



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
NUMERO [REDACTED]
ARENYS DE MAR

es copia

Procedimiento: JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO N.º [REDACTED]

SENTENCIA

En la villa de ARENYS DE MAR, [REDACTED]

VISTOS por el Ilmo. Sr. Don [REDACTED] Jefe de Sala y Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número [REDACTED] de los de Arenys de Mar y su Partido Judicial, los autos de juicio declarativo ordinario, seguidos con el número [REDACTED] promovidos por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] como demandante y en nombre y representación de [REDACTED] asistida del letrado don [REDACTED], y contra [REDACTED] representado por el Procurador de los Tribunales don M. [REDACTED] asistidos por la letrado do [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO. En fecha 25.04.2006, tuvo entrada en este Juzgado demanda promovida por el mencionado procurador de los Tribunales en la representación dicha contra el referido demandado, con base en los hechos que relata y que sustancialmente consisten en que el demandado propietario del piso primero segunda de dicha comunidad de propietarios, ha construido un cubierto cerrado de aluminio en la terraza posterior, aprovechando la legalización por la comunidad de la cobertura del patio interior que realizó el propietario de los bajos. Requerido por la Junta de Propietarios se comprometió a retirar dicha cubierta. Tras alegar el resto de los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes terminó suplicando que previos los trámites legales se dicte sentencia por la que estimando la demanda se declare que los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios en las Juntas de 7.10.2005 y 14.01.2006 son ajustado a derecho, se condene al demandado a cumplir los acuerdos de dichas juntas y retirar la cubierta de aluminio instalado y restaurar la finca al estado anterior, condenándole a pagar las costas procesales.

SEGUNDO. Por Auto de fecha 4-05-2006, se admitió a trámite la anterior demanda (folio 28), y emplazado que fue presentó escrito el 22.06.2006 interesando la suspensión del plazo para contestar a la demanda al solicitar el beneficio de justicia gratuita. En fecha 27.06.2006 se dictó auto por el que se requirió designa urgente de abogado y procurador. En fecha 25.07.2006 se presentó escrito de contestación a la demanda en el que se manifestaba



sustancialmente que es cierto que construyó el demandado una terraza de aluminio en su terraza pero lo hizo con consentimiento de la comunidad de propietarios, y tras alegar el resto de hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes termino suplicando que previos los trámites legales se dictase sentencia por la que se desestimara la demanda.

TERCERO. Por providencia de fecha 28-09-06, se convoco a las partes a la celebración de la Audiencia Previa que tendría lugar el día 16-10-06 a las 12:15 horas

CUARTO. El día señalado se celebro la Audiencia Previa, en la que tras ratificarse en los escritos de demanda y de contestación y referir la subsistencia del litigio y fijar los hechos controvertidos, se procedió a practicar la proposición de prueba, admitiéndose la totalidad de la prueba propuesta, y se señalo la celebración del juicio a las 11:15 horas del día 25 de octubre de 2006, y ulteriormente para el día 3.11.2006 celebrándose definitivamente el 10.11.2006.

QUINTO. El día y hora señalado, se llevo a cabo el acto del juicio, practicándose las pruebas admitidas y no renunciadas, y tras ello, por ambas partes se formularon las conclusiones, todo ello en la forma que obra recogida en el soporte audiovisual, tras lo que se declararon los autos conclusos para dictar Sentencia.

SEXTO. En la tramitación de éste juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO. ACCION EJERCITADA.

Se ejercita por la [REDACTED] acción fundada en los artículos 7 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal contra el propietario del piso [REDACTED] sito en dicha comunidad, alegando que la instalación de una cubierta de aluminio sin consentimiento de la Junta de Propietarios contraviene los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, , y perjudica a la propietaria de otro piso por su inmisiones sonoras y estéticas, por lo que solicita que sean declarados ajustados a derecho los acuerdos de las Juntas de Propietarios de 10.2005 y 01.2006, - entienda-se en lo que se refieren a la no legalización de dicha cubierta-, y que se condene al demandado a retirarla, restaurando la finca a su estado anterior.

La parte demandada indica que ha existido consentimiento de la Comunidad de Propietarios actora y luego hace referencias a las motivaciones por las que la comunidad de propietarios interesa sea retirada la cubierta.



SEGUNDO. LEGALIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN LAS JUNTAS DE 7.10.2005 Y 14.01.2006.

