Roj: **SAP IB 181/2018** - ECLI: **ES:APIB:2018:181**

Id Cendoj: **07040370032018100048**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Palma de Mallorca**
Sección: **3**
Fecha: **05/02/2018**
Nº de Recurso: **544/2017**
Nº de Resolución: **53/2018**
Procedimiento: **Civil**
Ponente: **GABRIEL AGUSTIN OLIVER KOPPEN**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00053/2018

Modelo: N10250

PLAÇA DES MERCAT Nº 12

Tfno.: 971-71-20-94 Fax: 971-22.72.20

Equipo/usuario: MCB

N.I.G. 07040 42 1 2016 0015223

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000544 /2017

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 6 de PALMA DE MALLORCA

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000480 /2016

Recurrente: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO000

Procurador: NANCY ROSALIA RUYS VAN NOOLEN

Abogado:

Recurrido: Basilio , Evelio

Procurador: JOSE ANTONIO CABOT LLAMBIAS, JOSE ANTONIO CABOT LLAMBIAS

Abogado: JUAN ANTONIO BALLESTER MORA, JUAN ANTONIO BALLESTER MORA

S E N T E N C I A Nº 53/18

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

Don Carlos Gómez Martínez

MAGISTRADOS:

Don Gabriel Oliver Koppen

Doña Carmen Ordóñez Delgado

En Palma de Mallorca, a cinco de febrero de dos mil dieciocho.

VISTOS por la Sección Tercera de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Palma, bajo el número 480/2016 **, Rollo de Sala número** 544/2017**,** entre partes, de una como demandante-apelante la COMUNIDAD DE

PROPIETARIOS DEL EDIFICIO000 , representada por la procuradora Dª. Nancy Ruys Van Noolen y dirigida por el letrado D. Fernando Caimari Salaet, de otra, como demandante-apelada D. Basilio y D. Evelio , representados por el procurador D. José Antonio Cabot Llambías y dirigido por el letrado D. Juan A. Ballester Mora.

ES PONENTE el Ilmo. Sr. don Gabriel Oliver Koppen.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Palma, se dictó sentencia en fecha 31 de julio de 2017 , cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

ESTIMAR TOTALMENTE LA DEMANDA interpuesta por D. Basilio Evelio D. Evelio , representados por el Procurador D. José Antonio Cabot Llambías, frente a la COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO000 " (integrado por los edificios sitos en la C/ EDIFICIO000 NUM000 - NUM001 , AVENIDA000 NUM002 - NUM003 , C/ DIRECCION000 NUM004 - NUM005 , C/ DIRECCION001 NUM006 - NUM006 y APARCAMIENTOS) representada por la procuradora Dª. Nancy Ruys Van Noolen, DECLARANDO LA NUIDAD DEL PUNTO DÉCIMO DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE FECHA 18 DE MARZO DE 2016, por el que se "acordaba retirar por parte de los propietarios de los locales cualquier objeto, ya bien sean sillas, mesas, toldos cerrando la acera etc... que se encuentren sobre la acera comunitaria y que no forme parte del edificio", sin imposición de costas a ninguna de las partes, abonando cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia, y por la representación de la parte demandada, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y seguido el recurso por sus trámites se señaló para votación y fallo día 1 de febrero de 2018.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

No se aceptan los de la resolución dictada en anterior grado jurisdiccional mientras no se opongan a los que siguen.

PRIMERO.- Los demandantes, como propietarios de los locales nº 6, 12 y 16 que forman parte de la comunidad demandada, interpusieron demanda por la que solicitaban la declaración de nulidad del acuerdo adoptado en la junta general extraordinaria celebrada en fecha 18 de marzo de 2016 por la que se requería a los propietarios de los locales a retirar cualquier objeto, ya bien sean sillas, mesas, toldos cerrando la acera que se encuentren sobre la acera comunitaria.

Tras la descripción del espacio a que se refiere el acuerdo, se relacionan los siguientes motivos de impugnación:

- Uso continuado con consentimiento tácito.

- La comunidad no puede actuar contra sus propios actos.

- D. Basilio tiene autorización expresa de su subcomunidad desde el año 2000, autorización conocida, permitida y reflejada en acta por la comunidad general.

- No hay limitaciones estatutarias expresas al uso de esos espacios por parte de los propietarios de los locales, quienes además no tienen limitación alguna en cuanto al destino o uso de sus locales comerciales en los estatutos.

