

EDJ 2009/162191

AP Madrid, sec. 19ª, S 22-5-2009, nº 277/2009, rec. 287/2009

Pte: Legido López, Epifanio

Resumen

Contra la resolución de instancia que estimó la demanda, la AP estima el recurso de apelación interpuesto por la demandada y confirma la sentencia. La Sala acoge la reclamación de cantidad de los daños y perjuicios sufridos por los demandados como consecuencia del acuerdo comunitario declarado nulo judicialmente que distribuyó la zona de garajes y autorizó a los usuarios a la colocación de medidas de seguridad para garantizar el uso exclusivo, lo que imposibilitó a los demandantes la introducción de su vehículo en la plaza que se les asignó, teniendo que dejar el vehículo en la calle u ocupar otra plaza de garaje, lo que obliga a la demandada a indemnizar dichos daños.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
art.218

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
art.5

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.1902

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	3

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Órganos de la comunidad

Junta de propietarios

Impugnación de los acuerdos

Responsabilidad de la comunidad

INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS

DETERMINACIÓN Y CUANTIFICACIÓN

Importe de la indemnización

POR RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Copropietario; Desfavorable a: Comunidad de propietarios

Procedimiento:Apelación, Propiedad horizontal

Legislación

Aplica art.218 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Aplica art.5 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Aplica art.1902 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita 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 art.248.4 de LO 6/1985 de 1 julio 1985. Poder Judicial

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Se dan por reproducidos los que contiene la sentencia apelada en cuanto se relacionen con esta resolución y

PRIMERO.- Con fecha 15-09-2008 el Juzgado de 1ª Instancia núm. 72 de Madrid en los autos de que dimana este rollo de Sala, dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Dª Mercedes Espallargas Carbó, en nombre y representación de D. Víctor y Dª Coro contra la Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 núm. NUM000 de Madrid, debo condenar y condeno a la demandada a satisfacer a los actores la cantidad de 8.390 euros más los intereses legales y al pago de las costas procesales".

SEGUNDO.- Notificada la sentencia a las partes se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 número NUM000 de Madrid, que formalizó adecuadamente (folios 384 y ss) y del que, tras ser admitido en ambos efectos, se dio traslado a la contraparte, que se opuso al mismo (404 y ss), remitiéndose luego los autos principales a este Tribunal en el que tuvieron entrada en 23-04-2009, abriéndose, de inmediato, el correspondiente rollo de Sala.

TERCERO.- En esta alzada, para cuya deliberación, votación y fallo se señaló el dieciocho de los corrientes, se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se dan por reproducidos los que contiene la sentencia apelada en cuanto no se opongan a los que a continuación se insertan y

