

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066233

AUDIENCIA PROVINCIAL MADRID

Sentencia 140/2022, de 31 de marzo de 2022

Sección 12

Rec. n.º 468/2021

SUMARIO:**Propiedad horizontal. Junta unipersonal. Cuórum. Acta de la junta. Nombramiento de presidente.**

Las comunidades de propietarios, si bien carecen de personalidad jurídica, tienen capacidad para ser titulares de derechos y obligaciones y, en consecuencia, pueden actuar en juicio a través de su legal representante, que no es otro que el Presidente.

Basta con que existan dos comuneros para que quede constituida la comunidad de propietarios, ya que, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 13.8 establece que las comunidades de menos de cuatro miembros podrán constituirse con arreglo a las normas de la comunidad ordinaria, por lo que, en sentido contrario, nada impide que exista una comunidad únicamente con dos comuneros.

Respecto al hecho de que acuda un único comunero a la junta de propietarios de la comunidad en propiedad horizontal, aun cuando, en general, lo habitual es que a la junta acuda más de un propietario, nada impide que ésta quede válidamente constituida con la presencia de un único comunero, siempre y cuando el mismo reúna el porcentaje de participación preciso para alcanzar el quórum legalmente exigible.

El acta de la junta celebrada, se extenderá con la firma del Presidente y del Secretario y con el contenido que establece el apartado 2 de dicho artículo 19, no obstante, es evidente que la finalidad del acta de la junta de propietarios no es otra que la de dejar constancia fidedigna de lo acontecido y acordado en la misma, encomendándose al Presidente y Secretario su confección, ahora bien, en el presente supuesto la junta se celebró con la presencia de notario, el cual levantó el correspondiente acta notarial que cumple sobradamente la finalidad del acta que deben firmar Presidente y secretario de la comunidad, es más, se trata de un acta extendida por fedatario público, por lo demás totalmente ajeno a la comunidad, lo cual le confiere aún mayor garantía de veracidad que el acta suscrita por Presidente y Secretario. El acta notarial hace «*prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenta*», así como de la fecha e identidad de los intervinientes.

Con respecto a la aceptación del cargo de Presidente, y Secretario, no es precisa su aceptación, tal y como se desprende del artículo 13.5 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales no exigen tal requisito para la validez del nombramiento.

El plazo de prescripción para que la comunidad solicitara la retirada del aire acondicionado y reposición de la fachada comienza cuando la comunidad puede tener pleno conocimiento de la invasión del espacio realizado (se contará desde el día en que las acciones «*podieron ejercitarse*»), siendo el plazo de prescripción de 5 años.

Al no alterar sustancialmente la fachada ni afectar a su estructura las obras realizadas en el local, no se precisa autorización de la junta de propietarios.

PRECEPTOS:

Código civil, arts. 7, 530, 537, 541, 1.964 y 1.969.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 5, 7, 13, 17 y 19.

Constitución española, art. 24.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 6.5, 7, 23, 317, 319, 326, 412 y 456.

PONENTE:*Don fernando Herrero de Egaña Octavio de Toledo.*

Magistrados:

Don FERNANDO HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO
Don ANA MARIA OLALLA CAMARERO
Don MARIA JOSE ROMERO SUAREZ

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Duodécima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 3 - 28035

Tfno.: 914933837

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2018/0210905

Recurso de Apelación 468/2021

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 39 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1230/2018

DEMANDANTE/APELANTE/APELADO: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 Nº NUM000 DE MADRID y HOTELES Y TURISMO DE LA MESETA S.L.

PROCURADOR Dña. MARIA MACARENA RODRIGUEZ RUIZ

DEMANDADO/APELANTE/APELADO: ENCORTI S.L.

PROCURADOR Dña. SARA LEONIS PARRA

PONENTE: ILMO. SR. D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO

SENTENCIA Nº 140

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

Dª ANA MARÍA OLALLA CAMARERO

D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO

Dª MARÍA JOSÉ ROMERO SUÁREZ

En Madrid, a treinta y uno de marzo de dos mil veintidós.

La Sección Duodécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1230/2018 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 39 de Madrid a los que ha correspondido el Rollo nº 468/2021 en los que aparece como parte demandante-apelante-apelado COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 Nº NUM000 DE MADRID y HOTELES Y TURISMO DE LA MESETA S.L., representada por la Procurador Dña. MARIA MACARENA RODRIGUEZ RUIZ, y de otra, como parte demandada-apelada-apelante ENCORTI S.L. representada por la Procurador Dña. SARA LEONIS PARRA representado por la ; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 20/01/2021.

VISTO, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia recurrida en cuanto se relacionan con la misma.

Segundo.

Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 39 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 20/01/2021, cuyo fallo es del tenor siguiente: "ESTIMAR PARCIALMENTE LA DEMANDA presentada por la Procuradora de los Tribunales Dª. Macarena Rodríguez Ruiz, en nombre y representación de la entidad HOTELES Y TURISMO DE LA MESETA, S.L. y de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid, Y, CON RECHAZO DE LAS EXCEPCIONES OPUESTAS EN EL ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, ESTIMAR TAMBIÉN PARCIALMENTE LA RECONVENCIÓN de la entidad demandada ENCORTI, S.L., que intervino en autos representada por la Procuradora Dª. Sara Leonis Parra y, en consecuencia:

-CONDENAR A LA DEMANDADA A ABONAR A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS la cantidad de DOS MIL CIENTO NOVENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (2.191,37 euros), con sus intereses legales desde la interpelación judicial.

-CONDENAR A LA DEMANDADA A ABONAR A LA ENTIDAD HOTELES Y TURISMO DE LA MESETA, S.L. la cantidad de MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.155,83 euros), con sus intereses legales desde la interpelación judicial.