- La comunidad de propietarios ha adoptado el acuerdo con abuso de derecho, pues se está excediendo con el acuerdo adoptado que prohíbe utilizar esos espacios.

- Se ha cometido un error en el resultado de la votación.

En la sentencia de instancia se parte de la descripción de que se hace del trozo de acera que no es propiedad del Ayuntamiento y que circunda todo el edifico como "paso común", sin que, a diferencia de los patios, cuyo uso exclusivo se atribuye a los locales, se especifique nada en cuanto al uso preferente a favor de los locales, si bien no existe una prohibición de ejercicio de la actividad de restauración o bar. En los Estatutos se contiene una previsión concreta de autorización para la instalación de aparatos de refrigeración o de extracción de humos que fueran necesarios para el ejercicio de la actividad lícita que en ellos se desarrolle, así como las instalaciones exteriores complementarias, tanto en muros exteriores como en la cubierta del edificio, para el funcionamiento de tales aparatos, siempre que cumplan las normas y no perjudiquen ni molesten a los demás copropietarios del inmueble.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

Se indica que la actividad de restauración no puede considerarse como ilícita, insalubre, inmoral o molesta y que es una práctica habitual que tales establecimientos saquen mesas fuera para el uso de clientes que quieran utilizarlas, sin que la omisión de la palabra terraza en los estatutos legitime que no puedan instalarse. Esta laguna de no prever la instalación de sillas y mesas en la zona de paso no puede interpretarse como una prohibición.

Afirma, asimismo, que esta acera circundante perimetral participa también de naturaleza pública, pues no está prohibido el paso en ningún momento a los viandantes y comuneros que quieran circular por la misma.

Concluye estas consideraciones afirmando que esta zona de paso común tiene el carácter de elemento común, pero no el típico de los recogidos en el Código civil y la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que el régimen previsto en esta normativa para los elementos comunes y su desafección se considera que no le resulta aplicable.

Es esta situación la que ha determinado que se permitía a los locales la instalación de mesas y que este acto de tolerancia era el reconocimiento de una situación que se valoraba como más justa y equitativa por todos los comuneros y se plasmó en la autorización que dio la subcomunidad a la que pertenece el bar "El Parque" con unos límites. Se considera que el uso de la zona comunitaria de paso por los locales debe ajustarse al criterio de que su actividad no perjudique el uso de los demás comuneros de tal forma que les prive de dicho uso o moleste y que con la prohibición de instalación lo que se provoca es la privación a los bares de uno de los usos más genuinos situándolos en clara discriminación con los bares que situadas en inmuebles que no tienen una acera perimetral propia obtienen la autorización administrativa municipal para instalar las mesas. La interpretación de los estatutos debe hacerse de la forma más acorde posible a cohonestar los intereses de todos los comuneros entre los que se encuentran los propietarios de los locales.

Termina diciendo que la interpretación que de la ausencia de prohibición en los estatutos respecto a que en los locales pueda desarrollarse la actividad de restauración es que no se puede prohibir por acuerdo comunitario el derecho a la instalación de mesas y silla de manera totalmente excluyente, debiendo regularse por la comunidad general del edificio los límites para ese uso que se ha venido desarrollando a lo largo del tiempo y que ha sido a raíz de la sentencia por la caída de una viandante que ha dado lugar a la prohibición.

Todo ello conduce a la estimación del recurso y a la declaración de nulidad de acuerdo.

Frente a esta resolución interpone recurso de apelación la comunidad de propietarios demandada en el que discrepa del criterio de la juez *a quo* en el sentido de la naturaleza del elemento común implica que no sean aplicables las normas sobre la desafección por la comunidad. Es aplicable el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme al cual todo propietario de un piso o local no puede, unilateralmente, sin contar con el consentimiento de la propiedad, ocupar, invadir, alterar y/o desafectar o desnaturalizar de hecho los elementos comunes, ni utilizarlos para otro fin o uso distinto.

No se trata de conjugar las actuaciones o conductas no autorizadas por la comunidad bajo la aplicación o perspectiva del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , en el sentido de que si la utilización que haga un comunero de una parte del perímetro o suelo comunitario no consiste en una actividad prohibida en los estatutos o no contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas no cabrá entonces censura o queja por parte de los vecinos. La actividad de bar no es una actividad ilícita ni expresamente prohibida por los estatutos, pero ello no autoriza a los titulares de los locales a valerse de los espacios comunitarios para en ellos instalarlas.

