



Roj: **SAP SA 649/2025 - ECLI:ES:APSA:2025:649**

Id Cendoj: **37274370012025100649**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Salamanca**

Sección: **1**

Fecha: **16/07/2025**

Nº de Recurso: **582/2024**

Nº de Resolución: **478/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA TERESA ALONSO DE PRADA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Salamanca, núm. 2, 18-06-2024 (proc. 1007/2021),
SAP SA 649/2025**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

SALAMANCA

SENTENCIA: 00478/2025

Modelo: N10250 SENTENCIA

GRAN VIA, 37

Teléfono:923126720 **Fax:**923260734

Correo electrónico:audiencia.s1.salamanca@justicia.es

N.I.G.37274 42 1 2021 0008659

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000582 /2024

Juzgado de procedencia:JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA.N.2 de SALAMANCA

Procedimiento de origen:ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001007 /2021

Recurrente: Zaira

Procurador: RAQUEL MARIA RODRIGUEZ MATEOS

Abogado: JESÚS IVÁN GONZÁLEZ SÁIZ

Recurrido: Josefa , COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE SALAMANCA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 , MANCOMUNIDAD DIRECCION000 DE SALAMANCA MANCOMUNIDAD DIRECCION000 DE SALAMANCA

Procurador: MARIA DEL HENAR SASTRE MINGUEZ, MARIA ANGELA GONZALEZ MATEOS , MARIA ANGELA GONZALEZ MATEOS

Abogado: LORENZO FUENTES DE ANTONIO, MAURICIO SANCHEZ LORENZO , MAURICIO SANCHEZ LORENZO

SENTENCIA NÚM. 478/2025

ILMO. SR. PRESIDENTE: DON JOSE ANTONIO VEGA BRAVO ILMOS. SRES. MAGISTRADOS: DON JUAN JACINTO GARCIA PEREZ DOÑA M^a VICTORIA GUINALDO LOPEZ DON JOSE M^a CRESPO DE PABLO DOÑA M^a TERESA ALONSO DE PRADA DOÑA CRISTINA GARCIA VELASCO DON JON BÓVEDA ÁLVAREZ En la ciudad de Salamanca a dieciséis de julio de dos mil veinticinco.

La Audiencia Provincial de Salamanca ha visto en grado de apelación el procedimiento Ordinario Núm. 1007/2021 del Juzgado de Primera Instancia Núm. 2 de Salamanca, Rollo de Sala Núm. 582/2024; han sido



partes en este recurso: como demandante-apelante DOÑA Zaira representada por la procuradora de los tribunales doña Raquel Rodríguez Mateos y bajo la dirección del letrado don Jesús Iván González Saiz y como demandados-apelados DOÑA Josefa representada por la procuradora de los tribunales doña María del Henar Sastre Mínguez y bajo la dirección del letrado don Lorenzo Fuentes de Antonio y MANCOMUNIDAD DE LA DIRECCION000 de SALAMANCA y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 DE SALAMANCA representados por la procuradora de los tribunales doña Angela González Mateos y bajo la dirección del letrado don Mauricio Sánchez Lorenzo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-En fecha de 18 de Junio de 2024 se dictó sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Salamanca, en cuyo Fallo se dispone:

"DESESTIMO la demanda interpuesta por D^a Zaira , representada por la procuradora D^a Raquel Rodríguez Mateos, frente a D^a Josefa , representada por la procuradora D^a María del Henar Sastre Mínguez, siendo partes demandadas la mancomunidad del edificio de la DIRECCION000 y la comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Salamanca, representadas por la procuradora D^a Ángela González Mateos, y LES ABSUELVO de todas las pretensiones interpuestas en su contra, sin imposición de las costas a ninguna de las partes."

SEGUNDO.-Por la Procuradora D^a. Raquel Rodríguez Mateos en nombre y representación de D^a. Zaira se interpuso recurso de apelación frente a la sentencia anterior en el que tras alegar los motivos del recurso y efectuar las alegaciones que tuvo por conveniente, suplicó a la Sala que "tenga por interpuesto RECURSO DE APELACIÓN contra la Sentencia 376/2023 para dejarla sin efecto, y estimar en su integridad las pretensiones recogidas en la demanda, con los intereses legales y costas legalmente recogidas"

TERCERO.-Admitido a trámite el recurso y dado traslado del mismo a las partes contrarias, por la Procuradora D^a María del Henar Sastre Mínguez en nombre y representación de D^a Josefa se presentó escrito oponiéndose al recurso en base a las alegaciones que estimó oportunas, suplicando a la Sala que "dicte en su día sentencia confirmando la sentencia recurrida con expresa condena en costas del recurso a la parte apelante".

A su vez, la Procuradora D^a Angela González Mateos en nombre y representación de las codemandadas MANCOMUNIDAD DE LA DIRECCION000 DE SALAMANCA y de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE DIRECCION000 DE SALAMANCA, se opuso al recurso en base a las alegaciones que tuvo por conveniente, suplicando a la Sala que "se dicte sentencia que desestime el recurso de apelación, condenando expresamente a la parte recurrente a las costas".

CUARTO.-Recibidos los autos en esta Audiencia Provincial, se formó el oportuno Rollo bajo el nº 582/2024, se nombró Magistrada Ponente y se señaló para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día 4 de junio de 2025, suspendiéndose la deliberación para ser abocada a Pleno, señalándose a tal fin el 9 de julio de 2025.

Una vez efectuado y observadas las formalidades legales, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a **María Teresa Alonso de Prada**, expresa el parecer mayoritario de este Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Se recurre en apelación por la representación de D^a Zaira la sentencia de 18 de Junio de 2024, dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Salamanca, que desestimó la demanda interpuesta por dicha parte frente a D^a Josefa y frente a la Mancomunidad del edificio de la DIRECCION000 y la Comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Salamanca, absolviéndoles de todas las pretensiones interpuestas en su contra, sin imposición de las costas.

En referida demanda con fundamento en el art. 394 C.Civil y el art. 7.2 LPH, se pretendía el cese de la actividad molesta que llevaba a cabo la demandada D^a Josefa , derivada del uso abusivo que realizaba de su plaza de aparcamiento nº NUM000 , al venir estacionando en ella vehículos fuera de su delimitación y, en concreto desde 2021, un Jaguar E Pace D 150 AWD que sobresale 30 cm., invadiendo viales y zonas común, todo lo cual suponía un perjuicio grave para la actora pues hacía muy dificultosa la entrada y salida de la plaza de aparcamiento nº NUM001 , propiedad de la actora, así como las maniobras en el propio garaje, con evidente riesgo de daños para los vehículos, comportamiento que según decía en la demanda, le provoca inconvenientes e impide el libre y natural uso de las plazas colindantes, cuyos usuarios se ven obligados a realizar maniobras forzadas que de no existir esa intromisión por parte de la demandada, no se verían en la obligación de llevar a cabo.



Esa demanda se amplió frente a la Comunidad de propietarios y frente a la Mancomunidad de garajes codemandadas, como consecuencia de la sentencia 198/2023 de 14 de abril de 2023 dictada por esta Audiencia, que apreció de oficio la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario por considerar que la sentencia apelada afectaba a la Comunidad de propietarios, por lo que acordó anularla y la retroacción de las actuaciones a la fase de la audiencia previa para que subsanara dicha falta.

Se alegan como motivos de apelación:

-Error en la valoración de la prueba.