-RECHAZAR LA PRETENSIÓN de la actora relativa a declarar el derecho de la entidad actora a utilizar el espacio controvertido de fachada de la planta baja del inmueble, y las demás pretensiones a ello concomitantes referidas a la reposición de las guías metálicas y retirada de todos los materiales de la demandada ubicados en dicho espacio (falsa piedra, vitrina, cartel comercial y contador de agua), y, en el mismo sentido, ESTIMAR LAS PRETENSIONES RECONVENCIONALES correlativas de la demandada en los siguientes términos:

- CONDENAR A LA RECONVENIDA a reconstruir a su costa el tabique que los primitivos dueños del inmueble erigieron a unos 40 cms aproximadamente de distancia de la cara interior de la pared fachada con que tapiaron uno de los dos ventanales que existían, donde seguirá alojado el contador de agua y mecanismos de apertura y cierre de dicha puerta de acceso a la finca de la demandada.

- CONDENAR A LA RECONVENIDA a respetar el derecho de ENCORTI, S.L. de utilizar la cara exterior del tramo de fachada controvertido así como el foco luminoso existente en la zona alta del indicado tramo.

-RECHAZAR EL RESTO DE PRETENSIONES RECONVENCIONALES, tanto las dirigidas contra la entidad HOTELES Y TURISMO DE LA MESETA, S.L. como las dirigidas frente a la Comunidad de Propietarios demandante, y ello sin perjuicio de deberse entender anulados, a resultados de los pronunciamientos previos, los acuerdos tercero y cuarto de la Junta impugnada en lo relativo a uso y ocupación de la fachada.

Las costas procesales devengadas en la instancia se declaran de oficio."

Notificada dicha resolución a las partes, por las representaciones procesales de ambas partes se interpusieron sendos recursos de apelación, que fueron admitidos, dándose traslado de cada uno de ellos a la otra parte, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, señalándose para deliberación, votación y fallo el pasado día 16 de marzo de 2022, en que ha tenido lugar lo acordado.

Tercero.

En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Se aceptan y dan por reproducidos los fundamentos de la resolución recurrida, salvo en aquello que resulten contradichos por los razonamientos de la presente resolución.

Segundo.

La demanda que da origen a este proceso indica, entre otras cuestiones que el inmueble en el que se asienta la Comunidad codemandante, está destinado, prácticamente en su totalidad, al hotel del que es titular la entidad también codemandante, salvo un local comercial, propiedad de la demandada, destinado a bar.

La actora sustenta su demanda, básicamente en los siguientes hechos:

- En la cubierta del edificio, la demandada tenía instalados diferentes aparatos de aire acondicionado que, a raíz de las intensas lluvias producidas en la ciudad de Madrid cayeron sobre el tejado causando daños.
- La demandada ocupa de forma ilegal parte de la fachada del edificio que corresponde al hotel.
- La demandada, continúa indicando la demanda, es deudora de determinadas cantidades que han sido abonadas por la sociedad codemandante, a raíz de obras realizadas en el inmueble.

La demandada se opuso a la demanda y formuló reconvenición, alegando, entre otros motivos, que la junta de propietarios de 21 de mayo de 2018 era nula y que la disposición de la fachada del hotel en el bar es la que establecieron en su día los que fueron únicos propietarios del edificio, Don Emilio y doña Verónica, situación que ha perdurado sin objeción ni contradicción, pese a que el hotel ha pertenecido a diversos propietarios antes que a la demandante.

La sentencia que se recurre estimó parcialmente la demanda y la reconvenición, condenando a la reconvenida a reconstruir el tabique que erigieron los primitivos propietarios del inmueble, así como a respetar el derecho de la reconviniendo a utilizar la cara exterior del tramo de fachada litigioso y el foco luminoso existente.

RECURSO DE LA DEMANDADA-RECONVINIENTE

Tercero.

Indica la parte actora en su oposición al recurso de la demandada- reconviniendo que el mismo debe ser inadmitido al vulnerar el acuerdo de Unificación de Criterios adoptado en la Junta de esta Audiencia Provincial el 19 de septiembre de 2019, ya que sobrepasa la extensión máxima fijada en dicho Acuerdo.

Tal alegación debe ser desestimada, ya que esta Sala no comparte dicho criterio, al entender que la Tutela Judicial Efectiva del artículo 24 de la Constitución Española impide establecer un límite en cuanto a la extensión de recurso.

Cuarto.

Alega la demandada en su recurso que es de apreciar falta de representación, de poder, de aportación del acta de junta y falta de acuerdo para demandar.

Indica la recurrente que la procuradora, señora Rodríguez Ruiz, compareció en el proceso y actuó durante la primera instancia en nombre de la Comunidad de Propietarios como si se tratase de un ente con personalidad y capacidad jurídica, cuando no lo es.

En el apoderamiento " apud acta" efectuado el 15 de marzo de 2019, quien figura es don Ignacio que actúa como legal representante de Hoteles y Turismo de la Meseta, S.L., manifestando que también lo es de la Comunidad actora si bien, indica, lo advierte con la aportación de un acta notarial que considera la recurrente que no es el acta de la junta, junta en la que no se adopta ningún acuerdo concediendo autorización para demandar a la hoy recurrente.

Tal aspecto del recurso debe ser desestimado.

Quinto.

Con respecto a la alegación de que la comunidad de propietarios carece de personalidad y capacidad jurídica, tal alegación debe ser rechazada, puesto que es sabido que las comunidades de propietarios, si bien carecen de personalidad jurídica, tienen capacidad para ser titulares de derechos y obligaciones y, en consecuencia, pueden actuar en juicio a través de su legal representante, que no es otro que el Presidente, tal y como con toda claridad se desprende del artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual dispone que " El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten." A la vista de dicho precepto resulta evidente que es improcedente sostener la imposibilidad de que una comunidad de propietarios actúe en juicio por carecer de capacidad jurídica para ello.

Es más, desde el punto de vista procesal la actuación de las comunidades de propietarios está prevista, implícita pero claramente, en el artículo 6.5, en relación con el artículo 7. 6, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debiendo comparecer en juicio ordinario, como es el presente, a través del Procurador que apodere el Presidente, al ser preceptiva la intervención de procurador (artículo 23 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Con respecto al apoderamiento " apud acta" del señor Ignacio, efectuado el 15 de marzo de 2019, el citado comparece como apoderado de Hoteles y Turismo de la Meseta, S.L. y lo hace en virtud de escritura pública de apoderamiento otorgada por la administradora solidaria de dicha sociedad, y en virtud de la misma confiere la representación procesal de dicha entidad a la señora Procuradora, doña Macarena Rodríguez Ruiz (folios 164 a 170).

