

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CANTABRIA

Sentencia 626/2024, de 11 de noviembre de 2024

Sección 4ª

Rec. n.º 718/2023

SUMARIO:**Propiedad horizontal. Gastos comunitarios. Instalación de ascensor. Contribución al gasto. Obra necesaria. Obras de mejora.**

Los actores, propietarios de un local afectado por las obras de instalación de un **ascensor comunitario**, impugnan varios acuerdos adoptados en una junta de propietarios, incluyendo:

- La aprobación del proyecto para instalar el ascensor.
- La imposición de una servidumbre en su local con una compensación de 14.857,59 €.
- La fijación de una derrama de 48.000 €.

Solicitan la nulidad de los acuerdos y una compensación superior por los perjuicios derivados de la ocupación del local.

La comunidad de propietarios solicita en reconvención la condena a aceptar la servidumbre y la ratificación del proyecto.

En Primera instancia, se declara nulo el acuerdo sobre la derrama, reduciéndola a 33.463,28 €. Condena a los actores a aceptar la servidumbre con una compensación de 14.857,59 €.

Cuestión en apelación: Los apelantes solicitan un aumento en la compensación por los perjuicios derivados de la obra, incluyendo la afectación a la actividad del local y al contrato de arrendamiento, y la nulidad de partidas que consideran no obligatorias, como la instalación de un **videoportero**.

Decisión de la Audiencia Provincial:

Compensación por perjuicios: La indemnización no puede ampliarse en este momento, ya que no se ha ejecutado la obra y los daños alegados son hipotéticos. La compensación actual cubre únicamente la pérdida de superficie acreditada. Los perjuicios relacionados con el arrendamiento son irrelevantes, dado que los apelantes no son los arrendadores directos del local.

Validez de la instalación del ascensor: Se concluye que el proyecto es viable desde el punto de vista técnico y urbanístico, sujeto a la obtención de licencias.

Videoportero: Se considera una obra de conservación necesaria, no una mejora. Por tanto, los actores deben contribuir a su coste.

Se desestima el recurso de apelación, confirmando íntegramente la sentencia de primera instancia lo que implica el refuerzo de la obligación de los propietarios de contribuir a obras consideradas necesarias para la habitabilidad y seguridad del edificio, así como la limitación de compensaciones por daños hipotéticos hasta que se materialicen los perjuicios.

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CANTABRIA

Síguenos en...



Apelaciones juicios ordinarios 0000718/2023

NIG: 3907542120220002444

AP007

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942357137 Fax: 942357143

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5 de Santander Procedimiento ordinario (LPH - 249.1.8)

0000186/2022 - 0

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

<https://sedejudicial.cantabria.es/>

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:

Apelante Benigno MIGUEL SARO DIAZ ISIDRO MATEO PEREZ

Apelante Clemencia MIGUEL SARO DIAZ ISIDRO MATEO PEREZ

Apelado C.P. DIRECCION000 DE SANTANDER OSCAR GOMEZ HERRAN Eva María Ruiz Sierra

S E N T E N C I A nº 000626/2024

Presidente

D./D^a. María José Arroyo García (Ponente)

Magistrados

D./D^a. Joaquín Tafur López de Lemus

D./D^a. Laura Cuevas Ramos

En Santander, a 24 de octubre del 2024.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria de Cantabria los presentes autos de Procedimiento ordinario (LPH - 249.1.8), procedentes del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5 de Santander, autos nº 0000186/2022 - 0, Rollo de Sala nº 0000718/2023,

En esta segunda instancia ha sido parte apelante Benigno, Clemencia, representado por el Procurador Sr/, ISIDRO MATEO PEREZ , y defendido por el Letrado Sr/a.MIGUEL SARO DIAZ, y parte apelada C.P. DIRECCION000 DE SANTANDER, representado por el Procurador Sr/a. Eva María Ruiz Sierra, y asistido del Letrado Sr/a. OSCAR GOMEZ HERRAN.

Es ponente de esta resolución el Il^{mo}. Sr. Magistrado D/Dña. María José Arroyo García.

Síguenos en...