Sostiene la apelante,, en resumen, que no ha alegado que tenga dificultad alguna de aparcamiento en su plaza de garaje nº NUM000 , en la cual se ha venido aparcando vehículos de distintos tamaños según declaró en la primera vista D^a Zaira y la testigo D^a Adela y así se alega en la contestación a la demanda, sino que el problema de aparcamiento denunciado se debe a causa de los malos usos de la demandada, pues en otras ocasiones ésta dejó de utilizar la plaza con el vehículo que sobresalía de sus límites según declaró D^a Zaira en la primera vista, siendo en los últimos años, primero con el vehículo Nissan Yuke y luego desde septiembre de 2020 con el vehículo Jaguar, cuando la demandada sobrepasa los límites de su plaza (30 cm este último vehículo). Alega que el actuar de la demandada resulta contrario a la buena fe pues según se desprende de las declaraciones prestadas en la primera vista por la actora y por las testigos D^a Adela y D^a Consuelo , después de usar la plaza con el vehículo Nissan Juke de 4,135 metros y conociendo las dificultades de aparcamiento ante la ocupación de zonas comunes, compró el vehículo Jaguar, de 4,165 metros de largo, 26 cm. más largo que el anterior.

Que no cabe justificar no respetar los límites de la plaza basándose en que no hay vehículos en el mercado que respeten el tamaño de la plaza y a su vez no le perjudiquen la salud.

Que no se trata de impedir el uso de la plaza de garaje por la demandada, sino que se cumpla la normativa y se haga un buen uso de la misma.

Que conforme declaró en la primera vista la testigo D^a Consuelo , no han existido reuniones vecinales que traten problemática alguna sobre tamaño de las plazas de garaje o sobre flexibilización del uso de los límites de éstas, ni hay conflictos judiciales entre vecinos por el uso de las plazas porque todos ellos cumplen la normativa y los límites y los buenos usos salvo la demandada.

Que las fotografías demuestran las dificultades para hacer uso de la plaza de garaje de la actora como consecuencia del uso irregular efectuado por la demandada y así lo afirma la usuaria de la plaza y la testigo D^a Consuelo en la primera vista y también D^a Adela , viendo la actora limitado el uso de su plaza de garaje a vehículos pequeños por la acción irregular de la demandante.

Cita en su apoyo la Sentencia de la AP de La Coruña 248/2015 de 21 de julio.

-La codemandada D^a Josefa se opone al recurso y solicita la confirmación de la sentencia apelada con imposición a la apelante de las costas.

Alega que dado que la sentencia de la Audiencia Provincial anuló la sentencia de 16 de junio de 2022 y ordenó la retroacción de actuaciones a la fase de la audiencia previa al juicio, en la cual se solicitaron determinados medios de prueba, no cabe hacer referencia alguna en el recurso de apelación al interrogatorio de D^a Zaira ni a la testifical de D^a Consuelo que no fueron practicadas en la nueva vista celebrada, ni por tanto cabe sacar de tales pruebas conclusión alguna.

Que se ha efectuado una correcta valoración de la prueba practicada en su conjunto por parte del juez de instancia.

Tras citar y reproducir en parte una sentencia de esta Audiencia Provincial sobre el alcance revisor por el Tribunal de apelación, sostiene que no puede pretender la recurrente transmutar la interpretación valorativa del juez de instancia por su particular e interesada interpretación, a no ser que demuestre que ha existido un evidente fallo en el razonamiento lógico que ha seguido el juzgador a quo para valorar e interpretar la prueba practicada en las actuaciones.

Que en la sentencia se ha tenido en consideración la documental y el informe pericial e incluso las manifestaciones de la testigo D^a Adela , usuaria de la plaza de aparcamiento de la actora y verdadera interesada en el procedimiento, cuando admitió que no es imposible el aparcamiento pero sí difícil para ella, por lo que no existe ningún error en la valoración.

Por último, alega que aunque se invade en unos centímetros el pasillo de maniobra que tiene la consideración de elemento común, el fallo de la sentencia es totalmente adecuado con las circunstancias concurrentes en el caso objeto de enjuiciamiento que expone en su escrito, que le llevan a concluir al juzgador que la invasión



que se hace del pasillo común es compatible con el régimen contenido en el artículo 394 del Código civil y que tanto los elementos comunes como los privativos se están usando conforme a los usos sociales y no se impide la maniobra ni se dificulta gravemente a los usuarios de la plaza de garaje de la demandante.

-Las **codemandadas MANCOMUNIDAD DE LA DIRECCION000 DE SALAMANCA y la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE DIRECCION000 DE SALAMANCA** se oponen al recurso y solicitan su desestimación y se condene en costas a la recurrente.

Sostienen que la sentencia valora el conjunto de la prueba practicada de forma libre y lógica según las normas de la sana crítica, sin que proceda revisar la completa y exhaustiva valoración de la prueba practicada por el juzgador para imponer su particular e interesada visión de la litis, citando en su apoyo Jurisprudencia del TS sobre el alcance revisor de la apelación.

Que se ha efectuado una correcta valoración de la prueba practicada: no existe perturbación con entidad suficiente para impedir el uso de la plaza, efectuando un uso de elementos privativos y comunes bajo el principio de la buena fe y conforme a los usos sociales.

Que el apelante en su recurso se limita y centra en realizar referencias a medios de prueba que en realidad no se llevaron a cabo en el acto de juicio.

Que aunque la plaza NUM000 traspasa mínimamente la línea del suelo, no queda acreditado que se le impida a la actora hacer un uso normal de la misma, haciendo mención a lo declarado por la propia usuaria del garaje. Cuestiona que la parte demandante no haya aportado informe pericial que justifique su pretensión, no acreditándose que se le impida el uso de la plaza de garaje ni existe prueba contundente que le dificulte dicho uso, habiendo aportado la propietaria demandada un informe pericial que de forma técnica explica y justifica que ambas propietarias pueden usar sus plazas sin problema, pudiendo la actora usar su propiedad a pesar de que la demanda traspase un poco las líneas del suelo sin necesidad de maniobras y de hecho lleva aparcando en ella durante años y que aunque tenga alguna dificultad, ésta no es grave, no existiendo abuso, sino que ello es algo frecuente en todos los garajes.

Que además en ese garaje existen otros vehículos que sobresalen según se recoge en el reportaje fotográfico del informe pericial y tal y como manifestó el administrador de la comunidad.

Su posición resulta complicada ante la configuración física desigual del garaje que hace que haya coches que sobresalgan de la plaza al cambiar el tamaño de los vehículos, tratando todos de adaptarse y asumir que a la hora de aparcar es más dificultoso que un garaje moderno y amplio sin que ello le suponga a la actora -ni a otros propietarios- que no pueda usar normalmente de su plaza ni molestias insoportables.

La recurrente en ningún momento solicitó convocatoria de junta donde se tratara el asunto ni planteó su problema en las distintas juntas a las que asistió.

Lo que en definitiva se hace actualmente en la comunidad es dar un uso al garaje conforme a los usos sociales. Todos conocen que hay coches que traspasan las líneas para poder disponer de la plaza, siendo ello tolerado sin que hasta la fecha ningún otro propietario haya protestado según manifestó el administrador, imperando el principio de buena vecindad.

Y que ante la situación existente y dadas las circunstancias, deben usarse los elementos comunes y los privados de tal manera que se puedan hacer compatibles para el destino que están concebidos.