La juez *a quo* se apoya en una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Vizcaya pero el supuesto que en ella se resolvió es diferente al presente dado que en ese supuesto sí que había una cláusula estatutaria que amparaba la ocupación.

Se ratifican los argumentos utilizados en el escrito de contestación a la demanda en el sentido de que no puede apreciarse el consentimiento tácito de la comunidad de propietarios, ni actúa al aprobar el acuerdo impugnado contra sus propios actos ni con abuso de derecho.

SEGUNDO.- En el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal se establecen los modos de impugnación ante los tribunales de los acuerdos de la junta de propietarios, estableciendo tres supuestos: 1º) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios; 2º) cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios; 3º) cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho

Debe partirse para la resolución de este recurso del carácter de elemento común de la acera perimetral que rodea el edificio, que se encuentra delante de las entradas y de los locales y que linda con la vía pública, con las aceras de las calles que circunvalan el edificio que constituye la comunidad.

No se ha puesto en duda esta condición por la parte demandante en su escrito de demanda, ha sido reconocido en la sentencia de instancia y se deriva de la descripción de los locales, de los que se indica que linda con la calle *mediante paso común* .

De la interpretación conjunta de los artículos 3 , 7 y 9 de la Ley de Propiedad Horizontal se extrae que los copropietarios no pueden llevar a cabo un uso privativo de los elementos comunes de la comunidad ni efectuar en ellos ninguna alteración salvo que cuenten con el consentimiento comunitario o se encuentren autorizados por los estatutos.

El Tribunal Supremo (sentencia de 30 de marzo de 2007) ha distinguido dentro de los elementos comunes entre los que lo son por naturaleza o esenciales, imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales, y los que lo son por destino o no esenciales, en los que se admite que sean desafectados de destino común y dedicados a un uso privativo o exclusivo a favor de uno o varios propietarios. Esa desafección puede hacerse en el propio título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal o bien en un acuerdo posterior que debe adoptarse por unanimidad (art. 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal en su redacción vigente).

No existe en el título constitutivo la atribución del uso exclusivo de esta acera perimetral a favor de los titulares de los locales, como sí se hace en relación a los patios interiores, ni ha existido otro acuerdo posterior que procediera a otorgar ese uso exclusivo.

El uso que se permite a los propietarios de los pisos o locales sobres los elementos comunes es el "uso adecuado" a que se refiere el artículo 9.1.a) de la Ley de Propiedad Horizontal . Debe adecuarse a la propia naturaleza de elemento común que beneficia al total de la comunidad y excluye, por tanto, la colocación en ellos de elementos destinados a su explotación de forma privativa por parte de los locales y acordes a la actividad que en ellos se realiza.

Es cierto que el desarrollo de un negocio de restauración no se encuentra prohibido en los estatutos, no puede considerarse que sea dañosa para la finca no que contraviene con carácter general las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, pero ello no significa que el titular del negocio pueda libremente hacer uso de la zona común que se encuentra situada frente a su local, a salvo que tenga autorizado ese uso por la comunidad. Ninguna razón de discriminación se puede alegar respecto a otros edificios que tienen una configuración distinta o en las que se haya previsto de otra manera el uso de los elementos comunes en sus títulos constitutivos.

El acuerdo por el que se requiere a los titulares de los locales la retirada de los objetos colocados en el espacio comunitario no es, por tanto, nulo, pues no contraviene ni la ley ni los estatutos de la comunidad, ni resulta gravemente lesivo para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

TERCERO.- Debe analizarse si el acuerdo supone un grave perjuicio para los demandantes como propietarios de locales en los que se ejercita una actividad de restauración, perjuicio que no tengan obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

En primer lugar debemos referirnos a la existencia de un consentimiento tácito de la comunidad por el uso continuado del espacio que se encuentra frente a los locales como terraza, con mesas, sillas y toldos, uso que se remonta al año 1992.

