

Resumen

Frente a la resolución de instancia que desestimó la demanda, la AP estima en parte el recurso de apelación interpuesto por la actora, revoca la misma y estima parcialmente la demanda. La Sala declara el carácter molesto de las actividades realizadas por parte de los arrendatarios en las viviendas propiedad de los demandados, consientes en ruidos a altas horas de la noche, celebración de fiestas en la terraza, entradas y salidas a horas intempestivas, altercados llegando a acudir la policía, destrozo en elemento común, especialmente para los vecinos directamente ubicados en zona limítrofe, por lo que se obliga a los demandados en calidad de arrendadores de cesar esas actividades, y a adoptar las medidas necesarias para que los arrendatarios de sus viviendas se abstengan de llevar a cabo actividades molestas.

NORMATIVA ESTUDIADA

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

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	6

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

RESPONSABILIDAD POR RAZÓN DEL DOMINIO

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Otras obligaciones de los copropietarios

Elementos privativos

Prohibición de realizar actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres

Obligaciones de los propietarios

Otras

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

Compraventa inmobiliaria

Objeto del contrato

Inmueble en copropiedad

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

Derecho de propiedad

Responsabilidad por razón del dominio

Por inmisiones molestas

Propiedad Horizontal

Elementos privativos en general

Actividades prohibidas, insalubres o peligrosas

Actividades molestas, prohibidas, insalubres o peligrosas

Molestas

Acción de cesación

Demanda

Sentencia

Supuestos

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Comunidad de propietarios, Copropietario; Desfavorable a: Comunidad de propietarios, Copropietario
Procedimiento: Apelación, Propiedad horizontal

Legislación

Aplica art.7.2 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
Cita art.214, art.217, art.394, art.398 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
Cita Ley 8/1999 de 6 abril 1999. Reforma Ley sobre Propiedad Horizontal
Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Jurisprudencia

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - Prohibición de realizar actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres SAP Pontevedra de 27 julio 2004 (J2004/283111)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - Prohibición de realizar actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres SAP Asturias de 8 enero 2004 (J2004/12697)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 24 febrero 2003 (J2003/3184)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 20 diciembre 2000 (J2000/55635)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 2 noviembre 2000 (J2000/34441)
Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 10 julio 2000 (J2000/20472)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 21 julio 2000 (J2000/18343)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 9 junio 2000 (J2000/13844)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 30 marzo 2000 (J2000/4697)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 23 febrero 2000 (J2000/1629)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 3 febrero 2000 (J2000/600)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 19 octubre 1999 (J1999/33321)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - Prohibición de realizar actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres STC Sala 1ª de 8 marzo 1999 (J1999/1840)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 5 octubre 1998 (J1998/25076)
Cita en el mismo sentido STC Sala 1ª de 17 septiembre 1998 (J1998/20786)
Cita en el mismo sentido STC Sala 1ª de 2 junio 1998 (J1998/14948)
Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 17 febrero 1998 (J1998/485)
Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 16 diciembre 1997 (J1997/9282)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 20 octubre 1997 (J1997/6611)
Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 2 junio 1997 (J1997/2631)
Cita en el mismo sentido STC Sala 1ª de 25 junio 1996 (J1996/3445)
Cita en el mismo sentido STC Sala 1ª de 13 febrero 1996 (J1996/242)
Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 16 enero 1995 (J1995/10)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - Prohibición de realizar actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres STS Sala 1ª de 28 septiembre 1993 (J1993/8381)

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 1 octubre 1990 (J1990/8851)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - Prohibición de realizar actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres STS Sala 1ª de 14 febrero 1989 (J1989/1511)

Cita en el mismo sentido STC Sala 1ª de 3 noviembre 1987 (J1987/174)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Sentencia de fecha 16 de julio de 2007 contiene el siguiente Fallo. "Desestimando la demanda interpuesta por Dª María Dolores Jordá Albiñana, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de C/ DIRECCION000, NUM000 de Valencia, contra Dª Socorro y D. Victorino; y desestimando el recurso de reposición articulado por los Srs. Victorino Socorro contra el auto de fecha 8 de mayo de 2007:

I. -Debo absolver a los demandados de los pedimentos de la comunidad actora.

II. -Debo mantener y mantengo la desestimación de la excepción de defecto en el modo de articular la demanda.

III. -Y debo declarar y declaro no haber lugar a expreso pronunciamiento en costas."

SEGUNDO.- La Sentencia dictada resolvió en primer lugar el recurso de reposición contra auto de 8 de mayo de 2007 por el que se desestimaba la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda y de infracción de litisconsorcio pasivo necesario. Pero solo se impugna la desestimación de la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda.