SEGUNDO.-Sentadas las posiciones de las partes y cuestionándose por la apelante la valoración que de la prueba ha efectuado el Juez a quo, que considera errónea, hemos de precisar que contrariamente a lo alegado por las apeladas en sus respectivas oposiciones al recurso de apelación, puede esta Audiencia en la alzada valorar de nuevo toda la prueba practicada en la instancia y realizar valoraciones diversas a las efectuadas por el Juez a quo, al estarse ante un recurso de plena revisión jurisdiccional de la resolución apelada, teniendo declarado el Tribunal Constitucional, entre otras, en la STC nº 212/2000, de 18 septiembre que, *"en nuestro sistema procesal, la segunda instancia se configura, con algunas salvedades en la aportación del material probatorio y de nuevos hechos, como una 'revisio prioris instantiae', en la que el Tribunal Superior u órgano 'ad quem' tiene plena competencia para revisar todo lo actuado por el juzgador de instancia, tanto en lo que afecta a los hechos (quaestio facti) como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente deducidas por las partes (quaestio iuris), para comprobar si la resolución recurrida se ajusta o no a las normas procesales y sustantivas que eran aplicables al caso, con dos limitaciones: la prohibición de la 'reformatio in peius', y la imposibilidad de entrar a conocer sobre aquellos extremos que hayan sido consentidos por no haber sido objeto de impugnación ('tantum devolutum quantum appellatum')..."*; así también lo reitera la Jurisprudencia del TS en sus SSTs de 15 octubre 1991, 21 diciembre 2009 y 10 febrero 2011, de 22 de noviembre de 2012 (rec. 843/2010) y de 18 de mayo de 2015 (rec. 2217/2013), que tiene declarado que: *"en nuestro sistema, el juicio de segunda instancia*



es pleno y ha de realizarse con base en los materiales recogidos en la primera, aunque puede completarse el material probatorio admitiendo -con carácter limitado- ciertas pruebas que no pudieron practicarse en la misma (artículos 460 y 461 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y en él la comprobación que el órgano superior hace para verificar el acierto o desacierto de lo decidido es una comprobación del resultado alcanzado, en la que no están limitados los poderes del órgano revisor en relación con los del juez inicial".

Por tanto, resulta posible en esta alzada, con las limitaciones indicadas en la Sentencia del TC citada, revisar la prueba practicada en la instancia, pudiendo llegar a valoraciones diversas a las realizadas por el Juez a quo sin necesidad de tachar de ilógica o irracional la valoración realizada por el mismo.

TERCERO.-Ahora bien, analizada que ha sido por este Tribunal la prueba practicada, ya adelantamos que compartimos la valoración que de la misma ha efectuado el Juez a quo.

Convenimos con las apeladas que no puede la parte apelante analizar medios de prueba que no se han practicado en el acto de juicio, como es el interrogatorio de D^a Zaira y la testifical de D^a Consuelo , si se tiene en cuenta que la sentencia de esta Audiencia Provincial de fecha 14/04/2023 anuló la sentencia y determinó la retroacción de las actuaciones hasta el momento de la audiencia previa, volviéndose a celebrar nueva audiencia previa con todas las partes en la cual éstas propusieron los medios de prueba que estimaron convenientes a sus derechos, sin proponer en ese momento la hoy apelante la testifical de D^a Consuelo - que sí había propuesto en el primer acto de audiencia previa que había sido dejado sin efecto- y sin que se admitiera el interrogatorio de la actora por las razones que se expusieron en el acto de la nueva audiencia previa, sin que tampoco las partes solicitaran que se dieran por reproducidas y se otorgara validez a las pruebas ya practicadas en la anterior vista celebrada, la cual se había dejado sin efecto como consecuencia de la nulidad de la sentencia de esta Audiencia y retroacción de actuaciones acordada en la misma.

De las pruebas documentales aportadas con la demanda y con la contestación a la demanda de D^a Josefa y de las testificales y prueba pericial practicadas en el acto de juicio celebrado tras la anulación de las actuaciones y principalmente de una valoración conjunta de las fotografías aportadas como documento nº 2 de la demanda y las aportadas como documento nº 2 y 5 de la contestación a la demanda de la codemandada D^a Josefa así como del informe pericial elaborado por el perito arquitecto D. Eulalio , a instancia de la codemandada D^a Josefa (doc. 6 de su contestación a la demanda, acont. 20), en el cual se ha ratificado dicho perito en el acto de juicio y la testifical de D^a Adela , sobrina de la actora y actual usuaria de la plaza de garaje nº NUM001 , propiedad de la demandante/apelante, se acredita que el garaje donde se ubican las plazas de aparcamiento propiedad de la actora D^a Zaira (apelante) y de la codemandada D^a Josefa , es antiguo, datando su construcción de 1971, momento en el que la normativa urbanística no contenía una regulación de las dimensiones de las plazas de garaje y en el que los vehículos eran de dimensiones más reducidas que en la actualidad, no cumpliendo estas plazas de garaje con las medidas exigidas en la normativa urbanística vigente en la actualidad, estándose además ante espacios de configuración irregular y de diferente superficie.

La plaza de garaje nº NUM000 , propiedad de la codemandada D^a Josefa se sitúa entre dos columnas, teniendo unas medidas de 252 cm ancho (embocadura) y profundidad de 373 cm en su lado corto y 475 cm en su lado largo.

La plaza nº NUM001 propiedad de la actora D^a Zaira , colindante con la anterior, es de mayor tamaño (31,60 m² útiles), aunque la anchura de su embocadura es menor (202 cm de ancho), teniendo un ancho frontal de 576 cm., ancho en pared del fondo (biselada): 352 cm. y una profundidad de 601 cm en su lado corto y 837 cm en su lado largo, según mediciones recogidas en el informe pericial no desvirtuadas de contrario.

La gran mayoría de los vehículos que aparcan en dicho garaje sobresalen del límite horizontal de sus respectivas plazas de garaje, invadiendo parte del espacio común de viales y maniobra según puede apreciarse en las fotografías incorporadas al informe pericial en sus páginas 5 y 6 y así también lo afirma el administrador de la Mancomunidad de garajes Sr. Juan Carlos , quien también manifiesta que no conoce que haya existido problemas entre los vecinos por tal situación.

El vehículo que aparca en la plaza nº NUM000 de D^a Josefa es un vehículo Jaguar E-Pace 2.0 D150, que tiene una longitud de 4.395 mm y anchura de 1.984 mm, (consta aportada su ficha técnica, como doc. 4 de la CD de D^a Josefa).

El vehículo Seat Ibiza que aparca en la plaza de la actora, mide 4059 mm de longitud y 1780 mm de anchura.

Ambos vehículos están dentro de la categoría de vehículos medios según se indica en el informe pericial, que son aquellos que tienen una longitud entre 400 y 470 cm y una anchura entre 170 y 185 cm.

El vehículo de la demandada aun cuando esté aparcado pegado a la pared de fondo sobresale de los límites de longitud de la plaza, invadiendo en algo más de 30 cm. el espacio común del garaje según admiten



ambas partes, invasión que provoca que la conductora del vehículo Seat Ibiza que aparca en la plaza nº NUM001 tenga que realizar una maniobra para introducir este vehículo en esta plaza, que el perito califica de "sencilla", haciéndola a poca velocidad y con visibilidad adecuada, disponiendo de espacio lateral suficiente para recolocar el coche; de acuerdo con lo recogido en el informe pericial, la misma tiene un espacio frontal de salida que permite entrar y salir sin apenas maniobrar, explicando el perito en el acto de juicio al respecto de la maniobra requerida para aparcar en la plaza NUM001, que se trata de "un pequeño giro de volante" igual que si aparca marcha atrás, precisando que ha de aparcar despacio.