Según la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2002 , en la que se analiza la utilización exclusiva sin oposición durante siete años de zonas comunes como terraza de un establecimiento:

"debe aplicarse al caso la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 1944 que reitera la de 7 de octubre de 1986, por cuanto que para "la existencia de un consentimiento de los demandantes a las repetidas obras" (concepto extensivo al uso no autorizado de elementos comunes) ha de tenerse en cuenta la doctrina de esta Sala manifestada en sentencia de 26 de mayo de 1986 en la que, con cita de otras varias, se afirma que es evidente que la reglamentación negocial de intereses puede exteriorizarse a través del comportamiento: existirá declaración de voluntad tácita cuando el sujeto, aun sin exteriorizar de modo directo su querer mediante palabra escrita u oral, adopta una determinada conducta basada en los usos sociales y del tráfico, que ha de ser valorada como expresión de la voluntad interna; en definitiva se trata de los hechos concluyentes ("facta concludentia") y como tales inequívocos que sin ser medio directo del interno sentir lo da a conocer sin asomo de duda, de suerte, que el consentimiento puede ser tácito cuando del comportamiento de las partes resulta implícita su aquiescencia", no pudiendo, por otra parte, identificarse consentimiento y mero conocimiento, como sienta la

sentencia de 7 de octubre de 1986 , al referirse a la conocida, por reiterada, doctrina de esta Sala, incluida la que se cita en el motivo, según la cual, el conocimiento, acto receptivo que es indispensable para poder actuar, pues no se puede reaccionar contra lo desconocido o ignorado, no equivale al consentimiento, acto valorativo de manifestación expresa o tácita de voluntad", por todo ello no puede estimarse que el conocimiento por los actores de la realización de las obras y su inactividad desde que las mismas se ejecutaron hasta la iniciación del litigio, suponga un consentimiento tácito a las mismas sanador de la falta del consentimiento unánime de los copropietarios exigido por el citado artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal ".

Puede también citarse la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 2013 , en la que se señala:

(...) se trata de situaciones concretas desveladas a partir de los datos de prueba que el pleito ofrece en cada uno de los casos para convertir lo común en privativo a través de esa especie de atajo temporal que proporciona el consentimiento tácito de la Comunidad mucho más permisivo que el que se exige, concurriendo los requisitos pertinentes, que no son del caso, para convertir al simple poseedor en propietario mediante la usucapión, y que, de generalizarse, dotaría al sistema de una evidente dosis de inseguridad jurídica tanto con relación al tiempo que se debe computar para procurar esa conversión como a los actos que son necesarios para consolidarla.

El conocimiento, dice la sentencia de esta Sala de 6 de marzo de 2013 , no equivale a consentimiento como exteriorización de una voluntad, ni el silencio supone una declaración genérica en la que se pueda encontrar justificación para no obtener los consentimientos legalmente exigidos. En definitiva, con valor de doctrina jurisprudencial, se ha declarado por esta Sala que ha de estarse a los hechos concretos para decidir si el silencio cabe ser apreciado como consentimiento tácito o manifestación de una determinada voluntad. De este modo, la resolución del conflicto radica en determinar bajo qué condiciones debe interpretarse el silencio como una tácita manifestación de ese consentimiento. Por ello deben valorarse las relaciones preexistentes entre las partes, la conducta o comportamiento de estas y las circunstancias que preceden y acompañan al silencio susceptible de ser interpretado como asentimiento (SSTS de 23 de octubre de 2008, RC núm. 1332/2003 ; 5 de noviembre de 2008, RC núm. 1971/2003 ; 26 de noviembre de 2010, RC núm. 2401/2005 , 12 de diciembre de 2011, RC núm. 608/2009 ; 9 de febrero de 2012, RC núm. 970/2009 ; 9 de febrero de 2012, RC núm. 887/2009).

En el caso que es objeto de decisión en este procedimiento entiende este tribunal que no concurren los requisitos necesarios para considerar que el transcurso del tiempo sin reacción por parte de la comunidad pueda entenderse como un consentimiento a la utilización de la zona común existente frente a los locales y calificada en el título como "paso común" como terraza de uso privativo en la que se permita la instalación de mesas, sillas o toldos destinados al ejercicio de la actividad de hostelería.

Aun siendo cierto que en las actas de la comunidad existe un muy limitado tratamiento del tema, la verdad es que el existente muestra la controversia habida en la comunidad acerca de ese uso y que ya resulta incompatible con la realidad del consentimiento tácito.

En la junta celebrada en fecha 16 de junio de 1999 se acordó requerir a los locales comerciales que tengan mesas y sillas en las aceras comunitarias para que las retiren, acuerdo que se hace extensivo para todos los locales que en el futuro puedan también mesas y sillas en las aceras comunitarias.

