Roj: **SAP M 1386/2018** - ECLI: **ES:APM:2018:1386**

Id Cendoj: **28079370142018100017**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Madrid**
Sección: **14**
Fecha: **19/02/2018**
Nº de Recurso: **550/2017**
Nº de Resolución: **44/2018**
Procedimiento: **Recurso de apelación**
Ponente: **JUAN LUCAS UCEDA OJEDA**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimocuarta

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 6 - 28035

Tfno.: 914933893/28,3828

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2016/0146731

Recurso de Apelación 550/2017

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 02 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 872/2016

APELANTE: COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 NUM000

PROCURADOR D. PEDRO ANTONIO GONZALEZ SANCHEZ

APELADO: ROBLESFER S.L.

PROCURADOR Dña. MARIA DEL MAR RODRIGUEZ GIL

SENTENCIA

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

D. PABLO QUECEDO ARACIL

D. JUAN UCEDA OJEDA

Dña. PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

En Madrid, a diecinueve de febrero de dos mil dieciocho.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente D. JUAN UCEDA OJEDA

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 872/2016 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 02 de Madrid, en los que aparece como parte apelante COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 NUM000 representada por el Procurador D. PEDRO ANTONIO GONZALEZ SANCHEZ y defendido por la Letrada Dña. MARÍA JOSÉ VILA RUIZ, y como parte apelada ROBLESFER, S.L. representado por la Procuradora Dña. MARIA DEL MAR RODRIGUEZ GIL y defendido por el Letrado D. JOSÉ MACIA OLAZABAL; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra *Sentencia* dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 10/04/2017 .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 02 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 10/04/2017 , cuyo fallo es del tenor siguiente: "Que desestimando la demanda promovida por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DIRECCION000 Nº. NUM000 , representada por el procurador Dª. MARIA DEL CARMEN ORTIZ CORNAGO y asistida por el letrado D. JOSE MARIA ELIAS DE TEJADA LOZANO contra ROBLESFER S.L., representada por el procurador Dª. MARIA DEL MAR RODRIGUEZ GIL y asistida por el letrado D. JOSE MARIA OLAZABAL, debo absolver y absuelvo al demandado de las pretensiones contra él formuladas, imponiendo las costas a la parte actora."

SEGUNDO.- Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandante COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 NUM000 a la que se opuso la parte apelada ROBLESFER, S.L. y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 457 y siguientes de la LEC , se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Por Providencia de esta Sección, se acordó para deliberación, votación y fallo el día 10 de enero de 2018.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales, excepto en el plazo para dictar sentencia, debido el cúmulo de asuntos pendientes de resolución.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Se aceptan y reproducen los razonamientos de la resolución que ha sido apelada.

PRIMERO. La Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 nº NUM000 de Madrid presento demanda contra la sociedad limitada ROBLESFER, que había procedido a dividir el piso NUM001 del edificio en cuatro viviendas independientes, que denominaba estudios, sin autorización de la Comunidad de Propietarios ni obtener la oportuna licencia administrativa, solicitando que se declare que las obras realizadas son contrarias a derecho y se ordene la supresión de las mismas y la reposición del piso al estado en que se encontraba con anterioridad a la realización de tales obras.

Resumidamente en la demanda se expusieron los siguientes hechos esenciales. La sociedad ROBLESFER, sin que hubiera procedido a ninguna división formal o jurídica y por la simple vía de hecho, ha decido crear varias viviendas donde en origen antes había solo una, para ello en el interior del piso han construido cuatro viviendas diferentes e independientes, espacios aislados unos de otros que eufemísticamente denominan "estudios", que cuentan con entrada independiente aunque no desde un elemento común, escalera, sino desde un pasillo pequeño al que se accede desde la escalera y que se encuentra en el interior del piso propiedad de la demandada, justo detrás de la puerta de entrada.