Ese mismo día, el citado señor Ignacio comparece en nombre y representación de la comunidad de propietarios CALLE000 NUM000, aportando escritura otorgada ante el notario Don Alfonso González López, con número de protocolo 1098, y en virtud de ello designa a la citada Señora Procuradora para que represente a la referida comunidad de propietarios (folios 171 a 181).

El acta notarial citada recoge, bajo fe notarial, el desarrollo de la Junta celebrada el 21 de mayo de 2018, junta en la que, entre otros acuerdos, se adopta el de designar como presidente a la entidad Hoteles y Turismo de la Meseta, S.L., la cual, como se indica, actuará a través del señor Ignacio (página 7 vuelto, folio 179 vuelto).

En consecuencia, a través de dichos apoderamientos " apud acta", por un lado se confiere la representación procesal a la citada Señora Procuradora por parte de quien es apoderado de la sociedad demandante, con facultades entre las que se encuentra la de representar a la sociedad ante toda clase de organismos y entidades, públicas y privadas otorgando poderes a favor de procuradores con la amplitud usual en la práctica judicial y notarial (página 5) y el otorgamiento de poderes (página 8).

Igualmente, el presidente de la comunidad demandante otorga poder en favor de la referida Señora Procuradora, lo cual es perfectamente acorde a derecho en aplicación del artículo 13.2, párrafo segundo de la Ley De Propiedad Horizontal, tal y como se indicaba anteriormente.

Con respecto a que el acta notarial no es el acta de la junta que prevé la ley, ciertamente es así, pero en el presente supuesto la cuestión no es tanto quien suscribe el acta, sino el hecho de que la misma recoja fidedignamente lo acordado en ella, y en concreto, en lo que respecta al apoderamiento otorgado, la designación como Presidente del señor Ignacio, y de lo actuado no existe motivo alguno para dudar que el señor Notario, dando fe pública notarial, ha consignado lo acontecido en la referida Junta.

Con respecto a que no consta la aceptación del Presidente, aparte de que no es un requisito preciso, ya que el cargo de presidente es obligatorio (artículo 13.2 de la ley de propiedad horizontal), no obstante cabe añadir que el simple hecho de que comparezca en juicio otorgando poderes " apud acta" en favor de la Señora Procuradora, ya supone un aceptación tácita pero clara de su cargo de presidente.

Con respecto a que no se otorga poder al Presidente para formular demanda, en la referida junta, en lo que respecta a las obras a realizar en el tejado como consecuencia de la caída de aparatos de aire acondicionado, se acuerda requerir a la demandada para que proceda a ejecutar las obras recogidas en el informe del señor Valeriano, con apercibimiento de ejecutar las obras a su costa, con reserva de acciones judiciales para lograr dicho resarcimiento; con respecto al uso del espacio de la fachada hoy litigioso se determina el uso que se entiende corresponde a cada propietario, acordando requerir a la hoy demandada para que ejecute cuantas obras sean necesarias para eliminar las guías metálicas y trasladar su contador de su ubicación habitual, dejando libre cualquier elemento perteneciente al bar el espacio de fachada que pertenece al hotel (acuerdos tercero y cuarto); igualmente se acuerda que la comunidad asuma la reparación de la bajante, requiriendo la propiedad del bar para el pago de 97,38 € (acuerdo quinto), es decir, se adoptan acuerdos relativos a los hechos en los que la demanda se sustenta y se acuerda requerir a la hoy demandada para que actúe en consecuencia con dichos acuerdos, que básicamente coinciden con lo que actualmente se solicita en la demanda, y si bien no se acuerda expresamente que si los requerimientos no son atendidos se proceda judicialmente, resulta implícito pero claro que se autoriza al Presidente para actuar judicialmente, ya que, a falta de atendimento voluntario del requerimiento, es evidente que se trata de la única vía posible para hacer efectivo el acuerdo comunitario, no siendo preciso, como indica la doctrina del Tribunal Supremo, que existe una constancia expresa y ritual que confiere al presidente el encargo de actuar judicialmente, bastando con que así se desprenda de los acuerdos adoptados (Por todas, Sentencia del Tribunal Supremo 24 de junio de 2016).

Sexto.

Alega el demandado que se debió estimar la excepción de fondo de falta de legitimación activa " ad causam" de la comunidad de propietarios. Señala que dicha excepción se consideró como excepción de fondo por la juzgadora de instancia, por lo que lo lógico hubiera sido que en el fallo, antes de pronunciarse sobre el fondo, se hubiese hecho algún pronunciamiento sobre dichas excepciones indicando si se estimaba o desestimaba. Concluye indicando que la legitimación " ad causam" constituye una cuestión preliminar al fondo, pero íntimamente ligada al mismo.

Señala que a la supuesta junta de 21 de mayo de 2018, de los dos comuneros sólo asistió uno, como es la sociedad actora, cuando la Ley de Propiedad Horizontal considera que debe haber más de un comunero para que exista junta.

Manifiesta que el acta no recoge la relación de comuneros morosos privados de voto, habiéndose adoptado acuerdos únicamente con el voto del único comunero asistente y que el acta notarial no es un acta de junta de la comunidad de propietarios.

Tales alegaciones deben ser desestimadas.

Séptimo.

Ante todo, señalar que el demandante ostenta legitimación " ad causam" cuando es titular del derecho sustantivo o de fondo que sustenta sus pretensiones. Se trata, en consecuencia, de una cuestión de fondo, que con el fondo debe ser resuelta, tal y como hizo la sentencia recurrida, no siendo preciso hacer indicación expresa sobre la desestimación de tal excepción en el fallo de la sentencia.

