

## EDJ 2005/235527

AP Asturias, sec. 1ª, S 14-12-2005, nº 396/2005, rec. 302/2005

Pte: Alvarez Sánchez, José Ignacio

### ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	1
FALLO .....	2

### CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

#### ARRENDAMIENTOS URBANOS

##### CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO

Juicio de desahucio

Cuestiones generales

#### DERECHO DE PROPIEDAD

##### PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Elementos privativos

Prohibición de realizar actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres

### FICHA TÉCNICA

#### Legislación

Cita art.398.2 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.7.2 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la Sentencia apelada.

SEGUNDO.- El Juzgado 1 de Oviedo dictó Sentencia en los autos referidos con fecha veintiocho de marzo de dos mil cinco cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Suárez Granda en representación de DIRECCION000 de OVIEDO contra Plácido Y Lorenza declaro resuelto por actividades molestas el contrato de arrendamiento sobre la vivienda sita en piso 2º C del DIRECCION000 de Oviedo, condenando a los demandados Plácido Y Lorenza a desalojar dicha vivienda dentro de término legal bajo apercibimiento de lanzamiento con imposición a los demandados de costas del proceso".

TERCERO.- Notificada la anterior Sentencia a las partes, se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido en ambos efectos, previos los traslados ordenados, remitiéndose los autos a esta Audiencia Provincial con las alegaciones escritas de las partes, no habiendo estimado necesario la celebración de vista.

CUARTO.- Dictándose Providencia con señalamiento para el día trece de diciembre de dos mil cinco, quedando los autos tras la votación y fallo para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación del presente Recurso se han observado las prescripciones legales.

VISTOS, siendo Ponente el Ilmo. Sr. D. José Ignacio Álvarez Sánchez.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre por los demandados la sentencia que declaró resuelto el contrato de arrendamiento sobre la vivienda sita en el piso 2º C del DIRECCION000 de Oviedo y los condenó a desalojarla bajo apercibimiento de lanzamiento. Esta apelación sólo se fundamenta en la errónea valoración de la prueba llevada a cabo por el Juzgador a quo, por lo que huelga toda consideración acerca de la naturaleza y presupuestos de la acción ejercitada, debiendo esta Sala ceñirse únicamente a examinar si existió o no el error antes enunciado sobre la prueba.

SEGUNDO.- Comparte esta Sala la valoración de la prueba verificada por el Juzgador de primera instancia. No sólo la prueba testifical practicada en el acto del juicio acredita que la conducta de los apelantes resultaba incardinable en lo dispuesto en el artículo 7-2 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 al realizar en su vivienda actividades molestas para todos los vecinos, sino que además, D. Plácido resultó condenado por falta de injurias a una vecina y por otra de lesiones, y anteriormente por otro delito de daños, causados en el edificio donde entonces residía y los dos por otra falta de amenazas y vejaciones. Todo ello ya revela un comportamiento

irrespetuoso frente a sus convecinos, a los que impide el descanso y molesta reiteradamente, tal y como ya había sido su conducta cuando residía en el DIRECCION000 como demuestra la sentencia de esta Sala de 24 de abril de 2.000, que confirmó la dictada por el Juzgador el 1 de septiembre de 1.999, la cual declaró resuelto el contrato de arrendamiento concertado por sus padres sobre el piso 6º A de ese inmueble como consecuencia de la conducta dañosa del aquí apelante. Existe, además, otra prueba documental que patentiza que no estamos ante una demanda propiciada por las desavenencias que tiene con una propietaria sino de un problema general con todos los vecinos que se sienten inquietados y molestados por la incívica conducta de los demandados. Dicha prueba es la aportada con la demanda como documento número 13, consistente en una hoja en que 26 de los propietarios mostraron su deseo de que se procediera a actuar contra el demandado a fin de expulsarle de la vivienda que ocupa al realizar en ella actividades molestas para la comunidad. Podría, en rigor, exigirse la ratificación testifical de los firmantes pero en estos casos de temor al convecino violento e irrespetuoso que causan una comprensible resistencia a la declaración oral deber dulcificarse esta exigencia de contradicción para poder valorar el documento en que se plasma claramente que el demandado no respeta las normas más elementales de convivencia, perturbando la convivencia en paz de la comunidad e impidiendo el descanso a los moradores de la vivienda. Además los demandados no han impugnado ese documento que no es más que la corroboración del acuerdo unánime de la Comunidad de ejercitar la acción resolutoria del contrato.

TERCERO.- La prueba documental en que se basan los recurrentes no resulta desvirtuada por la documental aportada por los demandados, relativa a que se consideran ruidos elevados y superiores a lo permitido en la vivienda sita en el 3º C del edificio, ya que se trata de una sola medición, llevada a cabo después de la presentación de esta demanda y en una fecha en que se reúnen las personas en los domicilios para celebrar la Navidad; acreditando todas las demás pruebas que los demandados molestaban a los convecinos con una conducta inapropiada que debe merecer la calificación de actividad molesta a los efectos prevenidos en el artículo 7-2 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 y que faculta a la Comunidad, ante la renuencia del arrendador de resolver el contrato, a ejercitar por sí misma la acción resolutoria del contrato de arrendamiento.

CUARTO.- Los precedentes razonamientos conducen a la desestimación del recurso por lo que deben imponerse a los apelantes las costas de la alzada (artículo 398-2 de la L.E.C. EDL 2000/77463 ).

Por todo lo expuesto, la Sala dicta el siguiente:

## FALLO

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en los autos de los que el presente rollo dimana, debemos CONFIRMAR y confirmamos en todos sus pronunciamientos la sentencia recurrida, con imposición a la parte apelante de las costas causadas en la presente alzada.

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

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 33044370012005100396