Además el arriendo de los estudios se hace por semanas y no por años, como ordena la LAU para las viviendas; de hecho se tiene constancia de que la sociedad ROBLESFER alquila los "estudios" a través de la agencia inmobiliaria HomeSelect, en cuya web pueden alquilarse apartamentos por semanas. Otro elemento que abunda en lo anterior es que la sociedad propietaria del piso tiene un servicio de limpieza periódica de cada uno de los estudios, algo propio de los apartamentos turísticos.

Con esto queda claro que la sociedad propietaria del piso NUM001 está incumpliendo lo que comunicó a los vecinos en su carta de 21 de diciembre de 2015, en la que indicó que deseaba velar por el buen uso de las zonas comunes mediante el alquiler como vivienda en contratos largos, ya que se tiene constancia que hay alquileres que han llegado a durar solo 10 días, con lo que la rotación de los inquilinos es muy alta al tratarse de alquileres de apartamentos turísticos. En tal caso no solo se ha producido una división material ilegal sino que también la explotación podría ser también ilícita por un doble motivo, faltar las licencias administrativas obligatorias para la creación y explotación de locales en régimen de apartamentos turísticos y porque en esta Comunidad de Propietarios no está permitida tal actividad.

La interposición de esta demanda se ha hecho imprescindible a la vista que la sociedad demandada no ha hecho el más mínimo caso a los acuerdos adoptados en las Juntas de Propietarios, habiéndose negado no solo a reponer las fincas a su primitivo estado, sino incluso a permitir la visita de las mismas, sin que las denuncias cursadas a las autoridades municipales hayan recibido respuesta formal por parte de la autoridad competente.

A la hora de fundamentar su pretensión indicó que:

-Las obras son ilegales a la luz del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal ya que falta la comunicación previa de las obras a la Comunidad de Propietarios, se ha modificado la configuración del edificio en cuanto lo que era una vivienda se ha dividido en otras menores y se han perjudicado los derechos del resto de los copropietarios.

-Las obras son ilegales a la luz del artículo 10 de la LPH , pues debería contar con la autorización de 3/5 de los propietarios y de la autoridad administrativa.

-Las obras son ilegales a la luz de la vigente Ley del Suelo, pues cualquier división que se haga de los pisos debe constar con la autorización o licencia administrativa pertinente en cuanto entraña una variación del número y características de los elementos privativos resultantes respecto a los que constaban en la licencia de obra primitiva que autorizó la construcción del edificio.

- La situación creada está causando molestias e incomodidades al resto de los vecinos del inmueble, creado una mayor inseguridad en el edificio y peligro para la salud de sus ocupantes, se ha desnaturalizado el uso de las viviendas en función de lo expresado en los estatutos y titulo dispositivo y ha obviado el control administrativo exigido por la legislación autonómica sobre apartamentos turísticos.

SEGUNDO. La magistrada de instancia desestimó la demanda afirmado, tras considerar que no había quedado acreditado que se hubiera causado algún tipo de daño a los vecinos ni perjudicado a los elementos comunitarios del edificio, que no era necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios para llevar adelante las obras que la empresa demandada había acometido en su piso, decisión que adoptó, siguiendo el criterio seguido por la sentencia de 28 de octubre de 2013 de la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid , que tras poner en relación los artículos 7 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal y la interpretación que había hecho el Tribunal Supremo de los mismos en las sentencias de 3 de mayo de 1989 , 19 de julio de 1993 , 22 de diciembre de 1994 , 22 de mayo de 1995 y de 5 de marzo de 1998 , defendía que *"se debe distinguir entre la división meramente material que se realiza únicamente al interior de la vivienda o local y que no afecta para nada al régimen de la propiedad horizontal, que comprende una nueva remodelación o distribución de la superficie que cada uno tiene asignada, uniendo habitaciones y colocando tabiques a fin de dar una nueva configuración o decoración a aquellos, ya se utilicen las estancias resultantes por el propietario ya se cedan total o parcialmente, onerosa o gratuitamente, a otras personas sin que, pese a ello, se modifique su configuración unitaria, se divida la cuota de propiedad ni se altere, en fin, el título constitutivo. Y la división jurídica por la que ese mismo local o vivienda pasa a convertirse en dos o más susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia y distinta a un elemento común o a la vía pública, desapareciendo la titularidad jurídica y dispositiva única, aunque siga perteneciendo circunstancialmente a un mismo propietario, que, por lo dicho, puede poner fin a tal situación disponiendo a favor de un tercero de la parte segregada de ese piso o local, que pasa a tener un título dominical propio y autónomo, distinto del originario único, haciendo surgir por consiguiente unas cuotas de participación en la propiedad diferentes a las iniciales. A esta división se equipara aquella que, si extinguir la titularidad jurídica y dispositiva única, entraña una modificación de los elementos comunes y/o altera la seguridad o estructura general del inmueble. En el primer caso, la división queda sujeta al régimen establecido en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal que no exige el consentimiento de la Junta de Propietarios. En el segundo, por el contrario, si se requiere el consentimiento de la Comunidad al afectar la modificación realizada al título constitutivo y quedar sujeto a lo dispuesto en el artículo 8, párrafo segundo, en relación con el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal "*.