Con respecto al hecho de que acuda un único comunero a la junta de propietarios, aun cuando, en general, lo habitual es que a la junta acuda más de un propietario, nada impide que ésta quede válidamente constituida con la presencia de un único comunero, siempre y cuando el mismo reúna el porcentaje de participación preciso para alcanzar el quórum legalmente exigible con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Es más, en el presente supuesto nada tiene de anómalo el que un único comunero sea el asistente a la junta, ya que la comunidad está formada únicamente por dos comuneros, por lo que siempre que uno de ellos no acuda la junta será unipersonal, por así decirlo. Debe tenerse igualmente en cuenta que basta con que existan dos comuneros para que quede constituida la comunidad de propietarios, ya que, como indica la sentencia recurrida, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 13.8 establece que las comunidades de menos de cuatro miembros podrán constituirse con arreglo a las normas de la comunidad ordinaria, por lo que, en sentido contrario, nada impide que exista una comunidad únicamente con dos comuneros, como es el supuesto presente.

Con respecto a la alegación de que el acta notarial no es el acta de junta que prevé la Ley de Propiedad Horizontal, ciertamente el artículo 19.3 de la referida Ley establece que el acta se extenderá con la firma del Presidente y del Secretario y con el contenido que establece el apartado 2 de dicho artículo 19, no obstante, es evidente que la finalidad del acta de la junta de propietarios no es otra que la de dejar constancia fidedigna de lo acontecido y acordado en la misma, encomendándose al Presidente y Secretario su confección, ahora bien, en el presente supuesto la junta se celebró con la presencia de notario, el cual levantó el correspondiente acta notarial y, como se indicaba anteriormente, de lo actuado no se desprende motivo para dudar de que el señor Notario, dando fe pública notarial, ha consignado verazmente lo acontecido en la referida Junta, por lo que dicha acta notarial cumple sobradamente la finalidad del acta que deben firmar Presidente y secretario de la comunidad, es más, se trata de un acta extendida por fedatario público, por lo demás totalmente ajeno a la comunidad, lo cual le confiere aún mayor garantía de veracidad que el acta suscrita por Presidente y Secretario.

Octavo.

Alega la recurrente que se debió declarar la nulidad de la junta extraordinaria de 21 de mayo de 2018, habiéndose impugnado el acta en cuanto a su contenido, negándose su valor probatorio. Reitera que no puede existir una junta con un único comunero e igualmente reitera que el cargo de Presidente no fue aceptado, añadiendo que tampoco lo fue el de Secretario que se confirió a la misma entidad.

Tales alegaciones deben ser desestimadas.

Noveno.

Con respecto a la imposibilidad de que se celebre una junta con un único asistente, cabe reiterar lo ya indicado, cabiendo añadir únicamente que, tratándose de una comunidad con dos comuneros, el hecho de que uno de ellos, precisamente el recurrente, no haya acudido a la junta, no priva a ésta de validez. Según la tesis del recurrente, en comunidades en las que existan sólo dos comuneros, cualquiera de ellos podrá evitar la celebración de junta, bastándole con no asistir a la misma ya que, según su tesis, tan sólo cuando concurren una pluralidad de comuneros puede celebrarse válidamente una junta, lo cual, como anteriormente indicábamos, no necesariamente es así, y menos en supuestos como el presente en el que sólo existen dos comuneros.

Con respecto al valor del acta notarial, como también se indicaba también anteriormente, el notario extiende el acta bajo fe pública. Como se desprende del artículo 319.1, en relación con el artículo 317.2, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el acta notarial hace " prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenta", así como de la fecha e identidad de los intervinientes.

Por ello, aun cuando la parte contraria ponga en duda la autenticidad del acta, lo cierto es que tendrá que existir algún medio de prueba que acredite suficientemente que lo acontecido en la junta no figura debidamente consignado en acta, no desprendiéndose de lo actuado la existencia de motivo que lleve a dudar de la veracidad de lo consignado bajo fe pública notarial.

Con respecto a la aceptación del cargo de Presidente, cabe reiterar lo ya indicado, y con respecto a la de Secretario, tampoco es precisa su aceptación, tal y como se desprende del artículo 13.5 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales no exigen tal requisito para la validez del nombramiento.

Décimo.

Alega la demandada que la condena impuesta al pago de la cantidad de 2.191, 37 € no es acorde a derecho, ya que se apoya en los documentos 13 y 14 de la demanda, impugnados y no validados en juicio.

Entiende que de lo actuado se desprende la improcedencia de condenarle al pago de cantidad alguna, ya que quien únicamente podía tener acción para reclamar a la demandada sería NH, hotel Group y nada le ha reclamado, siendo Hoteles y Turismo de la Meseta,S.L., un simple comunero mayoritario, siendo las facturas trabajos efectuados por mandato de dicho grupo hotelero valiéndose, como simple mandatario, de la sociedad actora.

Señala que, entre otros documentos, se aportó un balance del ejercicio económico comprendido entre el 1 de mayo de 2018 y el 30 de abril de 2019, en el que figuran partidas a favor de la sociedad actora pero no la existencia de deuda alguna a cargo de la recurrente.

Tales alegaciones deben ser desestimadas.

Decimoprimer.

En primer lugar, y en lo que respecta a la impugnación de documentos privados, el hecho de impugnar un documento, incluso cuando se duda de su autenticidad, no significa que éste pierda su valor probatorio. Lo único que, en principio, provoca la impugnación del documento, cuando se duda de su autenticidad, es el hecho de posibilitar que la parte que lo aportó pueda solicitar la práctica de la prueba que estime procedente para acreditar la autenticidad del documento cuestionado, pero aun cuando no se realice prueba alguna " el tribunal lo valorará conforme a las reglas de la sana crítica" (artículo 326.2, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil), es decir, se valorará el documento con arreglo a la lógica y razón, y de lo actuado no se desprende motivo alguno para dudar de la autenticidad y veracidad de las facturas impugnadas.

Con respecto a que no es la sociedad actora quien tiene derecho a reclamar, dado que quien debe hacerlo es el grupo hotelero al que pertenece el hotel, cabe indicar que las facturas son expedidas por quienes realizaron los trabajos de reparación y diagnóstico que se reclaman, figurando como cliente la sociedad demandante (documentos 13 y 14 de la demanda), por lo que es evidente que es ésta quien puede y debe reclamar el abono de los perjuicios que alega existen.