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por el Illmo. Sr. Magistrado-Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 5 de Santander, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 12 de septiembre del 2023, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por el Procurador Sr. MATEO PEREZ en representación de DON Benigno, quien actúa también en beneficio de su esposa DOÑA Clemencia, Y LA RECONVENCION formulada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 DE SANTANDER representada por la Procuradora Sra. RUIZ SIERRA debo:

-declarar la nulidad del acuerdo adoptado en el apartado 4º de la Junta Celebrada el día 16 de noviembre de 2021 en el sentido de fijar el importe de la derrama en la suma de 33.463,28 € en lugar de 48.000 € que figura en la misma.

-condenar a los actores-reconvenidos a soportar en el local de su propiedad señalado como finca registral nº 6352 del Registro de la Propiedad nº 1 de Santander la constitución de la servidumbre que necesaria para ejecutar el proyecto instalación del ascensor comunitario en la forma establecida en el proyecto del sr. Rogelio, estableciendo a su favor como compensación el derecho a percibir una indemnización por importe de 14.857,59 euros.

- no procede hacer imposición de las costas causadas en el procedimiento

Segundo.

Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la Illma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde tras la deliberación y el fallo del recurso, quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

Tercero.

En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Por la representación procesal de D. Benigno y Dª Clemencia se interpone recurso de Apelación contra la sentencia de instancia que estimó parcialmente las pretensiones de la demanda y las pretensiones de la reconvencción.

La actora ejercita acción de Nulidad de los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios del Inmueble DIRECCION000 de Santander de fecha 16 noviembre 2021. Acuerdos impugnados:

Síguenos en...



I- aprobación de proyecto redactado por Rogelio para instalación de ascensor; II- aprobación del establecimiento de una servidumbre, en el local propiedad de los actores, para la instalación del ascensor, con una compensación de 14.857,59 Euros; III- aprobación de presupuesto de albañilería y ascensor de la empresa Cosant y Coremasa, con Otis y Fain, para ascensor, pendiente de perfilar presupuesto con el Sr. Rogelio; IV- aprobación de derrama por importe de 48.000 y listado de derrama que debe ser ingresado en 12 mensualidades de diciembre 2021 a noviembre 2022. Considera los acuerdos lesivos para él. Subsidiariamente nulidad del acuerdo 2º y 4º fijando como compensación por la ocupación del local del actor la suma de 553.893,48 Euros y se declara que el actor no está obligado a contribuir a las partidas fijadas en el expositivo octavo B de la demanda por un importe de 63.512,95 Euros, recalculando la derrama.

La demandada se opone y formula reconvencción solicitando la condena al actor a soportar la constitución de servidumbre que sea necesaria para la ejecución del proyecto de instalación de ascensor comunitario con una indemnización de 14.857,59 Euros. Se declare el carácter de elemento común del hueco de escalera situado bajo la misma en la planta DIRECCION001 del edificio, condenando a los actores a su devolución.

La sentencia de Instancia declara Nulo el acuerdo adoptado en el apartado 4º de la Junta de Propietarios de 16 noviembre 2021, fija como importe de la derrama 33.463,28 Euros; condena a los actores a soportar en el local de su propiedad, registral NUM000 la constitución de la servidumbre necesaria para ejecutar el proyecto de instalación de ascensor del Sr. Rogelio, con una compensación de 14.857,59 Euros. Sin imponer las costas procesales.

Segundo.

En el primer motivo del recurso se alega que los actores tienen legitimación para pedir la compensación necesaria por la afectación de la servidumbre al negocio, al no tener acción contra la Comunidad el Arrendatario.

Insiste en que el coste de la obra de reforma del local y ausencia de renta durante el periodo de ejecución de la obra deben integrarse en la compensación. Efectivamente tanto la obra a ejecutar en el local, como inexistencia de renta durante el periodo que dure la obra deben incluirse en la compensación, como daños y perjuicios del arrendatario y del arrendador, así se recoge en la sentencia fundamento de derecho segundo último apartado. Pero dicho perjuicio no puede liquidarse en este momento, se desconoce qué obra se va ejecutar en el local, la prevista en el Proyecto del Sr. Rogelio, reduciendo la cocina, o la que propone el mismo perito para evitar la reducción de la cocina desplazando la misma y ocupando parte del comedor de la planta DIRECCION001; está última obra se ha tasado por el perito judicial en 17.770,49 Euros. Que deberán compensarse una vez se sepa la obra realmente ejecutada. Tampoco puede incluirse en la compensación el tiempo que no se cobre la renta, al desconocerse el tiempo de ejecución de la obra que el perito considera de un mes es su indemnización.