La sentencia de instancia, tras reconocer que el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal había sido derogado por la Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, consideró que no era necesario alterar la doctrina fijada por el Tribunal Supremo bajo la anterior legislación, ya que " *es evidente la similitud del nuevo artículo 10.3.b) con el anterior, teniendo incluso coincidencias literales, por lo que no existe motivo para dejar de aplicar el artículo 7 conforme a la doctrina del Tribunal Supremo que hemos expuesto anteriormente, por lo que como no se han modificado elementos comunes ni la estructura ni se ha causado daños a terceros debe considerarse que no era obligatorio el consentimiento de la Comunidad de Propietarios para llevar a cabo la división material* ".

TERCERO. Contra la referida sentencia se interpuso por la Comunidad de Propietarios el recurso de apelación que nos corresponde analizar en este momento en el que se invocaron los siguientes motivos para solicitar la revocación de la sentencia y la estimación de su pretensión.

1.- Incorrecta valoración de la prueba e interpretación de la norma. Infracción de lo dispuesto en el artículo 10.3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal .

La Ley de Propiedad Horizontal ha sido modificada en aspectos de extraordinaria importancia por la ley 8/2013, como ha ocurrido respecto a las divisiones materiales o segregaciones de los diferentes pisos y locales de los inmuebles en régimen de división horizontal.

El nuevo artículo 10.3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal regula, como se ha dicho, dos tipos de división de los pisos o locales, las que, sin alterar las cuotas de participación ni elementos comunes conlleven la "división material de los pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes"(tenor literal del párrafo primero y del párrafo segundo, ambos del artículo 10.3.b) de la LPH) para las que es

necesario un acuerdo de tres quintas partes de la Junta de Propietarios y la autorización administrativa y las divisiones que, además, supongan una modificación de las cuotas de propiedad. Para la modificación de estas últimas se requiere, además del citado acuerdo de la junta de propietarios que autorice la división, un nuevo acuerdo dedicado específicamente a aprobar las nuevas cuotas por una nueva mayoría 3/5 independiente a la necesaria para la aprobación de la división material o física de la vivienda.