Por otro lado en el acta de la junta celebrada el 16 de mayo de 2013 existe un punto del orden del día que se refiere a la utilización de espacios comunitarios sin autorización de la junta de propietarios y en el contenido del acta se refleja la existencia de varias quejas sobre la actividad que tienen los bares con la instalación de mesas en la acera comunitaria. Se contiene un requerimiento al Sr. Evelio que se limite al acta celebrada en su día en cuanto a la instalación de mesas y sillas en la zona comunitaria y se ciña a los horarios acordados. El acuerdo de referencia es el de la subcomunidad de la escalera del portal NUM000 , en el sentido de otorgar un voto de confianza al "Bar El Parque" en el sentido de que si no causa problemas podría instalar tres mesas y sus correspondientes sillas delante del bar en la AVENIDA000 , no en la de EDIFICIO000 , sin instalación de elementos separadores fijos, sino con elementos que pudieran retirarse en el momento de cierre de bar y con un horario de cierre determinado.

No consta que la comunidad general, que es la tiene atribuida la potestad de autorizar el uso de elementos comunes, tal y como se deriva de los propios estatutos de la comunidad, tratara sobre esa solicitud de autorización, aun cuando, tal y como se deriva del acta de 2013, no era ajena a la misma.

Ahora bien, se trata de una utilización en condiciones limitadas, de un local en particular y que no se ha justificado que se hayan cumplido en la forma en que se concedieron en su día, de manera que pueda considerarse que esa concreta actuación supuso un consentimiento tácito y de forma no delimitada en el tiempo a cualquier uso que los propietarios de los locales pudieran hacer de la zona comunitaria que impidiera a la comunidad adoptar acuerdos en los que se haga valer tal carácter y la necesidad de adecuar su uso a lo previsto en el título constitutivo como "paso común".

CUARTO.- Se hace referencia también a la doctrina del abuso del derecho.

Según ha declarado el Tribunal Supremo en sentencias de 1 de febrero de 2006 , 12 de diciembre de 2011 o 9 de febrero de 2012 , entre otras, la doctrina del abuso de derecho se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciada, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho exigiendo su apreciación, una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo). En materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho, se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma. En definitiva la actuación calificada como abusiva no debe fundarse en una justa causa y su finalidad no ha de ser legítima.

No se observan en el presente caso los presupuestos para apreciar la figura:

- No hay un ejercicio anormal o abusivo por parte de la comunidad en el uso de un derecho que le otorga la Ley en beneficio del conjunto de los propietarios.

- No puede apreciarse mala fe de la comunidad en su actuación, la existencia de un ánimo de perjudicar, pues la cuestión relativa al uso de la zona definida como de "paso común" resultó controvertida entre los propietarios, como se ha indicado que resulta de las actas y pusieron de manifiesto los propietarios de viviendas que declararon en el acto de la vista. Por otro lado, la comunidad tomó plena conciencia de la necesidad de conservar esa zona común y de las responsabilidades que se derivan de su uso como consecuencia de accidente ocurrido por la caída de una persona al tropezar con una rejilla, lo que dio lugar a un procedimiento para la determinación de la responsabilidad, que ha correspondido a la comunidad. Así resulta del propio tenor del acta de la Junta impugnada, pese a que la propia comunidad pretenda restar valor a esa afirmación. Así en la Junta general ordinaria celebrada el día 10 de marzo al tratar el tema de la rejilla que había dado lugar al siniestro, se indicó por la mayoría la necesidad de que la acera quede despejada.

Procede, como conclusión de todo lo expuesto, la estimación del recurso de apelación, la revocación de la sentencia de instancia y dictar sentencia por la que se desestime la demanda interpuesta frente a la comunidad de propietarios.

QUINTO.- El artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a las costas causadas en primera instancia, que deben imponerse a la parte demandante.

Dado lo establecido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y siendo la presente resolución desestimatoria del recurso de apelación, serán a cargo de la parte apelante las costas causadas en esta alzada.

En virtud de lo que dispone la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial , introducida por el número diecinueve del artículo primero de 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, se acuerda la devolución del depósito consignado para recurrir.

FALLAMOS

Se estima el recurso de apelación interpuesto por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO000 contra la sentencia dictada en fecha 31 de julio de 2017 por la Ilma. Sra. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Palma en los autos del juicio ordinario de los que el presente rollo dimana.

Se revoca la sentencia de instancia y en su lugar:

1.- Se desestima la demanda interpuesta por D. Basilio y D. Evelio contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO000 .

NUM000 .- Se absuelve a la demandada de las pretensiones ejercitadas en su contra.

3.- Se imponen a la parte demandante las costas causadas en primera instancia.

No hay mención a las costas causadas en esta alzada, con devolución del **depósito** consignado para recurrir.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.