Partiendo del art. 7-2, párrafo último LPH EDL 1960/55 , se entiende que si la sentencia fuera estimatoria cabe entender que la privación abarcaría cualquier uso para sí o para tercero. Y sobre la pendencia de los contratos de arrendamiento e vigor debería estarse al incidente señalado en el auto impugnado.

Entrando a conocer de la pretensión de la comunidad actora que tiene tres frentes: desarrollo de actividades molestas, actividad de hospedaje contraria a los estatutos, y actividad de arriendo de temporada contrario a la normativa VPO.

En relación con las actividades molestas, los hechos probados que se fijan, la SAP Barcelona Sección 13ª de fecha 16-noviembre-2004, y a los efectos del art. 217 LEC EDL 2000/77463 corresponde al actor probar los comportamientos que describió en el Hecho cuarto de la demanda (mancha de aceite-noviembre 04, celebraciones de fiesta en la terraza viviendas 5 y 6-2005, orines por la ventana, ruidos constantes, reyerta en el zaguán -octubre 2005-, rotura de cristal en octubre 05 y destrozo teléfono comunitario en enero 06, rotura manivela-febrero 06, cable de antena conectado a línea de electricidad municipal julio 06, y constantes ruidos y fiestas durante 05.

Procede que respecto a la permanencia de la incomodidad no concurre situación de actividad molesta .

En relación con actividad ilícita de hospedaje por ser contraria a los estatutos, conforme al art. 214 LEC EDL 2000/77463 , la SAP Asturias Sección 7ª de 4-enero-02, SAP Valencia Sección 7ª 27-2-04, y dado que en el presente caso el actor ha hecho suyos los contratos aportados como documentos 1 a 6 de la demanda, que motiva encontrarnos con un arriendo que no con una relación de hospedaje por los arrendadores o a través del subarriendo, ni ha quedado acreditado una sobreexplotación por alojamiento masivo y superior a la capacidad de la vivienda. Se alquila a tantas personas como dormitorios tiene cada piso.

Por tanto no existiendo situación de hospedaje no procede entrar a conocer de la regulación de los estatutos al respecto.

En relación con la ilegal cesión de vivienda de Protección Oficial para desarrollo de actividades de ocupación temporal de arrendamiento u hospedaje debemos declarar la falta de acción de la comunidad pues el título para privar corresponde al ente público gestor de este tipo de edificaciones.

No procede expresa condena en costas dada la falta de límites razonables entre existencia de actividad molesta y tolerable, por cuanto algún comportamiento incorrecto ha existido.

TERCERO.- Notificada la Sentencia, LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO DIRECCION000 NUM000 previa preparación interpuso recurso de apelación alegando, en síntesis, en primer lugar respecto a la denegación de existencia de actividades molestas error en la valoración de la prueba.

Decir que no hay permanencia cuando los hechos van desde noviembre de 2004, 2005 hasta julio de 2006.

Se concluye de manera opuesta a como los testigos transmitieron la situación; a) así existió acto de conciliación en reclamación de 10.744,44 euros por culpa in vigilando al estacionar una moto en el portal por los vecinos que ocupaban las viviendas de los demandados. La responsabilidad no compete a la comunidad cuando según los Estatutos esta prohibido; b) Durante 2005 estuvo colocado la prohibición de realizar fiestas en terrazas, quedando acreditado la celebración de fiestas por los ocupantes de las viviendas 5 y 6. La sentencia dice que solo hubo dos fiestas; c) enfermedad de una vecina. puerta 2 inferior a la puerta 6.; d) reyertas alguna con sangre; e) desperfectos en elementos comunes-manivelas, cristales, cables de luz por fachada, etc.; f) rotura telefonillo.

En segundo lugar respecto a la denegación de actividad de hospedaje que vulnera los estatutos, así el arrendamiento de temporada u hospedaje implica un cambio de destino estatutario. Se alquilan habitaciones y ello es hospedaje.

