



Roj: **SAP Z 1051/2019 - ECLI:ES:APZ:2019:1051**

Id Cendoj: **50297370042019100058**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **4**

Fecha: **13/03/2019**

Nº de Recurso: **567/2018**

Nº de Resolución: **70/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JUAN IGNACIO MEDRANO SANCHEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **SENTENCIA Nº 000070/2019**

Ilmos/as. Sres/as.

Presidente

D./D<sup>a</sup>. JUAN IGNACIO MEDRANO SANCHEZ (Ponente)

Magistrados

D./D<sup>a</sup>. MARIA JESUS DE GRACIA MUÑOZ

D./D<sup>a</sup>. RAFAEL M<sup>a</sup> CARNICERO GIMÉNEZ DE AZCÁRATE

En Zaragoza, a trece de marzo del 2019.

La SECCION Nº 4 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 0000567/2018**, derivado del *Procedimiento Ordinario nº 0000944/2017 - 00*, del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 21 DE ZARAGOZA; siendo parte *apelante*, el/la demandado-a, **D/Dña. Angustia**, representado/a por el/la Procurador/a D/ D<sup>a</sup> Celia Cebrian Orgaz y asistido/a por el/la Letrado/a D/D<sup>a</sup> Manuel Macua Pola; partes *apeladas*, el/la demandante **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 Nº NUM000 - NUM001 Zaragoza Y ORRIOS Y ARANDA S.L.**, representado/a por el/la Procurador/a D/D<sup>a</sup> Jorge Farlete Borao y Pedro Luis Bañeres Trueba y asistido/a por el/la Letrado/a D/D<sup>a</sup> Daniel Alejandro Gardner Gonzalo y Victoria Gil Larcada.

Siendo Magistrado Ponente el/la Ilmo/a. Sr/a. **D/D<sup>a</sup> JUAN IGNACIO MEDRANO SANCHEZ**.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se aceptan los de la sentencia apelada.

**SEGUNDO** .- Con fecha 3 de octubre de 2018, el referido JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 21 DE ZARAGOZA dictó Sentencia en Procedimiento Ordinario nº 0000944/2017 - 00, cuyo fallo es del siguiente tenor literal: Que ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales, Don Jorge Farlete Borao, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000, NUM000 - NUM001 DE ZARAGOZA, debo: 1. DECLARA Y DECLARO la obligación por parte de DOÑA Angustia de consentir la entrada y acceso al inmueble de su propiedad sito en Zaragoza, CALLE000, nº NUM000, **Local** NUM002, en el horario habitual de la construcción -de 8,00 horas a 19:00 horas-, a fin de que puedan ser llevadas a cabo en el interior del mismo las obras necesarias para la instalación del **ascensor** de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000, NUM000 - NUM001 DE ZARAGOZA en los términos consignados en el Proyecto acompañado a la demandada como documento nº 11.

2. DECLARAR Y DECLARO que impongo a la Compañía ORRIOS Y ARANDA, S.L, la obligación de cesar en la realización de actos que impiden el acceso al inmueble sito en Zaragoza, CALLE000, nº NUM000, **Local** NUM002, y debo DECLARAR Y DECLARO expresamente su obligación de consentir la entrada y acceso al



citado inmueble, en el horario habitual de la construcción -de 8:00 horas a 19:00 horas-, a fin de que puedan ser llevadas a cabo en el interior del mismo las obras necesarias para la instalación del **ascensor** de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 , NUM000 - NUM001 DE ZARAGOZA en los términos consignados en el Proyecto acompañado junto con la demanda como documento nº 11.

3.- Y todo ello con la expresa imposición de las costas procesales causadas a las codemandadas.

**TERCERO** .- Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de la parte demandada, D/Dña. Angustia .

**CUARTO**.- Las partes apeladas, **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 Nº NUM000 - NUM001 Zaragoza Y ORRIOS Y ARANDA S.L.**, evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

**QUINTO** .- Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a esta Sección CUARTA, en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 0000567/2018, habiéndose señalado el día 1 de marzo de 2019 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO**.- La comunera, propietaria del **local** afectada por la instalación del **local**, tras delimitar en su alegación previa el alcance de su recurso, invoca en el primer motivo la infracción del **art.9.1 LPH** , en sus apartados c) y d), asentando su denuncia en la circunstancia de que ella no es la poseedora inmediata, que lo es la mercantil arrendataria, codemandada en el proceso, lo que le llevará a afirmar que el criterio del Juzgador es erróneo y contrario al citado artículo por cuanto pretende la imposición de una obligación de a mi representada de imposible cumplimiento, al carecer de la posesión del **local**, que es precisamente la esencia de la obligación que le impone el fallo de la sentencia.

Tras detallar las Juntas en los que se han adoptado acuerdos sobre la instalación del **ascensor** concluirá que informó en todo momento a la comunidad de la existencia del arrendamiento, por lo que no se puede imponer una obligación consistente en exigir al inquilino de su **local** la entrada al mismo de los trabajadores de la Comunidad de Propietarios; tal exigencia excede, en el sentir de la parte recurrente, de las previsiones legales establecidas en el artículo 9.1 c y d de la LPH , motivo éste por el que considera se comete una infracción del referido artículo legal.

**SEGUNDO**.- El motivo se desestima. La conclusión de la recurrente es que las obligaciones que marca el **art. 9.1 LPH** se asimilan a las obligaciones de naturaleza real, directamente vinculadas al inmueble, por lo que únicamente se pueden exigir a quien realmente detenta el uso y disfrute del inmueble y no tanto a la propiedad del mismo. Las obligaciones del artículo 9.1 c y d de la LPH , pretenden en última instancia facilitar el acceso a los elementos comunes del edificio, a través de los elementos privativos de inmueble, por lo que consecuentemente, esta obligación, se reitera que en el parecer de la parte recurrente, afecta exclusivamente, como en este caso, el poseedor-arrendatario del **local** y no al propietario-arrendador que carece del acceso al inmueble por cuanto se ha cedido en virtud de un contrato de arrendamiento.

Y esa conclusión es errónea. La Ley de Propiedad Horizontal regula la compleja estructura jurídica de las comunidades de propietarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y las regula, no podría ser de otro modo, con relación a los propietarios, no con relación a terceros potenciales usuarios de los departamentos privativos. Respecto a estos solo se regulan las acciones que asisten a la comunidad para los supuestos de realización de actividades molesta o incómodas.

Pero en lo demás a lo que se atiende es a los deberes y derechos de los comuneros entre sí y, sobre todo, con la comunidad. El Art. 9 LPH , que se considera infringido, está perfectamente aplicado en la instancia, y la rúbrica de tal precepto lo esclarece: " obligaciones de los propietarios". La recurrente intenta introducir un vínculo obligacional, el del arrendamiento, que solo a ella le afecta, para desviar su propia obligación: a ella le compete realizar lo oportuno para que el arrendatario facilite el acceso a la que está obligada como propietaria.

**TERCERO**.- No mejor suerte ha de tener el segundo motivo, errónea valoración de la prueba, poniendo en cuestión la consideración contenida en la instancia a propósito de las obligaciones de la propietaria. Este motivo, como el tercero, a propósito de la extralimitación de la sentencia, no se refieren a ningún problema fáctico sino jurídico, a saber el intento de desviar sus obligaciones como propietaria hacia el arrendatario, poseedor inmediato del **local**.

La recurrente alcanzó un acuerdo con la comunidad, con un determinado precio por metro cuadrado de ocupación. A partir de ese momento le compete a ella dar efectividad al acuerdo comunitario y ejercitar, en



la esfera del vínculo obligacional, la del arrendamiento las actuaciones y acciones necesarias para que el arrendatario autorice materialmente la ocupación

**CUARTO** .- Que al desestimarse el recurso de apelación procede imponer las costas causadas en esta alzada a la parte apelante ( arts 398 y 394 Lec ).

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación.

#### **FALLO**

**Primero** .- Se desestima el recurso de apelación interpuesto por Angustia contra la sentencia de fecha 3 de octubre de 2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 21 de Zaragoza recaída en el juicio ordinario tramitado en dicho Juzgado con el nº 944/2017, sentencia que se confirma en su integridad.

**Segundo** .- Se imponen a la parte apelante las costas causadas en esta alzada y con pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se le dará el destino prevenido legalmente.

Contra la presente sentencia no cabe recurso alguno.

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

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