El hecho de que la deuda no figure recogida en el balance del ejercicio económico reseñado por el recurrente, no impide apreciar la existencia de la deuda que corresponde a abonar al recurrente, cuando así resulta de lo actuado, como ocurre en el presente supuesto.

Décimosegundo.

Entiende improcedente la condena al pago de 1.155,83 €, dado que la sentencia se apoya en los documentos 24 y 25 de la demanda, que han sido impugnados y no validados en juicio.

Manifiesta que se aporta factura proforma de 15 de septiembre de 2016 emitida por Prodeco Ferol, S.L., girada a nombre de doña Sabina, indicándose en la demanda que como el destinatario de la factura proforma no atendió a su pago lo tuvo que hacer la sociedad demandante, y que dicha cantidad (874,75 € más 183,70 € de IVA) está incluida en la factura de 3 de marzo de 2017 aportada como documento 25 de la demanda. Considera que no se le puede hacer responsable del pago de una factura expedida a un tercero, como es doña Sabina.

Alega que no procede que se le impute el pago del 50% del coste de los trabajos de la sectorización, cantidad que, en su caso, podía reclamar la comunidad de propietarios y no la sociedad demandante.

Tales alegaciones deben ser desestimadas.

Decimotercero.

En lo que respecta a la impugnación de las facturas, cabe reiterar lo indicado anteriormente con respecto a la impugnación de documentos privados, no existiendo tampoco motivo alguno para dudar de la veracidad y autenticidad de los documentos impugnados por la recurrente.

Con respecto a que la factura fue girada a nombre de doña Sabina, dista la misma de ser ajena a la recurrente, ya que es apoderada de la demandada (folios 279 y 299). En todo caso, la persona contra la que se emite la factura no es necesariamente la cuestión que determine quien ha de pagarla, la factura debe abonarla quien sea deudor del concepto facturado.

No procede asignar a la demandada el coste de su cuota de participación en la comunidad de propietarios, ni tampoco se trata de un gasto acometido por dicha comunidad.

El señor Armando, al declarar como testigo en el acto de juicio, indicó que los gastos de sectorización fueron abonados por la sociedad hoy actora, no existiendo motivo para dudar de la veracidad de tal afirmación.

Por otro lado, del testimonio del referido testigo, así como del informe aportado como documento 17 de la demanda, se desprende que la sectorización se realizó para dotar de las preceptivas medidas contra incendios, beneficiando tanto al hotel como a la recurrente, dando con ello cumplimiento a la normativa de protección contra

incendios, normativa que deben cumplir la sociedad actora y el demandado por ser titulares de los correspondientes negocios- hotel y pub- y no como integrantes de la comunidad, por lo que, beneficiándose ambas entidades de tal actuación, resulta procedente la distribución a 50% que solicita la actora y realiza la sentencia recurrida.

Decimocuarto.

Alega la recurrente que debió estimarse su excepción de prescripción.

Tal alegación debe ser desestimada.

La actora indicaba en su demanda que la situación descrita en el hecho primero b), debe entenderse que de su contestación, data del año 1965 y por ello la acción habría prescrito. Dicha situación, indicaba, se corresponde con la descripción de la delimitación de la fachada con dos zonas diferenciadas, una para pub y otra para bar discoteca, situación que fue consentida por Breca, S.A como arrendataria, así como todas aquellas entidades que a lo largo del tiempo han sido sus propietarios.

Tal alegación debe ser desestimada ya que, como es sabido, la institución de la prescripción ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, ya que no se basa en postulados de justicia absoluta sino de seguridad jurídica (STS 12 de Noviembre de 2007 y 16 de Febrero, 4 de Octubre de 2012, 20 de Octubre de 2016 y 10 de Mayo de 2021, entre otras). Por otro lado, como se desprende del artículo 1969 del Código civil, el mismo sigue la doctrina de la " actio nata", al establecer que el tiempo para la prescripción se contará desde el día en que las acciones " pudieron ejercitarse", es decir entiende que la acción nace, a efectos prescriptivos, cuando puede ser efectivamente ejercitada, puesto que tan sólo entonces podrá evaluarse la falta de diligencia en la actuación del actor como sustento de la pérdida de su derecho, lo cual, obviamente, implica el conocimiento de la posible vulneración de su derecho por parte del demandante.

En el presente supuesto, si bien la situación de la fachada, como es obvio, se percibe desde el exterior-y como se indicará fue percibida por la sociedad actora desde que adquirió el edificio-, no obstante, se desprende de lo actuado que la demandante no ha tenido conocimiento cierto de la posibilidad de accionar contra la demandada por la posible invasión de su espacio hasta que acometió las obras de reforma, emitiéndose el 7 de noviembre de 2016 informe técnico en el que, tras analizar el edificio y la situación de los inmuebles que ponían de manifiesto las obras efectuadas, se concluye, entre otras cuestiones, la invasión por parte de la hoy demandada de la fachada que se considera corresponde al hotel (documento 17 de la demanda).

Siendo el plazo de prescripción de 5 años, en aplicación del artículo 1964 del Código civil en su redacción vigente en el momento en que se tuvo conocimiento de la pretendida ocupación de la fachada por parte de la hoy demandada, al interponerse la demanda en el año 2018 la acción no había prescrito.

Decimoquinto.

Alega la recurrente que debió estimarse íntegramente su reconvencción.

La sentencia recurrida condenó a la actora-reconvenida a reconstruir el tabique que los primitivos dueños erigieron y a respetar el derecho de la demandada a utilizar la cara exterior del tramo de fachada, así como el foco luminoso existente en la zona alta de dicho tramo.

En consecuencia, como indica la sentencia recurrida, se desestiman las pretensiones 5 y 6 de la reconviniendo relativas a que la sociedad reconvenida reconstruyese uno de los dos ventanales que existían en el tramo de la fachada y eliminar las dos nuevas ventanas y la nueva puerta que instaló para comunicar la zona de cafetería (pretensión 5). Igualmente desestimó la pretensión de que se declarase que dicha reconvenida venía obligada a cesar en la invasión de la marquesina del hotel (pretensión 6).