En tercer lugar respecto a la denegación de actividades contrarias a la normativa VPO. Doctrinalmente se añaden las causas por incumplimiento de la legislación de VPO.

Solicitando la revocación de la sentencia y estimación de la demanda con imposición de costas.

CUARTO.- Notificada la Sentencia, y previo traslado del escrito de interposición del recurso, Dª Socorro Y D. Victorino presento escrito de oposición y de impugnación de la sentencia en cuanto al pronunciamiento de costas postulando la revocación parcial por imposición de costas a la parte actora.

QUINTO.- Las pruebas que se han practicado en primera instancia y que son objeto de nueva valoración por e Tribunal han sido:

1. -Documental
2. -Interrogatorio
3. -Testifical

SEXTO.- Recibidos los autos por este Tribunal, se señaló el día 30 de abril de 2.008 para deliberación y votación, que se verifico quedando seguidamente para dictar resolución.

SEPTIMO.- Se han observado las prescripciones legales salvo el plazo para dictar sentencia dado el cúmulo de asuntos que pesan sobre la ponente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan parcialmente los fundamentos de derecho de la resolución apelada en lo que no se opongan a los contenidos en ésta

PRIMERO.- La cuestión planteada por la parte apelante, LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO DIRECCION000 NUM000 -VALENCIA en virtud del recurso de apelación interpuesto es resolver si procede con revocación de la sentencia estimar que procede declarar el carácter molesto e ilegal de las actividades de hospedaje y/o contratación arrendaticia desarrolladas en las viviendas puerta 5 y 6 del edificio, y se condene a los demandados al cese inmediato de dichas actividades bajo apercibimiento, si no cesan, de privación de uso de las citadas viviendas en el plazo que se estime necesario.

La cuestión planteada por la parte demandada-impugnante, D^a Socorro Y D. Victorino postula la revocación parcial de la sentencia por la imposición de costas a la parte demandante.

SEGUNDO.- La pretensión revocatoria instada por la comunidad de propietarios edificio C/ DIRECCION000 número NUM000 se funda en primer lugar en postular que ha existido un error en la valoración de la prueba por cuanto de la prueba practicada ha quedado acreditada la existencia de actividades molestas en noviembre 2004 durante el año 2005 y hasta julio 2006.

Dando por reproducidas las consideraciones jurídicas contenidas en la Sentencia, dimanantes de la sentencia dictada por la APBarcelona -Sección 13^a, de fecha 16-noviembre-2004; pero también las consideraciones jurídicas contenidas en la SAPAsturias-Sección 7^a de 8-enero-2004 dictada en el rollo de apelación 598/03 EDJ 2004/12697 , en la que se ha dicho:

"TERCERO. -El otro motivo del recurso relativo al pronunciamiento de privación del uso guarda relación con la proporcionalidad de la medida y

su tratamiento exige que primero hagamos análisis de las conductas a que el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 artículo 7.2 Ley 49/1960 EDL 1960/55 de

21 julio 1960 se refiere y que pudieran justificar aquella.

El citado precepto tanto se refiere a las prohibidas estatutariamente como a las dañosas como también a las prohibidas legalmente cuando se refiere a aquellas actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

En la redacción anterior a la reforma introducida por la Ley de 6 de abril de 1999 Ley 8/1999 de 6 abril EDL 1999/60873 1999 no se hacía referencia a las "disposiciones generales a la hora de concretar las actividades incómodas, peligrosas o insalubres pero era común acudir a la normativa que regulaba ese tipo de actividades concretamente al D. 2414/1961 de 30 de noviembre, para identificar, clasificar y decidir sobre la concurrencia o no de este tipo de actividades si bien siempre desde la premisa de que el cumplimiento de la normativa administrativa no condicionaba los derechos civiles ni el resultado de la contienda cuando estos son los que se encontraban en liza (así STS 28-9-1993 STS Sala 1^a de 28 septiembre 1993 EDJ 1993/8381) cupiendo, ahora la duda de si con la expresa referencia que se hace a las "disposiciones generales" se ha producido una hetero integración de la norma que determina que el resultado de la controversia deba o no de las exigencias administrativas.