El primer problema que plantea la litis es la pretensión consistente en que se declare la legalidad de los acuerdos adoptados en las Juntas de propietarios de 7.10.2005 y 14.01.2006, pues dicha pretensión debe circunscribirse fundamentalmente al objeto de la presente litis, relacionado con la cubierta ejecutada por el demandado. De lo contrario la demanda no podría ser estimada, pues no podría declararse que los acuerdos que suponen modificación del título constitutivo sin que conste que han sido adoptados por unanimidad. Pues dicho acuerdo exige unanimidad de los propietarios y la misma no consta. Por tanto, debe entenderse para que tenga algún sentido que dicha pretensión esta conectada con la retirada de la cubierta efectuada por el demandado.

TERCERO. HECHOS PROBADOS.

De la prueba practicada queda acreditado que reunida en Junta de Propietarios la Comunidad demandante el 27.05.2005 y encontrándose presentes el 68,46 % del total de cuotas de participación, se tomo el acuerdo en virtud del cual el [REDACTED] propietario del local, pagaría a la [REDACTED] una cantidad de [REDACTED] y a cambio se legalizaría la situación de dicha cubierta, modificándose los estatutos y atribuyendo la plena propiedad del patio de detrás al Sr. [REDACTED], adjudicándose el uso exclusivo de la terraza que quedaba de tal modo legalizada los propietarios de los pisos que tienen acceso a dicha terraza. No consta que dicho acuerdo se haya notificado a la totalidad de los vecinos ni que el mismo haya logrado su respaldo unánime, más al contrario una de las propietarias la [REDACTED] según declararon los testigos que depusieron en el acto del juicio, entre otros la administradora ha interpuesto demanda contra lo acordado en dicha Junta.

Posteriormente en la reunión extraordinaria de la Junta de Propietarios de la mencionada comunidad en la que se encontraban presentes o representadas 50,64% de las cuotas de la Comunidad, se adopto el acuerdo de requerir al demandado para que retirara la cubierta de que efectuó en la terraza. Dicho acuerdo no consta que se haya notificado a todos los propietarios de la Comunidad actora.

Dispone el art. 7 de la LPH_ que:

El propietario de cada piso o local podrá 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. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de



reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador. También le está prohibido al propietario y al ocupante del piso o local 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. Tampoco pueden los propietarios contravenir con sus actos lo dispuesto en los Estatutos comunitarios.

En relación con los elementos comunes, que deben ser respetados por todos los vecinos, la vigente redacción del art. 396 CC EDL 1889/1 es esclarecedora en cuanto a su descripción cuando establece como tales: " todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles." De otra parte el art. 24 de la LPH EDL 1960/55 incluye también bajo su órbita a los complejos inmobiliarios privados.

Expuesto lo anterior y desde esta perspectiva, es claro que la terraza sobre la que el demandado ha construido la cubierta es un elemento común, cuyo uso se ha atribuido en exclusiva a dicho propietario y al del piso contiguo, en la Junta de Propietarios celebrada el 7.10.2005, pero ello no le autorizaba a la construcción de la cubierta, pues la ejecución de la misma suponía la alteración de un elemento común que debería ser consentida por los demás propietarios, (artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal), consentimiento que no ha existido, por lo que el demandado debe proceder a retirar dicha cubierta.

TERCERO. COSTAS.

Al haberse estimado la demanda procede imponer las costas al demandado.



Vistos los artículos citados y demás de pertinente y general aplicación, por las facultades que me han sido conferidas por la Constitución y el resto del ordenamiento jurídico, en nombre del Rey

FALLO:

PRIMERO. Que ESTIMO LA DEMANDA interpuesta el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] como demandante y en nombre y representación de [REDACTED] asistida del letrado don [REDACTED] y contra [REDACTED] representado por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] asistidos por la letrado don [REDACTED] y en consecuencia condeno a [REDACTED] que retire la cubierta instalada en el piso primero segunda de dicha finca, restaurando la terraza al estado anterior.

SEGUNDO. Impongo las costas a la parte demandada.

Así, por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, quedando el original en el Libro de Sentencias de este Juzgado, definitivamente juzgando en ésta Instancia, lo pronuncio, mando y firmo, haciendo saber a las partes que contra ésta resolución, pueden interponer recurso de apelación para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Barcelona, preparandolo, tal como establece el artículo 457 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, ante éste juzgado en el plazo de cinco días desde la notificación de esta Sentencia.

DILIGENCIA DE PUBLICACIÓN. La anterior Sentencia, ha sido leída y publicada en el día de su fecha por el Ilmo. Sr. Magistrado- Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública; de lo que doy fe.