Decimosexto.

Con respecto a los ventanales, alegaba en su contestación-reconvencción, que en 1965 los primitivos propietarios del edificio cegaron el ventanal más cercano a la puerta de acceso al bar-discoteca, transformándolo en pared. En cuanto al ventanal más cercano al hotel, durante las obras de reforma fue también cegado por la sociedad demandada-reconvenida.

Indica que la situación previa y actual del inmueble viene recogida en las fotografías que se aportan como documentos 10 y 11 de la contestación.

De tales fotografías se desprende que el hotel, antes de la reforma, presentaba en la planta baja una fachada con una puerta de acceso y un ventanal a media altura, situado a la derecha del acceso al hotel, visto desde el exterior (documento 10).

Actualmente, tras la reforma, junto a la puerta principal de acceso al hotel existen dos ventanales contiguos y una puerta de reducidas dimensiones (documento 11).

Indica el recurrente que resulta improcedente que uno de los comuneros, por muy mayoritario que sea, ejecute obras que afectan a elementos comunes sin contar con la autorización del otro; la variación del aspecto

exterior y configuración del inmueble implica alterarlo sustancialmente y la fachada exterior experimentó un evidente debilitamiento, pues siendo muro de carga se abrieron tres grandes oquedades muy próximas entre sí.

De lo actuado no se desprende que los ventanales ni la puerta lateral ejecutada por la sociedad actora incidan en la seguridad y resistencia del edificio. Lo indicado requeriría, fundamentalmente, de la correspondiente pericia, y la demandada aporta como documento 9 informe elaborado por el señor Cristobal que realiza una descripción del estado actual del inmueble y dimensiones de la fachada, pero del que no se desprende que las obras afecten a la estabilidad del inmueble.

El informe pericial efectuado por el perito insaculado, señor Domingo, se circunscribe básicamente a la medición de la fachada, pero tampoco indica que las obras ejecutadas por la reconvenida hayan afectado a la estabilidad o resistencia del inmueble.

Tampoco se puede considerar como una alteración no permitida del artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal la modificación del aspecto exterior del inmueble que tales obras comportan, ya que, sabido es, es reiterada la jurisprudencia el Tribunal Supremo que indica que, tratándose de locales comerciales, la posibilidad de realizar obras en el exterior ha de ser evaluada con un carácter más permisivo, ya que de lo contrario se cercenaría la posibilidad de utilizar el inmueble con arreglo a su fin natural.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de Diciembre de 2020, transcribiendo lo expuesto en las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2011 y 29 de diciembre de 2015:

"Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa."

En similar sentido se orientan, entre otras muchas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 2009, 30 de septiembre de 2010 y 27 de junio de 2016 y la de 11 de febrero de 2010, considerando esta última acorde a derecho la ejecución de una obra consistente en alargar una ventana del local hasta el suelo para permitir el acceso directo desde la calle.

En el presente supuesto los ventanales abiertos en modo alguno dan a la fachada un aspecto distorsionado o sustancialmente diferente al que tenían, revelándose como una evidente mejora y modernización del aspecto de la entrada al hotel, que lejos de perjudicar su aspecto exterior claramente lo benefician desde el punto de vista estético, lo cual justifica su actuación a tenor de la doctrina jurisprudencial que queda referida.

Decimoséptimo.

En lo que respecta a la marquesina, indicaba la recurrente en su contestación que en el año 2016 la sociedad demandada-reconvenida instaló una marquesina cuyo lado izquierdo, mirando desde dentro del hotel, invadía 11 cm el tramo de fachada de la finca de la reconviniente.

Dado que el artículo 7 del Código civil obliga a ejercitar los derechos de buena fe y proscribire el abuso de derecho, deben rechazarse los actos que, sin reportar beneficio propio, perjudican los intereses ajenos (actos de emulación), siendo igualmente abusivo impedir a otros propietarios hacer aquello que no entraña ningún perjuicio (derecho al uso inocuo).

El Tribunal Supremo ha venido señalando de forma reiterada que " los principios que rigen las relaciones de vecindad y que se desenvuelven entre la prohibición del acto emuladorio (esencialmente perjudicial a terceros, sin beneficio para el propietario) y el derecho al uso inocuo (que representa un beneficio para el tercero que en nada perjudica al propietario)" (transcrito de la STS de 20-02-1997 , en igual sentido STS 20-03-1989, 14-03-2003, 14-10-2004 , 5-12-2012 y 1-07-2016 , entre otras).

Como con acierto indica la sentencia recurrida, tan exigua invasión, por lo demás nunca antes denunciada ni objetada por el hoy recurrente, no consta que cause perjuicio alguno, resultando por ello inocua, por lo que tal aspecto de la reconvenición debe ser desestimado.

Décimoctavo.

Entiende la recurrente que debe acogerse su alegación relativa a la aplicación de los artículos 541 y 537, ambos del Código civil, tal y como expuso en su contestación a la demanda.

La recurrente indica en su contestación a la demanda, que en el año 1965 los originarios propietarios de la totalidad del inmueble cegaron y tapiaron un ventanal de su fachada, y esa zona de pared resultante se destinó a rótulos, anuncios y publicidad del local. En su cara interna levantaron un tabique, creándose un estrecho espacio vacío de unos 40 cm aproximadamente, diseñado para ubicar el contador de agua, entre otros elementos.

Es decir, con ello pretende sustentar pretensiones que la sentencia recurrida acoge. Ello ya lleva a desestimar el recurso, ya que con arreglo al artículo 456.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tan sólo puede recurrirse aquello que perjudica al recurrente, y obviamente no perjudica al recurrente una sentencia que ha estimado sus pretensiones, aun cuando considere más acertados otros argumentos.