PRIMERO.- Los Sres. Víctor Coro, a través de su representación procesal, formularon demanda frente a la Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 número NUM000 de Madrid reclamando la cantidad de 8.390 € más intereses y costas, cuya cifra hacían derivar los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del acuerdo comunitario adoptado el 9-10-2000 cuya nulidad se decretó por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 74 de Madrid y luego se confirmó, la repetida nulidad, por la Audiencia Provincial de Madrid en sentencia de 19-01-2005, notificado posteriormente a los demandantes. Decían los actores que adquirieron por escritura pública el 11-02-1999, inscrita en el Registro, el piso NUM001 de la c/ DIRECCION000 núm. NUM000 de Madrid, reconociéndose en la escritura de adquisición que aquel piso participaba en el local destinado a garaje situado en la planta del primer sótano; elemento común para el actor y los cinco pisos restantes de las plantas altas, teniendo que asumir una 1/6 de los gastos; pues bien, a través de acuerdo de la junta de 9-10-2000, cuya nulidad se decretó ya por sentencia firme, se distribuyó la zona ya repetida del garaje, adjudicándose plazas y autorizando a los usuarios a la colocación de medidas de seguridad para garantizar el uso exclusivo, lo que produjo la imposible utilización o introducción de su vehículo en la plaza sexta asignada en el acuerdo ya repetido con un frente libre de 1,47 m, cuando existían otras plazas de frente 4,28, 2,53, 2,36, 4,01 y 3,07, lo que llevó al "iudex a quo", Juzgado de 1ª Instancia núm. 74 de Madrid, que dictó la sentencia de 16-04-2000, a especificar que el derecho del demandante tenía que atenerse a una materialización de su sexta parte en la planta semisótano en circunstancias iguales o similares a las de los restantes propietarios y la sentencia de la alzada, estudiaba las plazas de garaje que van de 1,47 de frente de los demandantes a 4,28 metros también de frente para otro propietario, concretamente de la plaza número dos, con lo que se tergiversó y se aplicó inadecuadamente lo recogido en el título constitutivo; y decía la sentencia de segunda instancia que para poder introducir el vehículo el demandante en la plaza sexta es preciso que el de la planta tercera se pegue a la pared (al fondo) y no en la parte central. Si esto se dice en sentencia firme, que mantiene la nulidad del acuerdo de 9-10-2000, habremos de convenir, ya desde aquí, y como dato esencial, que: a.- se tergiversó el título constitutivo y b.- se imposibilitó a los demandantes introducir su vehículo en la plaza que se les asignó en octubre del año 2000, teniendo que ya dejar el vehículo en la calle u ocupar otra plaza de garaje, generándoles unos perjuicios, como ya decíamos, de 8.390 euros, según se infiere del informe obrante en autos que emite el Sr. Carlos Miguel al folio 100 de los mismos, teniendo en cuenta que aquel informe incluye la cantidad a la que respondería una renta media total susceptible de haberse producido por una plaza de aparcamiento tipo de la zona estudiada. A la demanda, que tenía aquel soporte fáctico-jurídico, se opuso la parte demandada especificando que la distribución de la planta primera del sótano era irregular, que no había existido imposibilidad de aparcar el vehículo, que no se acreditó el arrendamiento de otra plaza, que se readjudicaron las plazas en junta de 23-03-2004 con un frente para el demandante de 2,14 metros, junta que también se impugnó ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. 20 de Madrid, aún cuando luego se homologó una transacción que obra al folio 192 de los autos principales, ajena a este procedimiento, y viniendo a reconocer, en definitiva, que un vecino podía introducir dos vehículos y el actor uno sólo en plaza más reducida. El Juzgador de instancia estimó la demanda y condenó a la demandada a abonar la cantidad que se había recogido en el informe pericial obrante en autos.

SEGUNDO.- Se alza contra la sentencia la representación procesal de la Comunidad de Propietarios denunciando: a.- incongruencia y falta de motivación de la sentencia ex art. 218 de la LEC EDL 2000/77463, porque supone, en definitiva, una infracción del art. 1902 del C.Civil EDL 1889/1 y, en segundo lugar, error en la valoración de la prueba. Al recurso se opuso la contraparte. Pues bien, este Tribunal no puede acoger, en modo alguno, los motivos que sirven de soporte al recurso, pues la sentencia es plenamente congruente y da respuesta a la total problemática suscitada, siendo obvio desde su argumentación, que se conceda una indemnización al demandante porque sufrió unos daños y perjuicios, precisamente por la actuación de la Comunidad de Propietarios que adoptó acuerdos contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, por lo que perfectamente podía darse entrada al art. 1902 del C.Civil EDL 1889/1, al concurrir la totalidad de todos sus requisitos; pues es evidente que en la junta de propietarios de 9-10-2000, luego declarada nula, se cercenó y se imposibilitó el ejercicio de un derecho que le correspondía, como titular del piso NUM001, a los Sres. Víctor Coro, siendo indudable, de otra parte, el criterio de discriminación establecido por la junta que se declara nula, y es que no es posible tener un frente, en plaza de garaje, de 1,47 m, en la planta de sótano, con una cuota igualitaria al resto de los otros copropietarios para asignar a estos plaza de garaje de 4,28 m de frente como hemos visto, o de 4,01. Se violentaron, por tanto, los principios esenciales que rigen la propiedad horizontal y que se plasman en el título constitutivo de la misma, según el art. 5 de la ley de 1960, modificada posteriormente por la ley 8/1999, de 6 de abril EDL 1999/60873, y en este sentido se dan todos los requisitos que permiten la viabilidad de la acción ejercitada para que se resarza de los daños y perjuicios sufridos a la parte demandante, que sólo pudo introducir su vehículo en la

plaza de garaje cuando conoció el contenido de la sentencia firme y aún cuando se hubiesen distribuido por otra junta de 23-04-2004 las repetidas plazas, acuerdo impugnado que da lugar al juicio ordinario 781/2004, tramitado ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. 20 de Madrid, aún cuando en el mismo haya recaído transacción aprobada judicialmente que aún no se ha ejecutado, cuestión ajena al presente litigio, pues es indudable que los demandantes no pudieron utilizar adecuadamente la plaza de garaje, que les correspondía según el título constitutivo de la propiedad horizontal y su propio título de adquisición de la propiedad del piso NUM001, precisamente en razón del acuerdo de la Comunidad de Propietarios de 9-10-2000 luego declarado nulo; discriminación que bien merece, a lo que ha de sumarse la imposibilidad de la utilización de la plaza de garaje, la indemnización que consta en autos, aún cuando no se haya aportado contrato de arrendamiento a los fines que pretende la propia parte demandada, visto que es indudable que se privó del uso a quien tenía derecho al mismo, lo que necesita el oportuno resarcimiento pues aquella conducta torpe de la Comunidad generó, en adecuada relación causal, los daños y perjuicios que se reclaman en el montante económico que recoge el Juzgador de instancia y que aparece en el informe del perito Sr. Carlos Miguel del folio 100 de los autos principales. Y no se diga que a partir de 24-03-2004 se pudo ocupar la plaza según la nueva distribución de la junta de 23-03-2004, pues es indudable que: a.- el acuerdo en cuestión había sido impugnado por los propios demandantes y b.- lógico era, desde un punto de vista jurídico, esperar el resultado de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial, pues decretada la nulidad del acuerdo por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 74 de Madrid, la Comunidad de Propietarios apeló y sólo resuelto este recurso, cuando la sentencia adquirió firmeza por no haberse interpuesto recurso de casación, se produjo o generó, obviamente, el dies a quo a partir del cual se conocía la nulidad del acuerdo y podían valorarse ya otras ofertas que pudiera contener la junta de propietarios de marzo de 2004. Y no se diga por la parte apelante que desconoce el íter del silogismo judicial, ya que parte del acuerdo de 9-10-2000 que se declara nulo, y que impide la utilización de la plaza de garaje al propio demandante, lo que le produjo unos daños y perjuicios evidentes, que pueden perfectamente incardinarse en el art. 1902 del C.Civil EDL 1889/1 . Ya aclaramos la significación de la junta de 23-03-2004 y la necesidad de esperar la sentencia firme que dictó luego la Audiencia Provincial. Hubo desigualdad y hubo también imposibilidad, pues aquella discriminación y aquel frontal de entrada a la plaza de garaje impedía adecuadamente aparcar, como recoge la sentencia de la Audiencia Provincial que declara la nulidad del acuerdo ya repetido (para poder introducir el vehículo en la plaza NUM001 es preciso el de la plaza 3 se pegue a la pared (al fondo y no en la parte central); luego hay que esperar que el otro vecino aparque y luego ver la posibilidad de introducir o no el coche, lo que choca con el uso pacífico de un derecho que tenían los demandantes y que se reconoció jurídicamente, porque derivaba del título constitutivo de la propiedad horizontal y de la escritura de adquisición del piso a que se refiere el procedimiento. Dijimos ya que la indemnización es la adecuada y se ajusta a derecho porque los perjuicios se dieron y se valoraron adecuadamente por perito designado por la parte demandante.

TERCERO.- Desestimado que ha sido el recurso las costas producidas en el mismo se imponen a su promotora desde cuanto establece el art. 398 de la LEC EDL 2000/77463 .

VISTOS los preceptos citados, concordantes y demás de general aplicación

FALLO

Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 número NUM000 de Madrid, que estuvo representada por el Procurador Sr. Hornedo Muguero, al que se opusieron D. Víctor y Dª Coro, que vinieron al litigio representados por la Procuradora Sra. Espallargas Carbó, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 72 de Madrid (ordinario 149/2006) en 15 de septiembre de 2008, debemos confirmar, como desde a la argumentación expuesta confirmamos, la repetida resolución con expresa imposición de las costas producidas en la alzada a su promotora.

Notifíquese esta sentencia a las partes y dése cumplimiento al art. 248.4 LOPJ EDL 1985/8754 .

Así por nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos los Ilmos. Sres. Magistrados de este Tribunal.

Publicación.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079370192009100163