



Roj: **SAP SS 50/2026 - ECLI:ES:APSS:2026:50**

Id Cendoj: **20069370022026100032**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Donostia-San Sebastián**

Sección: **2**

Fecha: **03/02/2026**

Nº de Recurso: **883/2023**

Nº de Resolución: **80/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ALFREDO VALDES-BANGO SOLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA N.º 000080/2026

ILMA./ILMOS. SRA./SRES.

PRESIDENTE: D^a YOLANDA DOMEÑO NIETO

MAGISTRADO: D. EDORTA JOSU ETXARANDIO HERRERA

MAGISTRADO: D. ALFREDO VALDES-BANGO SOLER

En Donostia - San Sebastián, a 3 de febrero de 2026

La Sección N.º 2 de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa, constituida por los/as Ilmos/Ilmas. Sres./Sras. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles de Procedimiento Ordinario 139/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 5 de Irun, a instancia de D. Bartolomé y D^a. Felicidad, apelantes - demandantes, representada por la procuradora D^a. MARIA BEGOÑA ALVAREZ ORONoz y defendida por la letrada D^a. MARIA ESTHER EZCURRA AGUIRRE, contra D. Desiderio, D. Marcos, D^a. Delfina, D^a. Azucena y D^a. Montserrat, apelados-demandantes -, representados por el procurador D. PATRICIA AZPIAZU ARAMBARRI y defendidos por el letrado D. ARTURO REBOLLEDA VAZQUEZ; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 6 de junio de 2023 dictada por el mencionado Juzgado.

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.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El 6 de junio de 2025 el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Irun dictó Sentencia, que contiene el siguiente Fallo:

" Que DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Begoña Álvarez Oronoz, en el nombre y representación de Bartolomé y Felicidad, contra Marcos, Azucena, Montserrat, Desiderio y Delfina, y ABSUELVO a éstos últimos de todos los pedimentos cursados en su contra, por haberse apreciado falta de legitimación activa; todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora."

SEGUNDO.-Notificada a las partes la resolución de referencia, se interpuso Recurso de apelación contra ella que fue admitido, y elevados los autos a esta Audiencia se señaló día para Votación y Fallo.

TERCERO.-En la tramitación de este recurso se han cumplido todas las formalidades prescritas por la Ley.

CUARTO .-Ha sido el Ponente en esta instancia el Ilmo. Sr. Magistrado D. ALFREDO VALDES-BANGO SOLER.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Términos en los que aparece planteado el conflicto en esta instancia.

1.- Por la representación procesal de D. Bartolomé y D.^a Felicidad se interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Marcos , D.^a Delfina , D.^a Azucena , D.^a Montserrat y D. Desiderio ejercitando acción en virtud de la cual se interesa se condene a la parte demandada a cesar en la utilización de sus plazas de garaje para almacenar diferentes objetos, debiendo utilizar las mismas para el destino que les es propio, es decir, guardar vehículos con o sin motor, remolques y similares, todo ello con expresa condena en costas a la demandada".

2.- La sentencia de instancia desestima íntegramente la demanda al apreciar falta de legitimación de la parte actora.

3.- Frente a dicha resolución interpone recurso de apelación la representación de D. Bartolomé y D.^a Felicidad solicitando su revocación y que se condene a los demandados conforme interesan en su demanda.

La parte apelante basa su recurso en las alegaciones que, en síntesis, son las siguientes:

(i)Error en la aplicación del derecho: afirma su legitimación para el ejercicio de la acción de cesación.

(ii)En cuanto al fondo del asunto, reitera el desarrollo de actividades no permitidas (prohibidas por los estatutos, dañosas para la finca y que contravienen la normativa sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas), invocando error en la valoración de la prueba.

4.- La representación de D. Marcos , D.^a Delfina , D.^a Azucena , D.^a Montserrat y D. Desiderio se opone al recurso de apelación interpuesto e interesa su desestimación íntegra y la confirmación de la sentencia recurrida con condena en costas a la parte apelante.

SEGUNDO.-Sobre la legitimación activa de la parte actora.

La sentencia ahora recurrida desestima la demanda al entender que los actores no gozan de legitimación a los efectos del ejercicio de la acción de cesación contemplada en el art. 7.2 LPH. Considera que, conforme previene dicho precepto, la demanda no ha sido interpuesta por el presidente de la junta de propietarios, ni existe un acuerdo de dicha junta que ampare el ejercicio de la referida acción. A ello añade que considera acreditado que ni el presidente de la comunidad de propietarios, ni la junta, debidamente convocada por aquel, se han mostrado inactivos ante las peticiones de la parte ahora apelante.

Esta, por su parte, entiende que sí goza de legitimación activa y ello ante la existencia y persistencia de actividades que, en su opinión, merecen la calificación de no permitidas legalmente.

La apelada se opone al recurso, sumándose a los argumentos de la sentencia recurrida y añadiendo que las actividades contestadas se realizan en elementos privativos, lo que vaciaría de interés la pretensión del ahora apelante.

Expuestas las posiciones, la cuestión planteada es la relativa a la legitimación activa en aquellos supuestos en los que se pretende ejercitar una acción del comunero en los supuestos de propiedad horizontal.

Al respecto, el Tribunal Constitucional (STC 115/1999, de 14 de junio) ha considerado 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 (art.396) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que 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 de los restantes propietarios, en términos y condiciones que no corresponde a este Tribunal precisar".

Por su parte, el Tribunal Supremo reconoce igualmente legitimación al propietario en régimen de propiedad horizontal. Así, entre las más recientes, la sentencia 107/2024, de 30 de enero, con cita de otras. En particular, en la sentencia 909/2021, de 22 de diciembre, establece:

"Esta Sala tiene declarado que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma (sentencias, por todas, 10 de junio de 1981, 5 de febrero de 1983, 18 de diciembre de 1985, 17 de abril de 1990, 8 de abril de 1992 y 6 de junio de 1997). La sentencia núm. 46/1995, de 31 enero, afirma que "es doctrina reiterada de esta Sala la de que cualquier condómino está legitimado para ejercitar acciones, no tan solo de aquella parte del espacio comprensivo de su piso o local sobre los que ostenta un derecho singular y exclusivo, sino también en defensa del interés que le corresponde sobre los elementos comunes (SS. 10 Junio 1981, 3 febrero 1983, 27 abril y 23 noviembre 1984 y 12 febrero 1986), así como que no se da falta de legitimación cuando, aunque no se haya hecho constar en la demanda de una manera expresa que se actúa en nombre de la comunidad y en interés

de la misma, se plantea una pretensión que, de prosperar, ha de redundar en provecho de la comunidad (S.8 junio 1992)".

Y, finalmente, por lo que respecta a la legitimación del copropietario para ejercitar la acción de cesación, expresamente la admite la sentencia 1013/2004, de 14 de octubre, del Tribunal Supremo.

En aplicación de esta doctrina, no cabe sino reconocer legitimación a la apelante para actuar en beneficio de la comunidad y ello por cuanto no ha sido negada su condición de copropietaria (debidamente acreditado conforme la documental aportada) y el asunto traído a juicio no solamente goza de interés para dicho copropietario sino, igualmente, para la comunidad (al denunciar la posible existencia de actividades no permitidas que afectarían al espacio destinado a garajes y trasteros).

Efectivamente, resulta de la prueba practicada (documental) que por parte del recurrente no sólo se dirigió (art. 7.2, párrafo segundo LPH) al presidente de la comunidad de propietarios comunicándole la posible existencia de las actividades antes señaladas (burofax de 4 de febrero de 2022), sino que incluso se llegó a convocar junta de propietarios (de fechas 16 y 28 de febrero de 2022) para tratar el asunto, con cruce de comunicaciones entre las partes y con adopción de acuerdos. Ello conduce a entender que la cuestión suscitada gozó de interés para la comunidad de propietarios y, ante la falta de adopción de las medidas exigidas por el ahora apelante, no cabe negar su legitimación.

Por todo lo cual, procede estimar el motivo de impugnación de la sentencia de instancia formulado por la parte apelante, lo que implica que este tribunal deba pronunciarse sobre las peticiones formuladas en la demanda, porque como afirma la STS 370/2011, de 9 de junio, con cita de la STS de 21 noviembre 2002, "[...] en la segunda instancia, la Audiencia, como Tribunal sentenciador, asume toda la jurisdicción sobre todas las cuestiones que surjan de las posiciones contradictorias mantenidas en la primera [instancia] y en su contestación[...]". No entenderlo de esa manera significaría negar al demandante la tutela judicial efectiva menoscabando de forma sustancial su derecho de defensa (en este sentido, STC 91/2010, de 15 de noviembre)".

TERCERO.- SOBRE EL CARÁCTER NO PERMITIDO DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS. SOBRE LA EXISTENCIA DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS.

Sentado lo anterior, toda vez que la sentencia recurrida no se pronuncia sobre el fondo y estimado el motivo de apelación, como decimos, corresponde a esta Sala pronunciarse sobre el fondo del asunto.

Por la parte actora, ahora apelante, se ejercita acción de cesación de determinadas actividades que considera no permitidas, calificándolas como de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

En particular señala que por los demandados/apelados se acumulan objetos (actividad de trastero, según la apelante) en sus espacios delimitados como plazas de garaje ("rayas") lo que, de nuevo conforme alega la recurrente, las convierte en peligrosas (por el riesgo de incendio), insalubres (por la presencia de ratas), molestas (pues invaden los espacios comunes, lo que condiciona las maniobras de aparcamiento), nocivas (por las sustancias acumuladas) e ilícitas (pues contravienen el reglamento de propiedad horizontal), causando perjuicios (lo que traduce en la falta de cobertura del seguro - sin determinar el tipo de seguro).

En este sentido, dispone el art. 7.2 LPH, que: "al propietario y al ocupante del piso o local no les 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".

Por su parte, una definición normativa de dichas actividades la encontramos en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Aunque derogado a día de hoy, formalmente, por la Disposición derogatoria única, de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, esta misma norma establece que: "[n]o obstante, el citado Reglamento mantendrá su vigencia en aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia, en tanto no se dicte dicha normativa", por lo que, como señala recientemente el Tribunal Supremo (sentencia 239/2024, de 23 de febrero), se "exige considerar la normativa estatal, autonómica o local aplicable en cada caso".

Al respecto, si bien la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi considera la actividad de guardería de vehículos como actividad con incidencia en el medio ambiente y, por su parte, el Decreto 171/1985, de 11 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial, contempla como tal la de guardería de vehículos y de guardería de vehículos de primera ocupación, no se contempla en dichas normas una categoría específica relativa a la actividad de almacenamiento de enseres domésticos (trasteros).

Ahora bien, ello no significa que haya actividades que, no contempladas por la normativa administrativa, pueden ser consideradas como molestas, insalubres, incómodas o peligrosas desde la perspectiva civil (sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1989). Al respecto debemos considerar si apreciadas las circunstancias se evidencia la existencia de una actividad no permitida.

Por la parte apelante se describen, básicamente, tres actividades que afirma no permitidas. En primer lugar, alega la existencia de acumulación de objetos, con lo que, apostilla, existe un peligro de incendio. Examinada la prueba practicada no cabe concluir tal situación de riesgo. Únicamente obran diversas fotografías (aportadas tanto por el actor en su escrito de demanda, sobre las plazas NUM000, NUM001 y NUM002, así como un plano, como por el demandado), que lo único que evidencian es la existencia de un local en el que se ubican diversas plazas de aparcamiento en las que, además, en algunas de ellas, existen departamentos cerrados de almacenamiento de enseres (trasteros). Igualmente se colige que en el momento de toma de las diversas instantáneas existen objetos en las mismas, algunos identificables (bicicletas, cajas de botellas) y otros no. Mas de esta visualización, sin otro tipo de prueba practicada, no se puede concluir que los mismos sean peligrosos por naturaleza, ni la existencia de riesgo de incendio derivada de los mismos. No podemos tampoco dejar de señalar que esos mismos enseres son los que, normalmente, se encuentran almacenados en los espacios destinados para trasteros. Por idénticas razones, insuficiencia de prueba, no cabe apreciar la existencia de sustancias nocivas que puedan resultar dañosas (de las fotografías aportadas no se aprecia tal cuestión).

Se alega, además, la existencia de insalubridad que resultaría en la existencia de roedores. De la prueba practicada al respecto que, reiteramos, se limita a la documental (fotografías), no cabe concluir tal situación. No existe el más mínimo indicio de la presencia de dichos mamíferos.

