencia ambiental o comunicación ambiental o autorización de la actividad.

Pues bien, atendidos los términos, claros y taxativos, del certificado emitido por la secretaria general del Ayuntamiento de Villena (en el que la funcionaria expone que la licencia fue concedida "única y exclusivamente para 26 plazas de aparcamiento para otros tantos vehículos automóviles, así como para 26 cuartos trasteros") hay que concluir que los recurrentes, al utilizar el espacio destinado a trastero como plaza en la que poder estacionar un segundo vehículo, no solo han añadido, en sentido semejante al de la sentencia 996/2007, de 20 de septiembre, también citada por la recurrente, una plaza de aparcamiento más a las 26 que se describen en el título constitutivo sin el consentimiento de la comunidad, sino que, además, están incumpliendo las condiciones en las que el Ayuntamiento de Villena concedió la licencia de apertura para la actividad de garaje privado en el edificio comunitario.

Por lo tanto, los recurridos hacen algo que no les está permitido y que contraviene las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, que es el modo en el que se sigue expresando, para describir uno de los tipos de actividades no permitidas, el art. 7.2 LPH, precepto legal que, al contrario de lo que considera la Audiencia Provincial, sí resulta de aplicación en el presente caso.

Además, que los recurridos no sean los únicos que aparcen dos vehículos no es óbice a lo anterior ni puede justificar que actúen por la vía de hecho y al margen de las vías legales que están abiertas y a su disposición si consideran que están siendo injustificadamente discriminados o tratados con abuso de derecho por la comunidad, lo que en el presente procedimiento no han planteado en ningún momento.

En consecuencia, procede, sin necesidad de examinar más cuestiones, estimar el recurso y casar la sentencia, y, por las mismas razones, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia.

TERCERO. Costas y depósitos 1. Al estimarse el recurso de casación no se condena en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes (

art. 398.2 LEC).

2. Al desestimarse el recurso de apelación se imponen las costas de dicho recurso a los apelantes (

arts. 398.1 y 394.1 LEC).

3. Se dispone la devolución de la totalidad del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del constituido para el recurso de apelación (

disposición adicional 15ª, apartados 8 y 9 LOPJ, respectivamente).

FALLAMOS

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la CALLE000 NUM000 de Villena contra la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, con el n.º 390/19, el 26 de septiembre de 2019, en el recurso de apelación 24/2019, y casarla.

2.º- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por D. Indalecio y D.ª Inmaculada contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Villena, con el n.º 66/2018, el 12 de noviembre de 2018, en el procedimiento ordinario 598/2017, que confirmamos.

3.º- No imponer las costas del recurso de casación a ninguno de los litigantes.

4.º- Imponer las costas del recurso de apelación a los apelantes.

5.º- Disponer la devolución de la totalidad del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del constituido para el recurso de apelación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.