Como indicábamos en el Rollo de Apelación 291/2013:

" El recurso de apelación únicamente cabe cuando la sentencia recurrida desestime pretensiones, que no alegaciones, formuladas por el recurrente, tal y cómo se desprende del artículo 456. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que señala que el objeto del recurso de apelación es el de obtener una sentencia o auto favorable al recurrente. Dificilmente puede obtener el recurrente un auto o sentencia favorable a través del recurso apelación cuando ya lo ha obtenido.

En todo caso, no especifica el recurrente qué tipo de servidumbre entiende que constituye el hecho de que la fachada se utilice para la instalación de rótulos o anuncios, ni tampoco el haber construido un murete interno para la construcción de contadores.

Las servidumbres son gravámenes impuestos sobre un fundo en favor de otro fundo, tal y como indica el artículo 530 del Código civil. El que el demandado- reconviniente haya venido utilizando la fachada exterior en los términos que denota su configuración externa, y que lo haya utilizado para publicitar el nombre del local, no constituye servidumbre alguna, puesto que no existe predio dominante ni predio sirviente. Se trata simplemente del uso que el demandado realiza en su favor de un elemento común del inmueble, como es la fachada, no existiendo predio dominante ni predio sirviente. Con mayor razón no existen tales predios, dominante y sirviente, en lo que se refiere al muro interior reseñado. Todo lo indicado incide en la procedencia de desestimar tal aspecto del recurso.

RECURSO DE LA SOCIEDAD DEMANDANTE

Decimonoveno.

La sociedad actora interpone recurso de apelación en el que indica que la ocupación de la fachada del inmueble por parte de la demandada es contraria a derecho, no habiendo valorado la sentencia recurrida la realidad registral del inmueble, obviando cualquier referencia al hecho de que el espacio situado en la parte posterior del tramo de fachada ocupada pertenece al hotel.

Indica que tuvo conocimiento de que la fachada había sido ocupada ilegítimamente a raíz de las obras llevadas a cabo en el hotel en julio del año 2016.

Señala que no cabe la prescripción adquisitiva al tratarse de elementos comunes, citándose en la sentencia recurrida únicamente al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Alega la actora la improcedencia de la condena relativa a los denominados elementos concomitantes, la cual, indica, no puede entenderse desligada de la pretensión de recuperar el tramo de la fachada ocupado por la demandada.

Tales alegaciones deben ser desestimadas.

Vigésimo.

El edificio en el que se asienta actualmente la comunidad codemandante perteneció originariamente a la familia Emilio Sabina, desprendiéndose del documento 1 de la demanda que la división de propiedad horizontal se efectúa por don Emilio y doña Verónica, propietarios del edificio, dividiéndolo en el local destinado a bar-discoteca y el destinado a hotel.

No consta que la disposición actual de la fachada de ambos inmuebles se haya modificado tras la constitución de la propiedad horizontal. Por el contrario, el acta notarial de 31 de julio de 1992, aportada como documento 6 de la contestación, acompaña informe fotográfico que, analizado junto con el documento 11 de la contestación- el cual, a tenor de lo manifestado por don Laureano, anterior arrendatario del pub, y de cuya veracidad no hay motivo para dudar, queda probado que revela la situación actual del inmueble -, y el documento 5 de la misma - que refleja el estado de las fachadas en agosto de 2011-, tales documentos, analizados en conjunto denotan que ya en 1992 la disposición de la fachada era equivalente a la actual, en lo que se refiere a su diferenciación con la correspondiente al hotel, extensión, y la existencia de cartelera que anunciaba la existencia del pub situado junto al hotel.

La actora adquiere el inmueble el 23 de diciembre de 2002, y obviamente la disposición externa de la fachada había de constarle en el momento de su adquisición, resultando probado del conjunto de lo actuado que la disposición externa de la fachada, en el momento en que adquiere el hotel, era equivalente a la existente al tiempo de constituirse la propiedad horizontal y a la existente actualmente, es más, adquiere el inmueble como cuerpo cierto (documento 4 de la demanda, folio 55), lo cual incide en el hecho de que el aspecto y configuración física de la fachada era conocida y asumida por el comprador.

Por tanto, la disposición y uso de las fachadas que realiza la demandada no constituye una ilícita apropiación por parte de ésta, por el contrario de lo actuado se desprende que se trata de la disposición ya existente desde el momento en que se constituyó la propiedad horizontal por parte de los únicos propietarios. Es obvio que la propiedad horizontal queda constituida en la forma en la que determina el propietario único que la constituye, tal y como resulta del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y en el presente supuesto no consta que la disposición y consiguiente utilización de las fachadas del bar y del hotel hayan sufrido modificación alguna desde que la propiedad horizontal quedó constituida.

No nos encontramos, en consecuencia, ante un supuesto de prescripción adquisitiva, sino ante la inexistencia de actuación ilícita alguna por parte de la demandada al utilizar las fachadas en la forma en que lo viene realizando, que no son otras que las que, resulta de lo actuado, vienen rigiendo desde la división del inmueble en régimen de propiedad horizontal.

El hecho de que la hoy actora haya tenido conocimiento de que la disposición de las fachadas podía vulnerar sus derechos, con motivo de las obras de reforma realizadas en el año 2016, no lleva a conclusión diferente, puesto que una cuestión es que el actor tenga noticia de los hechos en los que puede sustentar su pretensión, y con ello nazca su acción, efectos de prescripción, y otra cuestión diferente es que, en el supuesto presente, para serle oponible la situación y configuración de la fachada fuera preciso que el mismo tuviera conocimiento de la disposición interior del inmueble que las obras referidas denotaron.

Efectivamente, como se indicaba, la situación actual es sustancialmente la misma que existía antes de tales obras y en el momento en que la actora adquirió el inmueble, por lo que no puede ésta negar su conocimiento y aceptación de dicho estado de cosas, aun cuando a tenor de la realización de las obras haya podido entender que la fachada ocupada por el bar-discoteca pudiera ocupar parte de la suya, y tener conocimiento de los hechos en que apoyar tal pretensión, ya que, con independencia de ello, la situación fáctica externa le era perfectamente conocida y pese a ello la vino aceptando sin oponer objeción, es más, no le disuadió de adquirir el inmueble como cuerpo cierto.

