



Roj: **SAP M 14923/2017 - ECLI: ES:APM:2017:14923**

Id Cendoj: **28079370102017100468**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **10**

Fecha: **10/11/2017**

Nº de Recurso: **881/2017**

Nº de Resolución: **505/2017**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **JOSE MANUEL ARIAS RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Décima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 2 - 28035

Tfno.: 914933917

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2016/0179735

**Recurso de Apelación 881/2017**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1065/2016

**APELANTE:** D./Dña. Victorino

PROCURADOR D./Dña. VIRGINIA SANCHEZ DE LEON HERENCIA

**APELADO:** CP. GLORIETA000 Nº NUM000

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL PILAR MOYANO NUÑEZ

**SENTENCIA Nº 505/2017**

**ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:**

D./Dña. JOSÉ MANUEL ARIAS RODRÍGUEZ

D./Dña. MARÍA ISABEL FERNÁNDEZ DEL PRADO

D./Dña. MARIA BEGOÑA PEREZ SANZ

En Madrid, a diez de noviembre de dos mil diecisiete.

La Sección Décima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1065/2016 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Madrid a instancia de D./Dña. Victorino apelante - demandado, representado por el/la Procurador D./Dña. VIRGINIA SANCHEZ DE LEON HERENCIA y defendido por Letrado, contra CP. GLORIETA000 Nº NUM000 apelado - demandante, representado por el/la Procurador D./Dña. MARIA DEL PILAR MOYANO NUÑEZ y defendido por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 20/06/2017 .

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

VISTO, siendo Magistrado Ponente D. JOSÉ MANUEL ARIAS RODRÍGUEZ.



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 20/06/2017, cuyo fallo es el tenor siguiente: "Estimando la demanda formulada por la Procuradora Pilar Moyano Núñez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la GLORIETA000 nº NUM000 de Madrid frente a Victorino : Primero: Declaro que la explotación del piso NUM001 NUM002 de GLORIETA000 nº NUM000 de Madrid, por el demandado como vivienda de uso turístico constituye una actividad prohibida por el artículo 8 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y Segundo: condeno al demandado al cese inmediato y definitivo en dicha actividad, no habiendo lugar al resto de los pedimentos. Tercero : Condeno a la parte demandada en las costas del procedimiento. Notifíquese".

**SEGUNDO.**- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

**TERCERO.**- Por providencia de esta Sección, de fecha 3 de noviembre de 2017, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 7 de noviembre de 2017.

**CUARTO.**- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.** - Se recurre en apelación por la representación procesal de la parte demandada la sentencia dictada en primera instancia, en cuya virtud se declaró que la explotación del piso NUM001 NUM002 de la GLORIETA000 nº NUM000 de Madrid por el demandado como vivienda de uso turístico constituye una actividad prohibida por el artículo 8 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y se condenó al mismo al cese inmediato y definitivo en dicha actividad, no habiendo lugar a los demás pedimentos deducidos en la demanda iniciadora de la litis. Se insta la revocación de dicha resolución y su sustitución por otra que declare adecuada y lícita la explotación de la vivienda realizada por el apelante, así como que se reconozca la explotación no contraviene los estatutos de la Comunidad, exponiéndose en el escrito de interposición del recurso la base impugnativa, la que delimita el ámbito del enjuiciamiento en esta instancia.

En el desarrollo integrador de la divergencia con la respuesta judicial proporcionada en la primera instancia se aduce que, a diferencia de lo sustentado en la resolución recurrida, nada tiene que ver el alquiler vacaciones o temporal que lleva a cabo el demandado con el uso de una vivienda para hospedaje o fonda, ni el tipo de uso viene determinado por el tiempo que es ocupado el piso. Asimismo se arguye, por un lado, que lo único ofrecido es la mera puesta a disposición del inmueble, el uso que se puede hacer de los elementos comunes, en ningún caso constituye un uso especialmente intensivo de esos elementos, al menos no más que el que cualquier otro vecino pueda llevar a cabo por entrar y salir de las viviendas, ya que en el piso no hay servicio de restaurante, ni se ofertan servicios de comidas, ni hay un personal que realice funciones propias de la hostelería en esa vivienda y, por otro, que no se trata de una actividad de naturaleza cuasi individual, ya que, si ello fuese cierto, dicha actividad debería tener la calificación de rendimientos de actividades económicas, tal y como dispone el artículo 27.1 de la Ley 35/2006.