A la vista de las pruebas practicadas y en contra de lo que se afirmaba en la demanda y en el recurso y de lo declarado por la testigo D^a Adela, cuya credibilidad ha de valorarse con cautela pues es sobrina de D^a Zaira y usuaria de la plaza de garaje nº NUM001 y, concediendo en el presente especial relevancia probatoria al informe pericial a que hemos hecho mención, elaborado por un Arquitecto, que no ha sido desvirtuado de contrario por otra contrapericial, estimamos acreditado que la invasión del elemento común por parte del vehículo Jaguar de D^a Josefa, no impide ni dificulta de forma grave el uso de la plaza nº NUM001 por parte de la propietaria o usuaria de la misma, toda vez que de acuerdo con la pericial practicada, el acceso a referida plaza nº NUM001 únicamente requiere de una maniobra sencilla, necesitando de apenas un leve giro de volante para introducir en esta plaza el vehículo Seat Ibiza ya sea haciéndolo de frente o marcha atrás según refiere el perito, quien también informa que esta plaza dispone de espacios de maniobra adicionales a ambos lados de la embocadura que son suficientes para llevar a cabo el estacionamiento, precisando el informe pericial que puede entrar con facilidad en dicha plaza cualquier vehículo medio de menos de 200 cm. de anchura ya que dispone de longitud más que suficiente. Se adjunta a su informe un documento gráfico que permite comprender la maniobra descrita.

Mediante las fotografías obrantes en autos y las incorporadas al informe pericial y del documento gráfico adjuntado al mismo, se acredita que el Seat Ibiza que se aparca en la plaza de garaje nº NUM001 puede entrar y salir con una sola maniobra aunque esté aparcado el Jaguar en la plaza nº NUM000, circunstancia que se ve facilitada por el usuario de la otra plaza contigua a la nº NUM001 que deja espacio suficiente entre su plaza y la de la actora, facilitando a la usuaria de la plaza nº NUM001 la maniobra.

Ni la Comunidad de propietarios del edificio donde se ubican las plazas de garaje de D^a Zaira y de D^a Josefa ni la Mancomunidad de garajes, han adoptado normas que regulen el uso del garaje y de sus elementos comunes a pesar de que la hoy apelante le había comunicado a sus respectivos administradores el conflicto surgido con la propietaria de la plaza nº NUM000 mediante sendos burofaxes de 27 de octubre de 2020 aportados con la demanda como documentos nº. 6 y 8 en los que también solicitaba que le requiera a aquélla para cesare en "su comportamiento abusivo, utilizando su propiedad de acuerdo a sus límites físicos y sin causar perjuicios ni impedimentos a los demás usuarios" y, a pesar de que la mayoría de los vehículos aparcados en el garaje exceden de los límites horizontales de sus respectivas plazas de garaje e invaden viales o zonas de maniobra común dentro del garaje de la Comunidad demandada, pudiendo considerarse en este caso generalizado el aprovechamiento del espacio común por la mayoría de los vehículos en él aparcados dadas sus dimensiones en relación con el escaso tamaño de las plazas de garaje, habiendo consentido o tolerado la Comunidad y Mancomunidad codemandadas y el resto de propietarios y usuarios del garaje la invasión de esos espacios comunes, sin que consten quejas de otros propietarios al respecto salvo de la actora.

En este estado de cosas y ante las circunstancias expuestas, convenimos con el Juez a quo que no cabe reputar abusivo el uso que se viene efectuando por la demandada D^a Josefa del espacio común que viene ocupando cuando aparca el vehículo Jaguar en su plaza de garaje nº NUM000, ni tampoco puede reputarse abusivo el uso que la misma realiza de esta plaza de garaje privativa, sino que como con acierto razona el Juez a quo, se trata de un uso frecuente o común y generalizado en muchos casos, adecuado a los usos sociales, considerando este Tribunal que se realiza dentro de los límites de tolerancia admisibles y que han de imperar en las relaciones de buena vecindad, tratándose de un uso inócuo pues ni dificulta gravemente ni impide acceder a la plaza nº NUM001 contigua.

El uso que la codemandada D^a Josefa efectúa de los espacios comunes no contraviene el art. 394 del C.Civil pues la invasión lo es de un pequeño espacio común, que no impide el uso del espacio común restante por parte de los otros usuarios del garaje ni de la usuaria de la plaza de garaje nº NUM001, espacio restante éste que resulta suficiente para permitir a esta última el paso y acceso a la plaza nº NUM001 con su vehículo Seat Ibiza sin especial dificultad, pudiendo entrar y salir de ella aunque esté ocupada por el Jaguar la plaza nº NUM000 contigua mediante la realización de una pequeña maniobra.

Atendiendo a las circunstancias expuestas y, ponderando los intereses en juego, convenimos también con el Juez a quo, que de estimarse la demanda, la demandada D^a Josefa soportaría mayores perjuicios que la parte actora pues se le privaría del uso de su plaza de garaje con el vehículo que actualmente tiene, avocándole a un cambio del vehículo por otro modelo más pequeño que puede no satisfacer sus necesidades, teniendo



en cuenta el estado de salud y limitaciones que la misma presenta y justifica mediante el informe médico aportado como documento nº 3 de su contestación a la demanda .

Por todo ello, no consideramos abusivo ni contrario a la buena fe que ha de presidir en las relaciones vecinales el uso que la codemandada D^a Josefa viene haciendo de su plaza de garaje y de los espacios comunes, sin perjuicio ello que de darse en un futuro un cambio de circunstancias que transformara el uso actualmente inócuo del espacio común en un aprovechamiento inadecuado,- como podría ocurrir si la demandada adquiriera un vehículo de mayor longitud o en caso de que no aparcara su vehículo suficientemente pegado a la pared, de modo que llegara a invadir más espacio común e incrementara con ello la dificultad de acceso a la plaza n NUM001 o, en el caso de que los usuarios de la plaza de garaje nº NUM001 , propiedad de la parte actora, decidieran cambiar de vehículo, adquiriendo otro de mayor longitud y/o anchura que el Seat Ibiza que usan en la actualidad, que se ajusta a los límites de su plaza de garaje-, pueda la actora/apelante en tal caso volver a instar nuevamente una acción judicial tendente a que cese ese nuevo aprovechamiento -ya inadecuado- de su plaza de garaje y del espacio común.

En este sentido, aunque la materia es muy casuística y existen resoluciones de uno y otro signo, dependiendo de las circunstancias concurrentes en cada supuesto concreto y de las pruebas que se practiquen en cada proceso, puede analizarse en un supuesto similar al presente, la *Sentencia nº 383/2021 de la AP de Zaragoza, sec. 4 de 23 de diciembre*.

CUARTO.-De igual modo, tampoco consideramos errónea la valoración y decisión adoptada por el Juez a quo en la sentencia apelada, con respecto a las otras dos codemandadas.