El artículo 10 en su párrafo 1.e) dispone que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. Por tanto resulta evidente que para este tipo de división material en la que se crean viviendas más reducidas al amparo de la inclusión del inmueble en un ámbito de rehabilitación o de regeneración urbanas, no se necesitará la autorización que exige el artículo 10.3.b), por lo que según una interpretación de la máxima "a contrario sensu" debemos en todo caso afirmar que será obligatoria la licencia administrativa y la autorización de las 3/5 partes de la junta de propietarios para las divisiones materiales en las que se creen viviendas más reducidas fuera del ámbito de la rehabilitación, regeneración o renovación urbanas, como así especifica claramente el artículo 10.3.b). Por tanto este artículo no se ha limitado a sustituir miméticamente al antiguo artículo 8 de la misma Ley , sino que la finalidad del nuevo artículo 10 es diferente puesto que regula, esta vez sí, todas las divisiones materiales de los pisos o locales distinguiendo las que provocan la alteración de las cuotas comunes y las que no. En definitiva las divisiones materiales que antes no requerían acuerdo de la junta de Propietarios por no afectar a elementos comunes, no alterar a las cuotas de participación ni lesionar derechos de terceros, están ahora reguladas de un modo diferente y por tanto sometidas a las concurrencia de dos requisitos, cuales son la autorización de la Junta de Propietarios con las mayorías previstas y obtener la correspondiente licencia municipal.

2.-Incorrecta valoración de la prueba e interpretación de la norma. Infracción de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal .

La construcción de cuatro viviendas independientes en la vivienda originaria conlleva el incumplimiento de lo establecido en el artículo 7 de la LPH en relación con el contenido del artículo 7.1 del Código Civil que establece que "los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe".

No nos encontramos ante un supuesto en el que se haya llevado a cabo una remodelación o distribución de la vivienda, uniendo habitaciones y colocando tabiques, a fin de dar una nueva configuración o decoración a aquella, sino que se ha modificado absolutamente la configuración unitaria de la vivienda, habiéndose creado cuatro pisos con construcción de cocinas, cuartos de baño, sistemas de calefacción, contadores de electricidad, gas y agua independientes, pudiéndose afirmar que dicha modificación conlleva igualmente una afectación en la configuración y modus vivendi de la Comunidad de Propietarios.

Así pues, si el actuar de la demandada se extendiese por todos los pisos del inmueble, la total configuración del edificio mismo se modificaría y desnaturalizaría porque de ser una edificación de 60 viviendas con unos 190 m2 de superficie cada una de ellas, pasaríamos a encontrarnos con 240 apartamentos de unos 50 m2, con lo que las características originales del edificio, autorizadas con la oportuna licencia de obras y recogidas en los Estatutos de la Comunidad, se perderían.

3.- Infracción de garantías procesales; Vulneración de los artículos 426.5 y 427 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 24 de nuestra Constitución. Oposición a la inadmisión de la prueba solicitada por la parte actora por ser extemporánea.

Ante la introducción en el pleito de un informe acerca de la configuración técnica de la vivienda tras la obra realizada se hace necesario, en base al principio de contradicción y al derecho al uso de todos los medios de prueba, la admisión y práctica de la prueba pericial, con apoyo en el artículo 338.1 de la LEC que permite la aportación de dictámenes al proceso cuando su necesidad o utilidad se ponga de manifiesto por las alegaciones del demandado en la contestación de la demanda.

4.-Infracción de garantías procesales. Vulneración del artículo 24 de nuestra Constitución . Oposición a la inadmisión de la prueba pericial propuesta por la parte actora por considerarse irrelevante para resolver la controversia jurídica.

Es cierto que existió conformidad en determinar como hecho no controvertido la construcción de cuatro viviendas más reducidas e independientes por parte de la demandada a las que se accedía desde un distribuidor construido en la vivienda originaria y con una salida común a la escalera del edificio, pero no existió conformidad en lo relativo a si con tales obras se habían afectado o no elementos comunes o alterado los

aprovechamientos o usos de servicios comunes, por lo que resultaba necesario la práctica de la prueba pericial interesada.