En segundo lugar, con independencia de la situación y descripción registral del edificio y de los locales, lo cierto es que de lo actuado resulta probado que los originarios propietarios constituyeron la propiedad horizontal en la forma en la que actualmente se encuentra, al menos en lo que respecta a la disposición y utilización de las fachadas, por lo que el actor no puede accionar contra la demandada en el sentido en que lo hace, puesto que el derecho de la demandada proviene del acto constitutivo de la propiedad horizontal por parte de los propietarios únicos del edificio.

Lo indicado lleva igualmente a desestimar el recurso en lo que se refiere a los denominados "elementos concomitantes", puesto que como indica el propio recurrente los mismos no pueden entenderse desligados de la pretensión de recuperar el tramo de fachada ocupado por la demandada, ocupación que la recurrente considera ilícita y, como queda indicado, es ajustada a derecho.

Vigesimoprimer.

Recorre la actora la condena a reconstruir el tabique interior, puesto que la sentencia obvia que el tabique fue repuesto, y tanto el contador como los mecanismos de apertura del local comercial en ningún momento se han desplazado y siguen en pleno uso.

Tal alegación debe ser desestimada.

Vigesimosegundo.

Lo alegado por el recurrente es un hecho nuevo no alegado al contestar la reconvención.

No cabe introducir en la segunda instancia alegaciones no vertidas oportunamente en la primera instancia, ya que con arreglo al artículo 412 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en demanda y contestación debe quedar fijado el objeto del proceso, indicando, por su parte, el artículo 456.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el recurso de apelación debe discurrir, por los mismos cauces fácticos y jurídicos por los que discurrió en la primera instancia.

Lo indicado no es un mero formulismo, puesto que de no alegarse oportunamente los hechos en los que se pretende sustentar la pretensión de la parte, se impedirá la parte contraria alegar y probar lo que estimen conducente para la defensa de su propio derecho.

Como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2014:

"No puede alterarse el objeto del proceso tal y como fue conformado en la primera instancia. De acuerdo a nuestra tradición histórica, la Ley de Enjuiciamiento Civil actualmente vigente acoge un modelo de segunda instancia limitada, como "revisio prioris instantie" (revisión de la instancia anterior). Por no ser un nuevo proceso, las partes no pueden pretender articular pretensiones nuevas o solicitudes no deducidas oportunamente en aquella. No solo no cabe modificar el objeto de las actuaciones de manera improcedente respecto de la primera instancia, sino que tampoco cabe convertir la apelación en un juicio nuevo.

"Declara al efecto la sentencia de esta Sala núm. 353/2005, de 18 mayo :

"Es cierto que, por el respeto debido a la congruencia, la preclusión y la contradicción, en cuanto principios informadores del proceso civil, la jurisprudencia rechaza, como nuevas, las cuestiones planteadas después de la fase procesal destinada a definir el objeto del proceso, en la primera instancia. Así lo declaró esta Sala en las Sentencias invocadas en el motivo. Concretamente, en la de 15 de abril de 1991 se definieron las cuestiones nuevas como aquellas que debieron formularse en tiempo que permitiese su sometimiento al principio de contradicción y correspondiente prueba; y en la de 19 de diciembre de 1986 se declararon inviables en casación, puesto que los escritos hábiles para sustentar una tesis fáctica o jurídica que pueda reproducirse en este recurso extraordinario son solamente los de demanda, contestación, réplica y duplica ".

Aplicando dicha doctrina al presente supuesto, procede desestimar tal aspecto del recurso, ya que la recurrente al contestar a la reconvencción no alegó que la reconstrucción solicitada fuera improcedente por los motivos que actualmente alega, lo que alegó es que se solicitaba se le condenase a restituir un tabique que se encontraba en sus dependencias y que en nada afectaba ni dependía del bar, en concreto indicaba a modo de preámbulo que " La realidad de la pretensión de contrario es muy simple: se solicita del Juzgado que condene a mi mandante a restituir un tabique que se encuentra en el interior de sus propias dependencias que en nada afecta ni depende del Bar."

No hacía alusión a lo largo de su oposición a la reconvencción al hecho de que que la reparación solicitada fuera improcedente por que el tabique hubiera sido repuesto y que tanto el contador como los mecanismos de apertura del local no se habían desplazado, lo que venía a alegar era que, tratándose de elementos que se encontraban en el interior del hotel podía actuar sobre ellos libremente y no podía ser condenado a su restitución.

Cabe añadir a mayor abundamiento que, en contra de lo que indica el recurrente han (página 22 del recurso), la sentencia recurrida en su página 15 no reconoce que el tabique fue repuesto y que el contador de agua y mecanismos de apertura de la puerta del local no se hayan desplazado.

Vigesimotercero

Siendo la presente resolución desestimatoria de los recursos interpuestos, con arreglo a los artículos 398.1 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede imponer a los recurrentes el pago de las costas causadas por sus respectivos recursos.

Vistos los preceptos legales citados y demás generales de pertinente aplicación,

FALLAMOS

DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la demandada reconviniendo ENCORTI, SL contra la sentencia de fecha 20 de enero de 2021, dictada en autos civiles Procedimiento Ordinario 1230/2018 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 39 de Madrid en los que fueron actoras-reconvenidas la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 Nº NUM000 DE MADRID y HOTELES Y TURISMO DE LA MESETA S.L., y DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la demandante HOTELES Y TURISMO DE LA MESETA S.L., en consecuencia, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la referida resolución, imponiendo a los recurrentes el pago de las costas causadas por sus respectivos recursos.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de casación por los motivos previstos en el artículo 477.2.3º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimosexta de la misma Ley, si concurren los requisitos legalmente exigidos para ello, el cual habrá de ser interpuesto por escrito a presentar en el plazo de veinte días ante este mismo Tribunal, que habrá de cumplir las exigencias previstas en el artículo 481 de dicho Texto legal, y previa constitución del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2579-0000-00-0468-21, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Una vez firme la presente resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia, con testimonio de la misma, para su conocimiento y efectos.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la

garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.