Sin perjuicio de que no concurría en el caso los requisitos de procedibilidad que exige el art. 7.2 LPH citado en la demanda, para el ejercicio de la acción de cesación en él contemplada, según oponían las codemandadas en sus respectivas contestaciones a la demanda, -precepto que únicamente contempla la legitimación del Presidente para ejercer dicha acción y en el presente caso, las cartas remitidas por la parte actora instando que se requiera el cese del uso abusivo, se dirigen a los administradores de la Comunidad y Mancomunidad y no a los Presidentes (doc. 6 y 8 de la demanda), sin que tampoco conste que los Presidentes hubieran efectuado requerimiento fehaciente al infractor para el cese ni tampoco Acuerdo de la Junta autorizando al Presidente para el ejercicio de la acción -, y aunque las apeladas no reiteran en los escritos de oposición al recurso tal motivo de oposición -quizás por favorecer a estas partes la sentencia apelada que entra a resolver sobre el fondo de la controversia planteada en sentido favorable a sus respectivos intereses-, se ha de tener en cuenta que no puede negarse en el presente la legitimación activa ad processum de la parte actora pues a tenor de lo alegado en la demanda y de las pretensiones en ella instadas, su legitimación vendría justificada de acuerdo con la Jurisprudencia establecida, entre otras, en la STS de 16 julio 1992, conforme a la cual: "... es doctrina reiterada y mantenida por esta Sala, que cualquiera de los partícipes comunitarios puede comparecer en el juicio en asuntos que afectan a la comunidad, sin perjuicio de la representación que el art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal atribuye a los presidentes, tanto con relación a su propiedad exclusiva, como respecto a los elementos comunes (SS. 27-1-1977 , 3-2-1983 , 27 abril y 23 noviembre 1984 , 12-2-1986 y 8-5-1989 , entre otras).

En el mismo sentido, la STS de 13/diciembre/2006 establece: " Es doctrina reiterada de esta Sala, en interpretación del art. 394 del Código Civil , la de que cualquiera de los comuneros puede ejercitar acciones en beneficio de la comunidad, siempre que no se demuestre una actuación en beneficio exclusivo del actor (Sentencias, entre otras, de 6 de junio de 1997 , 3 de marzo de 1998 y 7 de diciembre de 1999)".

Por su parte el Tribunal Constitucional también se ha pronunciado sobre la cuestión, en STC 115/99 de 14 de Junio ,considerando que cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el Presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico real al que se sujeta la llamada propiedad separada de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica y del que se derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece. Por ello cada propietario debe estar facultado, en principio, para el ejercicio y defensa de sus derechos con independencia del resto de los propietarios.

La aplicación de la mencionada doctrina jurisprudencial al caso llevaría a priori a reconocer legitimación ad processum a la parte actora para promover el pleito como perjudicada que dice ser por el supuesto uso abusivo de la plaza de garaje privativa y de los elementos comunes por parte de la otra propietaria demandada.

Ahora bien, sentado en el fundamento de derecho anterior que no resulta acreditado que se realice por D^a Josefa un uso abusivo de la plaza de garaje nº NUM000 privativa de la misma ni del espacio común que ha sido invadido por ésta en un escaso porcentaje respecto del total existente en el garaje, falta el presupuesto



que justifique obligar a la Comunidad de propietarios y a la Mancomunidad demandadas para que insten el cese de tal invasión de dicho espacio común.

Todo ello sin perjuicio de que ante la invasión de espacios comunes por parte de los distintos usuarios de las plazas de garaje privativas y ante la situación de conflicto existente entre las propietarias de plazas de garaje que son parte en el presente proceso, resultaría aconsejable que la Comunidad de propietarios o la Mancomunidad estableciera unas normas de régimen interno sobre el uso de los espacios comunes del garaje en aras a evitar conflictos vecinales.

Por todo ello, no apreciamos error en la valoración de la prueba que efectúa el Juez a quo, ni que las conclusiones a que llega tras valorar la prueba sean erróneas o contrarias a derecho, por lo que procede desestimar el presente recurso y confirmar la resolución recurrida.

QUINTO.-No obstante la desestimación del recurso, las mismas serias dudas de hecho que aprecia el Juez a quo para justificar la no imposición de costas en la primera instancia a la parte demandante, vencida en juicio, le surgen a esta Audiencia, todo lo cual justifica que se declaren también de oficio las costas de esta alzada. (art. 398.1 LEC)

Vistos los preceptos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación y en nombre del Rey y en virtud de las facultades atribuidas por la Constitución Española,

FALLO

EL PLENO DE ESTA AUDIENCIA ACUERDA POR MAYORIA: Desestimar el Recurso de Apelación formulado por la Procuradora D^a. Raquel Rodríguez Mateos en nombre y representación de D^a. Zaira contra la sentencia de 18 de Junio de 2024, dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Salamanca en el Juicio Ordinario nº 1007/2021 seguido ante dicho Juzgado, la cual confirmamos.

Se declaran de oficio las costas causadas en esta alzada.

Dese al depósito constituido el destino legal procedente.

Voto particular

conjunto a la sentencia dictada por el Pleno de esta Audiencia en el Rollo de Apelación nº 582/2024, que suscriben los Magistrados/as Don Juan Jacinto García Pérez, Don José María Crespo de Pablo y Doña Cristina García Velasco.

Con el mayor de los respetos por el criterio mayoritario de nuestros compañeros, los tres firmantes de este voto particular, concordamos en que, a diferencia de lo que se sostiene en el voto mayoritario del Pleno de la Audiencia que se dice, el recurso de apelación formulado por la demandante Sra. Zaira frente a la sentencia del Juzgado a quo, de 18 de junio de 2024, debió ser estimado y, en consecuencia, estimada la demanda formulada por la misma y que da origen a la presente litis.

Desarrollamos nuestra discrepancia con el voto mayoritario, en los siguientes apartados:

1º.- Antecedentes fácticos a considerar.

a) Así, en este caso se trata de un garaje comunitario cuyas plazas se adjudicaron en 1975. Según la escritura notarial, había plazas de garaje con lavadero y sin lavadero, optándose por mayoría por una valoración asimilada a las plazas sin lavadero, antes del sorteo. Efectuado, a la actora le correspondió la plaza nº NUM001 y a la demandada la nº NUM000, colindantes. Garaje de 1975, plazas pequeñas y delimitadas al albur de la ausencia de exigencias administrativas y legales.

La vivienda de la demandada obtuvo, por tanto, una plaza de garaje con fondo trapezoidal, corta, y junto a la plaza de la recurrente, con entrada de 203 cms de anchura, según pericial cuyas mediciones no se discuten, y que se ensancha hacia el fondo. Y así quedó configurada la zona, salvo modificaciones de líneas posteriores a 1975, reconocida al menos una en la contestación a la demanda, como se verá.

Desde esta perspectiva la buena fe y reglas de buena vecindad obligaban a la tolerancia mutua entre colindantes, dada la especial configuración de estas plazas de garaje, sobre todo de la nº NUM000.

Pasado el tiempo, ya en 2020, antes del cambio de vehículo de la demandada, la actora ya requirió al administrador de la comunidad para que se solucionara el problema del mal uso de la plaza de garaje nº NUM000, por abuso a la hora de invadir zona común, rebasando la línea de propiedad. Línea, por cierto, que es más larga que la plaza de al lado, por la configuración de la pared del fondo.

El Letrado de la vecina después demandada, contestó a la petición cursada por la colindante, también requerida, que los vehículos aparcados en la plaza nº NUM000 no sobresalían 30 cms, que no dificultaban la entrada y salida de la plaza nº NUM001 , que es de gran amplitud y anchura. En el escrito figura la afirmación de que había decenas de usuarios que sí excedían los límites de sus plazas de garaje, dificultando las maniobras, como se podía apreciar con un simple vistazo.

Esta segunda afirmación es importante, por los argumentos posteriores y por la no correspondencia con la realidad del acceso de la plaza nº NUM001 .

El SUPPLICO de la demanda fue: "cese con la actividad molesta que está llevando a cabo" (la demandada). También importante recordar lo que se solicitó, que no fue prohibir el aparcamiento de vehículos, sino el cese de los actos que dificultan o impiden el uso ordinario por la actora de su plaza de garaje, como se expuso en el escrito inicial del procedimiento.

b)La contestación a la demanda parte del mismo planteamiento inicial, con el sorteo de plazas. Y expresamente señala: *"resultaron plazas de diferentes medidas, algunas de las cuales no resultaban aptas para aparcar vehículos de tamaño medio dentro de sus límites asignados de no volar parte de la carrocería del vehículo sobre los espacios comunes dejados para pasos de maniobra.*

Dicha circunstancia era normalmente conocida, asumida y consentida por los propietarios adquirentes de las plazas de aparcamiento".

En efecto, asumida por la propiedad de la plaza nº NUM000 su dimensión, pared oblicua, límite, y por tanto que no resultaba apta para aparcar vehículos de tamaño medio, como literalmente consta en el párrafo de la contestación transcrito. En el esquinazo superior derecho del plano (doc 1) aportado con la contestación, se aprecian las tres columnas, dos de ellas en zona de la plaza nº NUM001 y otra que delimita la plaza nº NUM000 , la que en sorteo obtuvo la demandada.

Sin embargo el límite hacia el pasillo estaba en línea con el pasillo, y como la contestación a la demanda reconoce "dicha delimitación actual ha resultado de la última reforma y reparación del solado y pintado del garaje, siendo lo cierto que anteriormente la raya que marcaba su límite se encontraba pintada por el lado más interno del pilar más próximo a ambas plazas de aparcamiento". Luego se alteró la zona comunitaria, dedicada a circulación de los vehículos.

Siguiendo con la contestación a la demanda, el 28/09/2020 es cuando la *demandada cambió de vehículo*, y además de la zona extralimitada, rebasa de ordinario la nueva línea amarilla estrechando la entrada de 203 cm de la plaza de garaje nº NUM001 .

Se plasmó la postura de la demandada sobre la inexistencia de dificultad para la actora para entrar en su plaza de garaje. Se aporta pericial que en opinión de la demandad acredita que no se impide ni dificulta el acceso y salida de la demandante de su plaza de garaje.

c)La sentencia de instancia, sin entrar en el fondo de la posible modificación de la plaza nº NUM000 , sí que menciona expresamente esta circunstancia: *"ha de decirse que en este caso no es objeto de proceso si la plaza era anteriormente distinta o más amplia, y que se haya visto reducida en un reciente repintado".* En efecto, no es objeto expreso de proceso, pero sí es un dato valorable a efectos del uso del derecho de propiedad.

Analiza el fondo del asunto desestimando la demanda a tenor de la valoración de la prueba practicada.

La actora recurre y la demandada se opone del modo que es de ver en la sentencia mayoritaria, que huelga repetir.

2º.- Consideraciones sociológico-jurídicas para supuestos similares, en general.

De principio, más allá de la argumentación jurídica más específica que vendrá desarrollada más adelante, desde la perspectiva pura del sentido común y la convivencia pacífica de vecinos y comuneros, habría que convenir en que un vehículo que sobresale de su plaza de garaje, en un garaje comunitario, llegando a invadir, bien el espacio de una plaza ajena, o bien la superficie común de dicho garaje comunitario, aunque sea mínimamente, puede generar conflictos con otros propietarios de plazas, puede considerarse una actividad "molesta" para estos últimos y, lo que, por definición, "molesta" puede ser tolerado o no tolerado.

Cuando es tolerado, en el seno de una relación vecinal armoniosa y de buena fe de todos los involucrados, no es necesario que intervenga el Derecho, mas, cuando no se tolera, el enfoque ha de ponerse no en la conducta más o menos "quisquillosa" de quien se queja de esa "molestia", con mayor o menor razón, sino en la conducta de quien la puede haber provocado y, entonces, rota la armonía, perdón por la expresión, el "buen rollo" entre los comuneros, ha de entrar en juego la aplicación del Derecho, en este caso, principalmente, como se desarrollará profusamente, los arts. 394 CC y 7.2 de la LPH, en que se funda la demanda desestimada.



Podrá considerarse, a la vista de la pericial de la parte demandada, el que el vehículo de ésta sólo sobresale unos 30 cms y sólo en eso invade la zona de paso o circulación común y que según esa misma pericial no es verdad que a la actora se le haga dificultosa la entrada y salida de su plaza de aparcamiento o difíciles o muy forzadas las maniobras correspondientes, o que no hay riesgo de daños para ambos vehículos, mas, aun dando esto por cierto permanece incolume una realidad incontrovertida, la de que de no ya por mor de la regulación específica de la LPH, a salvo de consenso de todos los comuneros, la lógica impone que el derecho de uso de una plaza de garaje comunitario termina donde finaliza su superficie útil, -propiedad privada-, por lo que ningún vehículo puede exceder los límites de su plaza.

O sea, un vehículo sobresaliendo de su ubicación, no respetando los límites físicos de su espacio y adentrándose en "propiedad comunitaria", en alguna medida, puede dificultar la maniobrabilidad de otros coches, el acceso a sus plazas, etc; y si se dificulta el uso, en cierta intensidad, ya se incurre en "actividad molesta", la que, como anticipamos, puede ser o no tolerada... Depende...

El derecho del propietario de la plaza termina donde concluye la superficie delimitada de su plaza. El art. 3 de la LPH deja clara la distinción entre elementos privativos y elementos comunes y anota que cada propietario tiene derecho exclusivo sobre elementos privativos, matizando que tan sólo una cuota de participación en los elementos comunes de los edificios, o sea, el comunero en régimen de propiedad horizontal ostenta un derecho singular, exclusivo y excluyente de propiedad sobre "su" espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente (valga, aquí, una plaza de garaje; vid. STS, sala 1ª, nº 549/2014), si bien el simple hecho de exceder los límites de esa plaza *per se* puede ser motivo de conflicto vecinal, sin necesidad de que se produzca la molestia.

Frente a esta evidencia, no puede ser argumento la inacción o pasividad de la comunidad de propietarios del garaje litigioso durante años.

Y, recordemos que la invasión de áreas comunes contraviene lo dispuesto en el art. 394 del CC que fija que cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino, y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

Es más, constituye una evidencia empírica, máxime en un contexto en el que las plazas de garaje de la mayoría de los edificios comunitarios levantados hace algunas décadas se quedan "pequeñas" ante la realidad de que los coches más actuales cada vez son de mayor tamaño, en longitud y en anchura, que de ello provienen los problemas, pues, muchas de las plazas no son hábiles, a día de hoy, para acoger estos nuevos vehículos.

Debemos tener en cuenta que en los edificios de hace 40 o 50 años, los aparcamientos se hacían para coches mucho más pequeños que los que se fabrican ahora, conllevando tal estado de cosas el que muchos propietarios no respeten los límites espaciales de sus plazas, y la solución no puede ser, a salvo que todos los comuneros se conformen con ello y lo acepten y hasta que dejen de aceptarlo, que el primero que adquiera el vehículo más grande, llegando a invadir zonas comunes, ya consolide una situación de hecho que venga a "condicionar" las decisiones de los demás comuneros (la no adquisición de un vehículo de mayores dimensiones), pudiendo llegarse al absurdo de que todos los propietarios de tales plazas, con el tiempo, vengán adquiriendo vehículos de gran tamaño, como el de la demandada Sra. Josefa, y todos ocupen en más o en menos zonas comunes como los viales de paso, de salida y entrada a las respectivas plazas.