Sentado cuanto antecede es dable poner de relieve que el recurso no puede prosperar ya que los alegatos que conforman la discrepancia con el tratamiento dispensado a los pedimentos deducidos en la demanda en manera alguna desvirtúan la conclusión reflejada en la sentencia discutida y que han de quedar incólumes. La cuestión angular a que se circunscriben las actuaciones se reconduce a dilucidar si la actividad de alojamiento turístico a que destina el piso de autos está prohibida por los Estatutos de la parte interpelante; interrogante que ha de ser contestado afirmativamente, habida cuenta de la dicción del artículo 8 de los citados Estatutos, debidamente inscritos en el Registro de Propiedad, y cuyo tenor no plantea problema hermenéutico alguno, pues que, tras señalar que los pisos de vivienda (podrán dedicarse) exclusivamente a vivienda bien claramente se está perfilando el objeto único a que pueden destinarse los pisos. A mayor abundamiento se plasma ese designio o afectación de las viviendas a un uso específico y bien determinado, al permitir a renglón seguido, que sólo se instalen despachos u oficinas de profesiones liberales, caso de concurrir esta circunstancia en los que habitan las viviendas, pero vedando cualquier otra actividad y mencionándose a guisa de ejemplificación "los colegios, hospedería, fonda, pensión o cualquier otro destino análogo in fine". Rezuma inequívocamente del artículo parcialmente transcrito la voluntad reticente al uso de los pisos para una finalidad de explotación análoga a las que nominatim se enuncian, ya que, cual es apodíctico, por una parte, en ese "cualquier otro destino análogo" aludido en el artículo 8 preindicado encuentra cobijo los alojamientos turísticos y, por otra, no es indiferente a cualquier Comunidad de Propietarios que una vivienda esté ocupada por una persona o varias



personas de forma habitual que de manera temporal, sean varios días o semanas, ya que no son idénticos los riesgos en uno y otro caso, abstracción hecha de si hay un uso más intenso de los elementos comunes y mayor trasiego y molestias en el edificio.

Las cortapisas o limitaciones que el artículo 8 de los Estatutos imponen a los copropietarios, aunque restrictivas de algunas facultades dominicales, están justificadas y son proporcionales, por lo que siendo esto así, la quiebra del recurso se impone ineluctablemente, ya que carece de todo relieve si es o no equiparable por ser un alojamiento turístico con el uso de una vivienda para pensión o fonda, cuando los términos hospedería, fonda y pensión son reveladores de la voluntad perseguida con el establecimiento de la prohibición, lo que se refuerza con la referencia a cualquier otro destino análogo en que indiscutiblemente se subsumen los alojamientos turísticos, inscribiéndose en este mismo sentido la propia petición del demandado de que se suprimiese el precepto estatutario predicho; petición que fue rehusada en la Junta General de 27/9/2016, como está asimismo desprovista de toda enjundia que no se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera o que la actividad no puede calificarse finalmente como una actividad industrial, o que se dispusiera de licencia administrativa, ya que la misma opera en un ámbito distinto al que nos encontramos en el presente procedimiento, donde se ha ejercitado una acción de cesación de una actividad al amparo d lo prevenido en el artículo 7.2 de la LPH ; razonamientos que cristalizan, dicho está, en que el recurso haya de claudicar, sin necesidad de argumentación complementaria por la claridad meridiana de la materia litigiosa.

**SEGUNDO.** - Corolario del rehúse del recurso es que, a tenor del artículo 398 de la LEC , se impongan a la parte apelante las costas procesales originadas en este grado jurisdiccional, al no plantear la materia litigiosa seria duda fáctica o jurídica.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación.

## FALLAMOS

Que, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la procuradora D<sup>a</sup> Virginia Sánchez de León Herencia, frente a la sentencia dictada el día veinte de junio de dos mil diecisiete por la Ilma. Sra. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Madrid, en los autos a que el presente rollo se contrae, debemos confirmar y confirmamos la resolución indicada e imponemos a la parte apelante las costas procesales causadas en la alzada.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15<sup>a</sup> 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.

Remítase testimonio de la presente Resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y efectos.

**MODO DE IMPUGNACION:** Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, 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 Oficina N° 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid, con el número de cuenta 2577-0000-00-0881-17, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación literal y autenticada al Rollo de Sala núm. 881/2017, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.**- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe