



Roj: **AAP Z 850/2008** - ECLI: **ES:APZ:2008:850A**

Id Cendoj: **50297370042008200039**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **4**

Fecha: **07/05/2008**

Nº de Recurso: **38/2008**

Nº de Resolución: **251/2008**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **EDUARDO NAVARRO PEÑA**

Tipo de Resolución: **Auto**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4

ZARAGOZA

**AUTO: 00251/2008**

Rollo nº 38/08

AUTO NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS

PRESIDENTE:

D.EDUARDO NAVARRO PEÑA

Mª JESUS DE GRACIA MUÑOZ

D.JOSE ALBERTO NICOLAS BERNAD

En Zaragoza a siete de mayo de dos mil ocho.

## HECHOS

PRIMERO.- En el procedimiento de juicio ordinario núm. 953/07 del Juzgado de Primera Instancia número Ocho de los de esta Ciudad, sobre acción de **cesación** de actividades molestas e ilícitas, seguido a virtud de demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de las casas nº NUM000 - NUM001 de la c/ DIRECCION000 , nº NUM002 de la AVENIDA000 y nº NUM003 de la c/ DIRECCION001 , de esta Ciudad, representada por la Procuradora Dª. Natalia Cuchi Alfaro y asistida del Letrado D. Carlos J. Jiménez Villanueva, contra D. Emilio , se dictó por dicho Juzgado auto de fecha 22 de Octubre de 2.007, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "1º).- No ha lugar a admitir a trámite la demanda. 2º).- Archívese el expediente y tómesese nota en el libro correspondiente."

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución a la representación procesal de la parte actora, se preparó por la misma recurso de apelación en tiempo y forma hábiles, y emplazada que fue para que lo interpusiera en legal forma, así lo efectuó mediante la formulación del correspondiente escrito, en el que expuso las alegaciones que tuvo pro conveniente para fundamentarlo, solicitando se dictara la oportuna resolución por esta Sala, por la que revocando la recurrida acordase la admisión a trámite de su demanda, tras de lo cual se remitieron los autos originales de dicho procedimiento a esta Audiencia Provincial, Sección Cuarta, previo emplazamiento de la parte actora-apelante.

TERCERO.- Recibidos que fueron dichos autos se formó el presente Rollo de Sala, en el que se personó la parte apelante, y seguido aquel por sus trámites se señaló, finalmente, para la discusión y votación del referido recurso de apelación el día 6 del corriente mes de Mayo, en que tuvo lugar tal acto.

CUARTO.- En la sustanciación de ambas instancias se han observado las prescripciones legales.



Ha sido Ponente el Magistrado D. EDUARDO NAVARRO PEÑA, que expresa el parecer de la Sala.

## RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Se aceptan los correlativos de la resolución apelada; y

PRIMERO.- Cuestiona la Comunidad de Propietarios demandante la adecuación a derecho de la resolución del Juzgado que impugna en su recurso, por considerar que incide en infracción, por aplicación indebida, de la previsión normativa contenida en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que regula el ejercicio de la acción de **cesación** de 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, al no tener en cuenta dicha resolución que en la convocatoria a la Junta General extraordinaria a celebrar el día 6 de Junio de 2007 se contenía en el punto 3º del orden del día "Aprobación, si procede, para reclamar judicialmente la colocación de veladores por el Bar La Noguerilla", convocatoria que fue notificada oportunamente a la titular del local, con lo que cabía entender cumplido el requisito del requerimiento previsto en el párrafo segundo del apartado nº 2 del citado artículo 7 de la citada Ley, además de que el trámite de dicho requerimiento al inquilino que realiza las actividades molestas no debe circunscribirse al orden que se expresa en la resolución apelada, máxime cuando en la propia convocatoria a Junta extraordinaria se expresa la voluntad de la **cesación** de la actividad molesta.

SEGUNDO.- A la vista de tal planteamiento que de su recurso de apelación contra el mentado auto del Juzgado efectúa la parte actora, debe ser rechazado de plano por carente de fundamento, ya que al argumentar en la forma expuesta está desconociendo la regulación misma de los requisitos de procedibilidad, que para el ejercicio de la acción de **cesación** de determinadas actividades por el propietario o el ocupante de una vivienda o local ubicados en edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, establece el citado artículo 7 de la citada Ley 49/1.960, reformada por Ley 8/1.999, requisitos que son dos, a saber, que por el Presidente de la comunidad, bien sea a iniciativa propia o de cualesquiera de los propietarios u ocupantes, se haya procedido a requerir a quien realice las actividades prohibidas, a que se alude en dicho artículo 7.2, la inmediata **cesación** de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, y, en segundo lugar, en el caso de que en el infractor persistiere en su conducta, que se otorgue al Presidente autorización por la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, para entablar contra aquel acción de **cesación**.

Como acertadamente razona el juzgador de instancia en el auto apelado, la Comunidad de Propietarios demandante no ha dado cumplimiento a dichos requisitos de procedibilidad, habida cuenta que no existió requerimiento previo por parte del Presidente de la comunidad al ocupante del referido local para que cesare de forma inmediata en el uso indebido, mediante colocación de mesas y sillas, de un espacio común del edificio para lo que no estaba autorizado, bajo apercibimiento expreso de iniciar las acciones judiciales procedentes, lo que obstaba al acuerdo posterior de la Junta de propietarios en orden a autorizar a su Presidente para el ejercicio de tales acciones, como la ahora ejercitada, impidiendo con ello su admisión a trámite, tal como resuelve con acierto la resolución apelada, resolución que por resultar ajustada a derecho debe ser confirmada.

TERCERO.- Ante el decaimiento de recurso de apelación analizado, procede imponer a la parte apelante las costas de esta alzada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 de la LEC:

En atención a lo expuesto y vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

LA SECCIÓN CUARTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA,

## ACUERDA:

Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte actora, Comunidad de Propietarios de las casas nº NUM000 - NUM001 de la c/ DIRECCION000 , nº NUM003 de la c/ DIRECCION001 y nº NUM002 de la AVENIDA000 , de esta Ciudad, contra el auto de fecha 22 de Octubre de 2.007 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número Ocho de los de esta Ciudad en el referido procedimiento ordinario núm. 953/07, resolución que se confirma, imponiéndose a dicha recurrente las costas de esta alzada.

Así por este su auto, lo acuerdan, mandan y firman los Ilmos. Srs. Magistrados, que se relacionan al margen.

DILIGENCIA.- Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución, así como certificación a los autos. Doy fe.