En tales casos, desde luego, si se originan mayores dificultades para todos a la hora de aparcar en plazas contiguas o enfrentadas, difícilmente, podrá sostenerse que se está respetando el art. 9.1 de la LPH, que impone que los propietarios de las comunidades tienen la obligación de respetar las instalaciones generales dentro de la comunidad, al igual que el resto de elementos comunes, etc.

Parece de sentido común y propio de la buena fe el que un comunero antes de comprar el nuevo coche verifique las dimensiones de su plaza para que este quepa dentro de sus límites, y si ello no es posible, solo hay dos opciones: *o adquirir un coche más pequeño, o comprar otra plaza de parking más adecuada.*

Todo propietario de una plaza en un garaje comunitario debe ser consciente de que debe cumplir las normas, deberes, obligaciones y responsabilidades que garanticen la correcta conservación y uso por todos de las zonas comunitarias y la buena convivencia entre sus usuarios.

Y es que mientras el resto de comuneros aunque se use por uno de ellos, en parte, una zona o área común (tratándose aquí de un estacionamiento, digamos si se quiere, "algo" irregular) "callen", pues, todo irá bien en el ámbito de la tolerancia, como mero hecho, pero, si uno de ellos *no callao* dice que tal estado de cosas molesta el ejercicio de su derecho, éste último, tiene todo el derecho a quejarse y a iniciar las acciones legales previstas para estos supuestos.



No cabe amparar judicialmente a un comunero que pudiendo ser exigente para con los demás acerca de que nadie invada o dañe áreas comunes, sin embargo, por otro lado, no se atribuye las mismas exigencias para consigo mismo, cuando se trata de que respete las instalaciones comunes.

En definitiva, para los miembros del presente voto particular, más allá de lo legislado de modo específico, la conducta habitual o diaria de estacionar un vehículo en un garaje comunitario invadiendo en 30 cms la zona común de paso, para la salida y entrada a otra plaza de garaje, ha de calificarse de actividad "molesta" que ni la persona titular o que usa esa plaza ni, tampoco, la comunidad a la que corresponda dicho garaje tienen porqué, obligadamente y menos por resolución judicial, soportar o tolerar.

3º.- Disconformidad con la valoración de la prueba que se hace por nuestros 4 compañeros y consecuencias legales a extraer de ello.

Delimitando el ámbito de análisis, las relaciones de convivencia a que se encuentran sujetos los vecinos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, hacen que dicho régimen de propiedad sea especialmente idóneo para que se planteen conflictos derivados de inferencias causadas por unos a otros en el ejercicio de sus respectivos derechos.

La ley 49/1960 de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, estableció deberes y limitaciones a los derechos de cada propietario. La propia exposición de motivos de la Ley 49/1960 justificaba la estructuración del sistema de derechos y deberes de los propietarios y señalaba que: "los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto, por el interés general, (...). Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza."

Con relación a dichos deberes, continúa diciendo que: "*Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica. Una de las más importantes novedades que contiene la Ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos.*"

El incumplimiento de los deberes inherentes al disfrute que la ley impone a los propietarios genera repercusiones perturbadoras para el resto de los propietarios y dado que la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible, por el carácter negativo de la obligación, y ante la necesidad de armonizar la convivencia, la exposición de motivos de la Ley justifica la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local o de una actividad determinada cuando concurren determinadas circunstancias.

El artículo 7.2 de la LPH por su parte dispone: "*Al propietario y al ocupante del piso o local no le está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (...).*"

En el caso actual, como ya se dijo, se trata de una acción de cesación, y como señala el recurso no se quiere impedir el uso de la plaza de garaje de la demandada, sino que cese el uso indebido y alejado de la buena fe, y de las normas de tolerancia.

Como señala la sentencia recurrida, la del Juzgado a quo, tenemos prueba documental y pericial fundamentalmente, aparte de las apreciaciones que pueden derivar de las pruebas personales.

Desde este planteamiento, en el Fundamento Segundo de la sentencia recurrida se dice que se presta atención a la fotografía nº 3 de la demanda: la línea de acceso a la plaza de la actora es muy estrecha. Duda el juzgador a quo que un coche actual pueda entrar sin dificultades incluso sin estar aparcado el "Jaguar" en la plaza nº NUM000 . Hay que entrar en diagonal e incluso ocupando un poco la plaza del vecino colindante, no parte en este procedimiento.

Por cierto, si actualmente la actora, con cierta dificultad, puede aparcar su vehículo pequeño en su plaza de garaje, lo es por la tolerancia y buena disposición del propietario de la plaza nº NUM001 , que es colindante, y que, vamos a decirlo así, le está haciendo el favor a dicha demandante de "orillar" lo más posible su vehículo hacia su costado derecho.

Valora también la fotografía nº 4 de la demanda, y concluye que un vehículo pequeño puede entrar y salir de la plaza nº NUM001 . Si se trata de un vehículo algo más grande, como un "AUDI", la maniobra será más difícil, pero no imposible, a tenor de los límites físicos, y cita la foto nº 5.



A continuación se valora la pericial, reforzando el criterio deductivo expuesto ya sobre la documental de la actora, para llegar a la misma conclusión.

Tras exponer las pruebas personales, la sentencia concluye que no se impide a la parte actora usar la plaza, mientras que de estimarse la demanda se impediría a la demandada usar su plaza de garaje. Y concluye que la plaza nº NUM001 ofrece dificultades de estacionamiento incluso si no estuviese aparcado el coche de la demandada; que no hay abuso de derecho en el uso de la plaza nº NUM000 ; que no se impide, ni dificulta, la maniobra de aparcamiento en la plaza nº NUM001 ; y que, actualmente, el Seat Ibiza puede entrar y salir sin dificultad.

Pues bien, consideramos que en la valoración de las pruebas referidas sí existe error, ya que, se hace referencia a conclusiones no coincidentes, partiendo en algún momento de una apreciación que no se comparte, incluidas las consideraciones del informe pericial.

Así, tenemos como punto de partida una petición que pide el cese de una actividad que dificulta otra actividad, no que interese la prohibición de uso de zona común o privativa.

Tenemos también reconocida una alteración fáctica de la realidad, no discutida en este procedimiento, pero no explicada, y que denota una individualidad no acorde con la buena fe. Tenemos el reconocimiento por la demandada de que muchos otros vehículos rebasan las líneas delimitadoras de las plazas de garaje, molestando en las maniobras de aparcamiento y salida. Puede que de ahí venga la postura de la comunidad de propietarios, y el no haber abordado el problema del garaje, asignado en 1975. Pura pasividad de la comunidad y una "huida hacia adelante". Que cada propietario de una plaza de garaje "se busque la vida".

Tenemos un statu quo que se mantuvo con más o menos roces, al parecer no demasiados, hasta el año 2020, fecha de entrada en el garaje del "Jaguar" de la demandada. Y con ello la ocupación de suelo comunitario de tal modo que se dificulta el acceso y salida de la plaza nº NUM001 .

Comenzando por un análisis apurado de la documental, la sentencia recurrida ya recoge que incluso sin vehículo aparcado en la plaza nº NUM000 , el acceso a la nº NUM001 es difícil, porque es muy estrecha. Sin embargo, contradictoriamente, concluye que el uso de la plaza nº NUM000 ocupando en numerosas ocasiones la zona común, no impide, ni dificulta, el uso de la plaza nº NUM001 .

Resulta que si ya sin vehículo aparcado, el acceso a la plaza NUM001 es muy estrecho, difícil y en oblicuo, no es posible que estacionado el "Jaguar" de modo ordinario no lo haga muy difícil o casi imposible, por lógica, pues ocupa parte de la zona de circulación de vehículos.