Respecto a la compensación por el demérito del local y la pérdida en relación con el contrato de arrendamiento que el arrendatario puede exigir al propietario del local, debemos ratificar los acertados razonamientos de la sentencia impugnada.

No es un hecho acreditado, se desconoce si el arrendatario va resolver el contrato o no, o va pedir reducción de renta por la pérdida de espacio y de posible negocio. Son hechos todos contingente e hipotéticos.

A ello debemos añadir que los actores son los propietarios del local, pero no los arrendadores. El arrendador es una Sociedad Limitada con personalidad jurídica propia y distinta de los partícipes de la misma.

Tercero.

Síguenos en...



En los siguientes motivos del recurso se alega imposibilidad de atender el negocio con la cocina residual tras la ocupación y las alternativas de reforma para recuperar la explotación del local tras la obra del ascensor.

Respecto a la reducción de la cocina el proyecto del Sr. Rogelio da una alternativa desplazando parte de la cocina y manteniendo los mismos metros cuadrados que tiene actualmente la cocina, ocupando 7,13 metros cuadrados del comedor inferior.

Debemos concluir que la instalación el ascensor no tiene porque afectar a la cocina que se mantendría con los mismos metros cuadrados de superficie y la misma posibilidad de explotación del negocio.

Respecto a la pérdida de metros cuadrados del comedor inferior, la sentencia impugnada no dice que deba compensarse exclusivamente la pérdida de la superficie, sino que establece que dicha posible pérdida de negocio no está cuantificada, al desconocerse que repercusión puede tener, ello depende de la voluntad y decisión que tome el arrendatario.

A ello debemos añadir, como hemos dicho, que los actores son los propietarios del local, no los arrendadores y como propietarios del local el perjuicio que sufren y que está acreditado en este momento es la pérdida de superficie del local.

Cuarto.

En el siguiente motivo del recurso se alude a la situación urbanística del inmueble.

Se alega que dado que el local está fuera de ordenación la mayoría de las obras no se pueden ejecutar como establece el proyecto del Sr. Rogelio.

El motivo debe desestimarse.

El perito judicial es clara se puede ejecutar la obra que permite desplazar la cocina, mantener a la misma con la misma superficie que tenía, sin necesidad de una reforma integral del local, Añadiendo el perito judicial que tras consultar con un técnico Municipal sobre la viabilidad de la obra, el técnico le manifiesta que era posible la concesión de licencia.

En todo caso el acuerdo de la Junta es ejecutar el proyecto de instalación de ascensor del Sr. Rogelio, si el mismo no obtiene licencia legal, deberá someterse nuevamente a la Junta el nuevo proyecto.

Quinto.

Siguiente motivo insiste en el demérito experimentado en el local calculado sobre el régimen negocial de explotación de negocio entre propietario y arrendatario.

Alega que no se ha valorado la pericial del perito judicial Sr. Victorino.

Se reiteran los argumentos del Fundamento de Derecho Segundo y Tercero.

No se ha acreditado cual es el detrimento concreto sobre el negocio que puede causar la obra para la instalación del ascensor, al no haberse ejecutado la obra concreta, no conocerse si la obra va afectar a la cocina o al comedor inferior. La decisión del arrendatario a la vista de la obra a ejecutar. Es decir, estamos ante hechos hipotéticos y contingentes. Ello no excluye que ejecutada la obra, y conocida la decisión entre arrendador y arrendatario, la compensación por la instalación del ascensor se concrete en perjuicios distintos de la mera pérdida de superficie que es lo que se compensa en este procedimiento.

En el siguiente motivo lo basa en indemnización usada en el informe del Sr. Cesar, se insiste en lo mismo y ya ha sido contestado.

Síguenos en...

El propio actor parte de una indemnización sobre la base de la resolución del contrato de arrendamiento, resolución inexistente en este momento.

Lo mismo debe decirse del cálculo del Sr. Pablo que da tres alternativas, al no conocer cual es la obra que se va a ejecutar definitivamente y su repercusión en el negocio, en el contrato, la voluntad del arrendatario.

Debemos insistir que los actores arrendaron el local de negocio el 1 de octubre de 2007 a la entidad mercantil restaurante Gele S.L.; con fecha 1 enero de 2018 se suscribieron dos contratos de arrendamiento de local de negocio y traspaso de negocio a favor de Gele Mondage S.L.

Los actores están legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta de propietarios y para reclamar la compensación por la pérdida de metros de su local. No son los arrendadores del local de negocio ni los cedentes del negocio.

Sexto.

En el último motivo del recurso se impugna la imposición de partidas que incluyen mejoras que los actores no tienen obligación de soportar, en concreto el video portero.

Ciertamente el artículo 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que: "Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características."

En este motivo de impugnación se aborda como cuestión nuclear la consideración por las apelantes de la obra de instalación de videoportero como una simple "mejora".

La sentencia apelada consideró que no se acredita en virtud de que norma estatutaria o legal no está obligado el actor a dicho pago.

La recurrente insiste en que es una obra de mejora para uso exclusivo de los propietarios de las viviendas.

La cuestión esencial es decidir si estamos ante una obra de mantenimiento o conservación o ante una obra de mejora y por consiguiente no necesaria.

La distinción entre ambos conceptos no siempre es fácil. Con carácter general y en referencia a viviendas se dice que son obras de conservación aquellas obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en un estado idóneo para poder ser habitada. Son obras de mejora aquellas que no son indispensables para el mantenimiento de la vivienda, sino que únicamente aumentan la calidad y comodidad del inmueble.

Desde la perspectiva de la LPH puede encontrarse un criterio distintivo en la dicción de los artículos 10 y 17 de la LPH , en especial de este último en su apartado 4 antes reseñado.

La interpretación del artículo 10 ha de realizarse teniendo en cuenta que la Ley 8/2013 de 27 de junio de 2013 , que le dio su actual redacción "tuvo por objetivos, entre otros, el potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, tratando de generar bienestar económico y social y garantizar la calidad de vida sus habitantes".

En el caso que nos ocupa el edificio debemos entender que contaba ya con un sistema de acceso al interior mediante telefonillos, instalado en su día para garantizar la seguridad de los residentes e impedir el acceso al interior del edificio de personas que no contaran con su permiso. La realidad social de tiempo en que nos encontramos, en clara aplicación al supuesto examinado del artículo 3 del Código Civil , permite concluir sin excesivo esfuerzo que no estamos ante un nuevo servicio o instalación. Se trata de la sustitución de un sistema por otro nuevo que, de acuerdo con el actual estado de la técnica, preste servicios funcionalmente similares. En este

caso, los servicios que presta el nuevo sistema satisfacen un requisito básico de seguridad al que sirve de claro refuerzo, el del control de acceso al edificio de personas no residentes. En estos supuestos, si el coste no resulta desproporcionado o fuera de lugar, que no parece el caso pues nada se ha indicado al respecto, la instalación de un sistema de "videoportero", que es el habitual en la actualidad en las nuevas edificaciones, no supone una mejora del edificio, ni por tanto un capricho innecesario, sino su mantenimiento aún en mejores condiciones de habitabilidad y de seguridad. Es por ello absolutamente razonable considerarla como una obra necesaria para el mantenimiento de un servicio con el que ya contaba el inmueble y para satisfacer las exigencias básicas de seguridad.

Séptimo.

Conforme a los arts. 398 y 394 LEC procede imponer las costas procesales las costas procesales de esta alzada a la parte apelante.

FALLAMOS

DESESTIMAR el Recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Benigno Y Clemencia contra la ya citada Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº5 de Santander, la que confirmamos íntegramente; imponiendo las costas procesales de esta alzada al apelante.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de casación, ante este Tribunal, en el plazo de los veinte días siguientes al de su notificación.

El escrito de interposición deberá ajustarse al contenido y requisitos previstos en el artículo 481 LEC, modificado por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y a los requisitos formales establecidos en el Acuerdo de 14 de septiembre de 2023, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposición civiles (BOE de 21 de septiembre de 2023).

Para la admisión del recurso es necesario que, al interponerse el mismo, se haya consignado como depósito, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el Banco de Santander, con referencia a la cuenta expediente nº 3907000000071823, la cantidad de 50 euros, lo cual deberá ser acreditado.

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

PUBLICACION.-La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/La Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