También asevera que la presencia de objetos afecta a la circulación en el interior del garaje, dificultando la realización de maniobras. De nuevo no cabe entender acreditada la existencia de una actividad molesta que perturbe gravemente la circulación. De las fotografías aportadas y admitidas no se deduce ocupación de espacios destinados a la circulación dentro del garaje y menos que se dificulte la circulación. En su caso, existiría una ocupación temporal que, tras las conminaciones del presidente, habría sido revertida.

En cuanto a la vulneración del reglamento de propiedad horizontal, tampoco cabe apreciarla. Como señala el Tribunal Supremo, "en relación a actividades prohibidas por los estatutos, es cierto que la interpretación de cualquier cláusula estatutaria que impide la libertad del derecho dominical tiene que ser restrictiva (sentencia 1013/2004, de 14 de octubre). Dicho lo cual, en estos se hace constar (art. 4, folios 14 y 14 vuelto del certificado del Registro de la Propiedad de DIRECCION000) que "Las porciones habrán de ser utilizadas precisamente, para vivienda o ejercicio de (actifi) digo actividades que no produzcan ruidos molestos, manifiestas incomodidades, o sean insalubres a juicio de la copropiedad. Las que afecten a la moralidad, prohíban las leyes, sean peligrosas o atentes a la integridad y buena fama del edificio, no podrán ejercitarse en ningún caso". Ni que decir tiene que, como hemos señalado, no se ha probado la existencia de las mismas. Ni se prueba el ruido, ni las manifiestas incomodidades (más allá de presentar fotografías), ni son insalubres, siendo que, además, no existe acuerdo en tal sentido de la copropiedad (los únicos que constan no contienen una tal calificación).

De igual manera, el art. 8 (folio 14 vuelto del certificado del Registro de la Propiedad de DIRECCION000) establece que "son obligaciones suyas específicas, además de las generales: a) Mantener en buen estado de conservación las instalaciones privativas, que puedan afectar a los demás". Pues bien, no consta elemento de prueba alguno que permita afirmar un mal estado de conservación, reiteramos, más allá de las fotografías que no sirven para inferir tal situación.

Finalmente cabe rematar concluyendo que por la actora, a pesar de afirmar la existencia de daño, no lo prueba en modo alguno, más allá de hipotéticas causas de exclusión de cobertura de un seguro que, ni tan siquiera identifica, teniéndolo por inexistente.

Por todo lo cual, y sin que esta resolución se pronuncie sobre un eventual cambio de destino de uso, al no haber sido solicitado por el ahora apelante, con desestimación del recurso de apelación interpuesto, se confirma la sentencia de primera instancia, si bien por fundamentos distintos.

CUARTO.- Costas.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 394.1 LEC, por remisión del art.398.1 LEC, procede condenar a la recurrente al pago de las costas causadas en esta alzada.

QUINTO.-La disposición adicional 15.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ), regula el depósito previo que ha de constituirse para la interposición de recursos ordinarios y extraordinarios, estableciendo en su

apartado 9, aplicable a este caso, que la confirmación de la resolución recurrida, determinará la pérdida del depósito.

En virtud de la potestad jurisdiccional que nos viene conferida por la Constitución Española, en nombre del Rey,

FALLAMOS

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Bartolomé y D.^a Felicidad, contra la Sentencia n.º 27/2023, de 6 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Irún, que se confirma, condenando a D. Bartolomé y D.^a Felicidad, al pago de las costas de esta alzada con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Transfírase el depósito por el/la Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de origen a la cuenta de depósitos de recursos inadmitidos y desestimados.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe recurso de **CASACIÓN** ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Tribunal en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículos 477 y 479 de la LEC).

Para interponer el recurso será necesaria la **constitución de un depósito** de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este tribunal tiene abierta en el BANCO SANTANDER con el número 1858/0000/12/0883-23, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" código 06-casación. La consignación deberá ser acreditada al **interponer** el recurso (DA 15.ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

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 solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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.

PUBLICACIÓN.-Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los/las Ilmos./Ilmas. Sres./Sras. Magistrados/as que la firman y leída por el/la Ilmo./Ilma. Magistrado/a Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo, el/la Letrado de la Administración de Justicia, certifico.