Esa documental refleja precisamente las primeras valoraciones de la sentencia recurrida, que vienen a ser reforzadas por la pericial, pero de modo diferente.

Así, el perito señala que la plaza nº NUM001 tiene una embocadura muy pequeña, de 203 cms, con una maniobra sencilla de entrada. Bien que sin el "Jaguar" aparcado, como refleja una de las fotografías obrante en los autos.

La siguiente fotografía refleja una situación que podría considerarse factible, con el turismo Seat Ibiza, y el Jaguar arrimado a su lado izquierdo, y pegado a la pared del fondo, sobresaliendo de la (nueva) delimitación (la línea amarilla) muy poco. Contrasta con las fotografías de la demanda, captadas en otra fecha y el Jaguar estacionado de modo menos cuidadoso. Las imágenes de otros vehículos que, en efecto, rebasan sus límites no es operativa, pues, no impiden las maniobras de estacionamiento y de ahí la ausencia de quejas detectadas.

El perito también expone lo que considera vehículos medianos, que entiende aptos para las plazas analizadas, y concluye que una longitud de 470 cms es el límite, a pesar de que en la conclusión lo rebaja a 450 cms.

De seguir los argumentos de la tal pericial, como hace la sentencia recurrida, la actora podría en su derecho adquirir un vehículo de esa largura, y 185 cms de ancho (190 cms en la conclusión final). En realidad, con un tope de 203 cms de "boca" de acceso, reducida si el Jaguar aparcara como se ve en las fotos de la demanda, estrechando ese acceso, esto no sería factible.

Como tampoco llegar a una conclusión matemática; de ahí que el perito hable de "unos centímetros" en los dos párrafos de sus conclusiones, indeterminación que llevaría a dejar a la demandada decidir cuándo se ha excedido o no en la buena fe a la hora de estacionar "su Jaguar", u otro vehículo que decidiera adquirir (o el ocupante autorizado en su caso, por ejemplo un arrendatario de la tal plaza de garaje).

A ello debemos añadir que en ejemplo de buena fe y tolerancia es la propiedad de la plaza NUM002 quien facilita el acceso a la plaza NUM001 arrimándose al lado derecho, hacia la pared. Ya lo expusimos antes.



Por lo tanto, en la situación actual, planteada en la demanda, el recurso ha de prosperar. En la situación ideal descrita y fotografiada por el perito, podría decirse que sin rebasar el uso de vehículos pequeños o medianos (más cerca de los 450 cms que de los 470 cms) las plazas nº NUM000 y NUM001 son útiles para su fin.

Pero, la conducta no ideal mantenida por la demandada supone una extralimitación de su derecho, y un comportamiento abusivo que no puede ser amparado, perjudicando a la demandante, que no está obligada a soportar la realización de sucesivas maniobras para estacionar o salir de su plaza de garaje cuando el "Jaguar" no estacione del modo ideal? fotografiado por el perito.

Tampoco se solicita indemnización alguna, sino que se cese en ese comportamiento alejado de la buena fe y las normas de tolerancia que en casos, como el presente, han de regir en garajes antiguos, irregulares y fuera de norma. Y ello teniendo también en cuenta la inhibición habida por la comunidad de propietarios, sin abordar el problema, aparte de los demás vecinos no afectados por otras invasiones de la zona común del garaje. Por el momento, pues, cada cual puede optar por adquirir el vehículo que tenga por conveniente.

La incomodidad o molestia es notoria y ostensible, sin que se trate de un pequeño trastorno o dificultad. La jurisprudencia califica como actividad notoriamente incómoda aquella actividad cuyo funcionamiento en un orden de convivencia, excede y perturba el régimen de estado de hecho que es normal y corriente en las relaciones sociales, como es el caso, salvo la situación correcta de estacionamiento del Jaguar descrita ya de modo reiterado.

No se quiere abrumar con citas jurisprudenciales, si bien no sobra recordar que, en casos muy similares al en esta alzada enjuiciado, se llega a iguales reflexiones que las que exponen estos Magistrados disidentes, como puede observarse en las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid, secc. 20ª, de 4 de febrero de 2014, de la de Sevilla, secc. 8ª, de 10 de diciembre de 2015.

Hay muchas más.

Se quiere incidir en que, también, se requirió previamente a la dueña de la plaza nº NUM000 apercibiéndole para que cesara la ocupación. La inacción de la Comunidad de propietarios no es objeto de discusión; tuvo que se traída al proceso.

Asimismo no sobra indicar que la acción de cesación ha sido declarada constitucional por el Tribunal Constitucional. Su sentencia nº 301/1993, dictada como respuesta a una cuestión de inconstitucionalidad en la que se planteaba la posible vulneración del derecho de propiedad del artículo 33 de la CE, a través del artículo 7.2 de la LPH (en su antigua redacción), indicó que en este tipo de propiedad, la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justifica, la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares, algo no abordado por el momento por la repetida comunidad demandada.

El derecho de propiedad de la actora no puede venir limitado por el tenor del art. 348 del CC, si se pondera el que dentro de las limitaciones a que se refiere el precepto, no está el derecho de la propietaria de la plaza contigua a ocupar zona común del garaje común.

4º.- Conclusión.

Como colofón de todo lo que hasta este momento se ha expuesto, **para los miembros del presente voto particular, más allá de lo legislado de modo específico, en primer lugar, debe concluirse que la conducta habitual o diaria de estacionar un vehículo en un garaje comunitario invadiendo en unos 30 cms la zona común de paso, para la salida y entrada a otra plaza de garaje, ha de calificarse de actividad "molesta" que ni la persona titular o que usa esa plaza ni, tampoco, la comunidad a la que corresponda dicho garaje tienen porqué, obligadamente y menos por resolución judicial, soportar o tolerar.**

Y, en segundo lugar, la consecuencia no debió ser otra que la de que procedía la estimación del recurso de apelación y la estimación de la demanda, debiendo la demandada cesar de manera inmediata y de modo definitivo en la ocupación de la zona común de garaje adyacente a la plaza nº NUM000 del edificio de la comunidad, salvo en el modo adecuado ya descrito, con cualquier tipo de vehículo estacionado en referida plaza, y con ello en las molestias que genera a la parte actora en el uso normal y adecuado de la citada zona común y conforme a su fin (zona de entrada y salida a la plaza de garaje nº NUM001, de maniobra y de paso).

Y, además, en virtud de lo establecido en el artículo 398 de la LEC, en relación con el art. 394 de la misma y sin motivo para alterar lo determinado en la instancia, no procedería imposición de costas en ambas instancias a ninguna de las partes (hábalese de dudas de hecho y/o de derecho).



MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe interponer recurso de casación ante este Tribunal para ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, siempre que concurra **interés casacional**, debiendo fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva y deberá presentarse en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación. (arts. 477 y ss. de la LEC).

Deberán cumplir las partes en los escritos de recurso de casación y de oposición, los requisitos sobre extensión y demás condiciones extrínsecas exigidos en el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, publicado por el Acuerdo del CGPJ de 14 de septiembre de 2023 (BOE 21 de septiembre de 2023).

Conforme a la D.A. decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso de casación se deberá acreditar haber constituido un depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano judicial salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el BANCO DE SANTANDER, S.A., en la cuenta de este expediente IBAN ES 55 0049 3569 92 0005001274 3694000012 0582 24".

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

EL PRESIDENTE LOS/AS MAGISTRADOS/AS

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 tutelar 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.