Pero, aún de seguirse el criterio de la sumisión de los efectos civiles a las normas administrativas, se matiza que tal conclusión pudiera aplicarse a las actividades insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas pero no a las actividades molestas entendiendo por tales aquellas que superan los límites de tolerabilidad objetivamente ordinarias o usuales no el seno de una convivencia ordenada y cívica y dentro de las cuales se pondera por la doctrina la inclusión de aquellas conductas que afectan negativamente a la convivencia como pueden ser la emisión de ruidos excesivos o arrojar al patio objetos o basuras, ya se consignan tales actos como de "emulación" (es decir, cuando el acto viene guiado por el propósito de producir un perjuicio ajeno sin beneficio para el que actúa) ya de "inmisiones" (es decir, cuando actos desarrollados dentro de la esfera dominical propia que exceden de los límites de lo normal perturbando el derecho de otros al adecuado uso y disfrute de bienes privativos o comunes) e incluso también la de aquellas conductas personales de un comunero hacia los otros, de tinte o carácter agresivo, ofensivo o amenazante, que alteran la normal convivencia como así se declaró por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 13 de octubre de 1995 cuyo criterio de inclusión dentro de las prohibiciones

del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 artículo 7.2 Ley 49/1960 de 21 julio EDL 1960/55 1960 de dicho tipo de conductas personales la Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de marzo de 1999 Recurso de Amparo 3784/95 STC Sala 1^a de 8 marzo 1999 EDJ 1999/1840) entendió razonable y adoptado al Texto y sentido de la Ley pues por la doctrina se matiza que el concepto de actividades molestas debe comprender no solo las inmisiones intolerables, sino toda actividad que, por la trascendencia de la misma, pueda exceder de lo socialmente admisible entendiendo por tal el mínimo respeto a la convivencia de los ocupantes del inmueble cuanto que, además, la ilicitud a que se refiere la norma tanto abarca la administrativa, como la civil o la penal.

Pues bien, a la recurrente se le atribuyen actos dañosos (los relativos a la pintura de la escalera y pared del 3º bajo), otros molestos o incómodos (como puede ser arrojar objetos al patio, bloquear el ascensor o también impedir que otro comunero use el ascensor a la vez que ella o dificultar el acceso o tránsito por elementos comunes) y otros, que de acuerdo con lo expuesto pudiera ser calificables también de "molestos" o de ilícitos por su conducta hacia los vecinos y que mejor que nada reflejan las condenas penales recaídas en los juicios de faltas (181/96, 340/97, 476/99, 240/99 y 499/00 que condenada por actos vejatorios desarrollados sobre sus vecinos, en el último por arrojar vino a un vecino, y en el 484/99 por daños al arrojar agua a dos viviendas).

Evidentemente, todos los actos considerados conjuntamente llevan a la conclusión de que el decreto judicial de privación del uso en absoluto es

desproporcionado tanto más cuanto que por los testigos se manifestó que ya algún vecino había abandonado el inmueble para evitar los conflictos que la conducta de la recurrente generaba y que esta manifestó al Señor Leopoldo su propósito de que todos, finalmente, abandonaran el inmueble.

El grado de perturbación que su conducta ha generado en la normal convivencia ha llevado a que esta haya sido objeto único de una Junta (la de 9 de noviembre de 1998) y que la Comunidad haya pedido auxilio a la Fiscalía de esta Comunidad Autónoma y todo esto se remonta al año 1992 en que la recurrente arrancó del Libro de Actas la relativa a una Junta, hecho que por la misma se reconoce al contestar y que se trata de justificar recurriendo a inatendibles razones contrarias a lo que es el normal proceder y los cauces que la Ley otorga al comunero para impugnar los acuerdos y actos comunales.

Aun incluso si se quisiera excluir de la consideración como conductas proscritas por el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 artículo 7.2 Ley 49/1960 de 21 julio EDL 1960/55 1960 de las personales desarrolladas frente a los demás comuneros y que dieron lugar a los oportunos juicios penales, tampoco la alteración que las conductas de la demandada provoca en el desarrollo de la convivencia perdería su carácter de grave y continuado transmutándola en aislada y esporádico porque, entonces, no había de ponderarse tanto cada hecho material aisladamente, como el conflicto en que está inmerso y se produce, de suerte que el hecho de que cada acto dañoso pudiera ser distinto del otro y lo mismo respecto de aquellos que son molestos (y que concretamos en el bloqueo del ascensor, impedir su uso conjunto o dificultar el acceso o tránsito por elementos comunes o arrojar objetos al patio) no permite olvidar que los mismos responden a una voluntad decidida y persistente que, en el curso del tiempo, podrá manifestarse de muy diversas formas dañosas o molestar para la comunidad perpetuando una situación intolerable para el resto de los comuneros y directamente atentaría para el normal desarrollo de la convivencia comunal. Por ello, en cuanto a esto se desestima el recurso."

Así como la SAPPontevedra-Sección 3ª de 27-julio-2004 dictada en el rollo de apelación 258/2003 EDJ 2004/283111 que ha dicho:

"PRIMERO.- El criterio jurisprudencial acerca de que la calificación civil de las actividades como molestas, insalubres, incómodas o peligrosas es independiente del alcance o significado que puede atribuírseles en la esfera administrativa, no hallándose vinculados los Tribunales por la conceptualización que merezcan en aplicación de Ordenanzas Municipales y Reglamentos Administrativos sobre la materia, como el de 30 de noviembre de 1961 (STS 18-4-1962; 16-12-1963; 30-4-1966; 14-2-1989 EDJ 1989/1511), por lo que se refiere a la cuestión sometida a debate, ha venido a enturbiarse luego de la reforma operada en el artículo 7-2 Ley de Propiedad Horizontal por Ley 8/1999, de 6 de abril EDL 1999/60873 .

Como pone de relieve la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de fecha 12-6-2002, son dos las posiciones doctrinales que el precepto reformado genera al respecto.

Una, la de que a efectos del cese pretendido, al añadir el nuevo texto del artículo 7-2 LPH EDL 1960/55 la expresión "Que contravengan las disposiciones generales" sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no es suficiente con que la actividad ejercida pueda ser razonablemente considerada como tal siendo necesario que sea contraria a las disposiciones generales que la regulan, esto es la normativa de naturaleza administrativa aplicable al caso. La otra, consistente en que amparando la normativa civil y administrativa intereses distintos ha de posibilitarse a la comunidad de propietarios el poder instar el cese de la actividad cuando por su carácter molesto, insalubre, nocivo o peligroso, impida el legítimo ejercicio de los derechos de los comuneros tanto en sus elementos privativos como en los comunes del edificio, sobre la base de que, como señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, de fecha 1-2-2002, cada miembro o vecino de la comunidad de propietarios constituida en régimen de propiedad horizontal puede ejercitar los derechos inherentes a su título con las limitaciones inherentes al respeto que requiere el uso de su respectivo derecho por los restantes copropietarios u ocupantes del inmueble a la vez que debe soportar el correcto ejercicio de las facultades de dominio y/o disfrute por los demás miembros o vecinos de la comunidad. "

Y revisada la valoración de la prueba realizada por el Juzgador de Instancia, el Tribunal considera que de los propios hechos que el mismo fija en la sentencia se llega a la convicción de que efectivamente en el periodo acotado-noviembre 2004, año 2005 y hasta julio 2006-se produjeron en el edificio C/ DIRECCION000 NUM000 una serie de actuaciones por parte de los arrendatarios de las viviendas puertas 5 y 6, viviendas propiedad de los demandados.

Pero también llega a la convicción el Tribunal que la concreta prueba de las molestias que atentan contra la convivencia comunal, se desprende de la práctica de la prueba testifical, así la testigo Sra. Eurne propietaria de la vivienda puerta dos, indicó que la situada encima de la suya, y el testigo propietario de una vivienda sita debajo de la terraza que sufrió las actuaciones molestas de los ocupantes de las viviendas arrendadas propiedad de la parte demandada cuando se llevaban a cabo las fiestas, testifical suficiente atendiendo que son a los vecinos que especialmente molestaban y por tanto, dichas actuaciones que, a todas luces, deben ser tachadas de molestas y que atentaron contra la convivencia norma y pacífica de la comunidad deben ser inmersas en el supuesto del art. 7 LPH EDL 1960/55 .

El Tribunal considera que durante este tiempo si ha habido persistencia, si bien al momento del juicio, y por los mismos testigos, miembros de la comunidad se manifestó que la actividad molesta se había visto reducida.

La persistencia y existencia de actividades molestas (ruidos a altas horas de la noche, celebración de fiestas en la terraza, entradas y salidas a horas intempestivas, altercados llegando a acudir la policía, destrozo en elemento común, etc) viene corroborada por la testifical practicada en dos vecinos, vecinos especialmente afectados por dichas actividades molestas (uno por vivir en la última planta sufriendo las fiestas que se celebraban en la terraza, y la otra, por ser vecina del piso sito debajo de uno de los arrendados que incluso se sometido a tratamiento médico sin que exista prueba en contra) y además por la existencia de los propios acuerdos de la comunidad de los que se desprende el malestar de la misma ante la situación.

Con ello se considera que durante el periodo señalado si debe declararse que existieron actividades molestas encuadrables en el ámbito del artículo 7 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 respecto por los ocupantes de la puerta 5 y 6 y en consecuencia a dichas viviendas debe alcanzarse la pretensión.

TERCERO.- Partiendo de las consideraciones jurídicas y de hecho contenidas en el Fundamento de Derecho anterior, debemos entrar a conocer respecto al segundo pedimento que consta en la demanda y que se concreta en "cese inmediato de dichas actividades bajo aperecibimiento, si no cesan, de privación de uso de las citadas viviendas en el plazo que se estime necesario."

En este punto del petitum, el Tribunal debe considerar que como se ha dicho de forma reiterada por la jurisprudencia, nos encontramos con la sanción mas grave que cabe en la Propiedad Horizontal; sanción concretada como se sabe en la privación del piso o local, desposeyendo temporalmente del derecho dominical o de resolución de los contratos con terceros, y que por tanto se trata de una medida verdaderamente extraordinaria y excepcional, y por eso, se debe ser muy riguroso en su aplicación.

El Tribunal considera que si bien es cierto que durante el periodo de tiempo fijado en la presente resolución, efectivamente se incurrió por los arrendatarios de las viviendas, propiedad de los demandados, en actividades molestas para los vecinos, especialmente para los directamente ubicados en zona limítrofe; no es menos cierto que dicha situación como consecuencia de los requerimientos efectuados por la comunidad han sido atendidos por la parte demandada-propietaria-arrendadora en cuanto que a través de la testifical de la Sra. Salome ha quedado acreditado que se modificó el contenido del contrato de arrendamiento en el sentido de evitar actividades molestas para el resto de vecinos. Así como de la propia documental consistente en los contratos de arrendamiento.

Por ello entiende el Tribunal que se condena a los demandados a cesar en dichas actividades que implica en el presente caso, que los mismos en calidad de arrendadores deberán instar y adoptar las medidas necesarias para que los arrendatarios de sus viviendas se abstengan de llevara cabo actividades molestas, como han sido las acontecidas durante el periodo denunciado por la comunidad actora; y si dicha actividad molesta no cesa se les priva del uso, que en atención al criterio moderador de los Tribunales, aconseja prudentemente que sea de un mes.

CUARTO.- Así mismo la pretensión revocatoria instada se funda en que en las viviendas afectas se desarrolla actividad de hospedaje que implica un cambio de destino según los Estatutos.

Y respecto a que la actividad ejercida es contraria a la normativa de VPO, el Tribunal considera que como reiteradamente ha dicho, entre otras en la sentencia dictada en fecha de 15 de febrero de 2007, en el rollo de apelación 918/06, numero 90 que:

"TERCERO.- De la motivación por remisión a una resolución anterior

Sabido es que la obligación que el art. 120. 3 de la C. E . en conexión con el art. 24. 1 del texto constitucional, impone a los Tribunales de motivar debidamente las resoluciones por ellos dictadas en el ejercicio de su Jurisdicción con el fin de dar a conocer a las partes las razones de las decisiones judiciales y propiciar su crítica a través de los recursos, permite, según ha señalado reiterada doctrina emanada tanto del Tribunal Constitucional (AATC. 688/88 y 956/88 y SSTC. 174/1987 EDJ 1987/174 EDJ 1987/174 , 146/1990 EDJ 1990/8851 EDJ 1990/8851 , 11/1995 EDJ 1995/10 EDJ 1995/10 , 24/1996 EDJ 1996/242 EDJ 1996/242 , 115/1996 EDJ 1996/3445 EDJ 1996/3445 , 105/97 EDJ 1997/2631 EDJ 1997/2631 , 231/97 EDJ 1997/9282 EDJ 1997/9282 , 36/98 EDJ 1998/485 EDJ 1998/485 , 116/98 EDJ 1998/14948 EDJ 1998/14948 , 181/98 EDJ 1998/20786 EDJ 1998/20786 , 187/2000 EDJ 2000/20472 EDJ 2000/20472) como de la Sala 1º del T. S. (SSTS. de fechas 5 de octubre de 1998 EDJ 1998/25076 EDJ 1998/25076 , 19 de octubre de 1999 EDJ 1999/33321 EDJ 1999/33321 , 3 EDJ 2000/600 EDJ 2000/600 , 7 23 de febrero EDJ 2000/1629 EDJ 2000/1629 , 28 de marzo, 30 de marzo EDJ 2000/4697 EDJ 2000/4697 , 9 de junio EDJ 2000/13844 EDJ 2000/13844 , o 21 de julio de 2000 EDJ 2000/18343 EDJ 2000/18343 , 2 EDJ 2000/34441 EDJ 2000/34441 y 23 de noviembre de 2000, 20 de diciembre de 2002 EDJ 2000/55635 EDJ 2000/55635 , 24 de febrero de 2003 EDJ 2003/3184 EDJ 2003/3184) la motivación por remisión a una resolución anterior, cuando la misma haya de ser confirmada y precisamente, porque en tal resolución se exponían argumentos correctos y bastantes que fundamentasen en su caso la decisión adoptada, ya que en tales supuestos y cual precisa la STS de fecha 20 de octubre de 1997 EDJ 1997/6611 EDJ 1997/6611 , subsiste la motivación de la sentencia de instancia puesto que la asume explícitamente el Tribunal de segundo grado. "

En el presente caso debemos hacer nuestros los razonamientos jurídicos y de hecho, en cuanto que la relación jurídica que ampara la ocupación de las viviendas propiedad de los demandados es de arrendamiento, calificable a lo sumo de temporada, no existiendo un trasiego de personas que implicaría el hospedaje; y que se infrinja la normativa VPO con el ejercicio de la actividad de hospedaje, en su caso se trata de una infracción de carácter administrativo respecto a la que la Comunidad carece de acción debiendo ser en todo caso la autoridad administrativa correspondiente y por el procedimiento correspondiente.

QUINTO.- Entrando a conocer de la pretensión impugnatoria formulada por la parte demandada apelada impugnante, Dª Socorro Y D. Victorino postula la imposición de costas en primera instancia a la parte actora por haberse desestimado su demanda.

A la vista del contenido de los anteriores fundamentos de derecho y la resolución revocatoria de la sentencia de primera instancia, el Tribunal considera que es procedente declarar que se estima la totalidad del suplico de la demanda y por consiguiente las costas se imponen a la parte demandada.

SEXTO.- En materia de costas procesales, y en virtud del art. 394 en relación con el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , no procede en esta alzada hacer expresa imposición de costas a la parte apelante, al haber sido estimado en parte su recurso, debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

En primera instancia procede hacer expresa condena en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 394 LEC EDL 2000/77463 al ser estimado el suplico de la demanda.

Vistos los preceptos legales aludidos y demás de general y concordante aplicación al caso de autos

FALLO

En atención a lo expuesto, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia en nombre de S. M. EL Rey y por la autoridad conferida por la Constitución aprobada por el pueblo español

DECIDE

1º) Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO DIRECCION000 NUMERO NUM000 .

2º) Revocar parcialmente la Sentencia dictada en fecha de 16 de julio de 2007, y en consecuencia:

A) Se declara el carácter molesto de la actividad de contratación arrendaticia desarrollada en la vivienda puerta 5 y 6.

B) Se condena a los demandados al cese inmediato de dichas actividades molestas bajo apercibimiento de que si no cesan se les privara del uso de la citada vivienda por el plazo de tres meses.

3º) En esta alzada no se hace expresa condena en costas. En primera instancia se imponen a la parte demandada.

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

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 46250370062008100678