Sobre la infracción de garantías procesales nos debemos remitir a lo que decidimos en el auto de fecha 6 de octubre de 2017 al examinar la solicitud de prueba presentada en esta segunda instancia por la Comunidad de Propietarios, por lo que reiterando lo que ya manifestamos, no podemos aceptar las alegaciones de la Comunidad de Propietarios respecto a la prueba pericial pues la misma no respetó los preceptos que regulan el modo y condiciones en que debe proponerse la prueba pericial. En definitiva debía haberse acompañado a o propuesto con la demanda pues no encontramos que los problemas que justifican su práctica se hayan puesto de manifiesto con el escrito de contestación a la demanda lo que justificaría que fuera solicitada la prueba en un momento posterior, sino que estaban latentes desde el principio como especialmente se deduce de la lectura de los fundamentos de derecho el XIV al XVIII de la demanda. Admitir la prueba pericial en tales condiciones hubiese sido un acto de arbitrariedad que si hubiera vulnerado los preceptos que regulan la proposición de prueba en la L.E.C. y causado indefensión a la parte contraria.

De todos los argumentos que la Comunidad de Propietarios adujo en la demanda en defensa de su pretensión simplemente se ha mantenido dos en esta segunda instancia que pasaremos a analizar a continuación.

CUARTO. Para solucionar el presente conflicto debemos decidir si la reforma del año 2013 de la Ley de Propiedad Horizontal ha supuesto una modificación sustancial sobre esta materia y, por ello, no puede aplicarse la doctrina jurisprudencial que ha tenido en cuenta la magistrada de instancia al dictar la sentencia que ha sido apelada, en la que, diferenciando entre división material y jurídica de las viviendas o locales de negocio de un edificio regido por las normas de la Propiedad Horizontal, consideraba que para llevar a cabo una mera división material e interna debía aplicarse simplemente el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal por lo que la segregación podría hacerse libremente por el propietario siempre que no se afectase la estructura del edificio o los elementos comunes y no se causara perjuicio a tercero.

La reforma legal se introdujo por la Ley de 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas con la que se pretendía potenciar una política urbanística en la que primase la rehabilitación y regeneración del casco urbano en perjuicio de la construcción de nuevos edificios, disposiciones que fueron derogadas por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre que aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana e incorporó muchas de las disposiciones de aquellas Ley, entre las que encontramos algunas que buscan que la Administración pudiera tener un preciso control sobre la renovación, regeneración y rehabilitación de las fincas urbanas, encontrando, respecto a la materia objeto de este procedimiento, que el artículo 26.2 establece que " *la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística* ", evitando que se construyan las denominadas infraviviendas que son definidas en el artículo 2.2 como " *la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación* ".

El artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal , que viene a sustituir al artículo 8 que exigía la autorización unánime de los propietarios, al regular esta materia dispone, respecto al tema que nos ocupa, que:

" *1.-Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:*

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el

cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo , aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley".

Tras poner en relación el antiguo artículo 8 con el vigente artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal , vemos que lo primero que llama la atención es que con la normativa vigente se ha abandonado la exigencia de unanimidad impuesta por el antiguo artículo 8. Actualmente se distinguen dos supuestos, el primero, cuando la segregación o agrupación venga aprobada por el plan de renovación o regeneración urbana, donde no será necesario el consentimiento de los otros propietarios a los que solo le correspondería determinar la cuota de participación, y el segundo, en el que además de la autorización administrativa será preciso un acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios aunque no por unanimidad sino por mayoría de 3/5 de propietarios que representen, a su vez, las tres quintas partes de las cuotas de participación en los elementos comunes del edificio. Ahora bien lo que no queda claro, es si se ha pretendido que tal disposición sea aplicable tanto a la división que venimos llamando material o interna como a la división jurídica que exigirá un cambio en las cuotas de participación y podrá plasmarse en el Registro de la Propiedad con la modificación de los correspondientes asientos.

No compartimos la interpretación que ha hecho la parte apelante de la nueva regulación sobre la materia donde defiende que todos tipo de segregación, cualquiera que sea su extensión y alcance debe quedar sujeta a las normas del artículo 10 de la LPH , pues del tenor literal del artículo 10 vigente de la Ley de Propiedad Horizontal no se deducen las consecuencias que ha plasmado en su recurso de apelación y además no se ha modificado el artículo 7 de la LPH para excluir de su ámbito los actos de segregación y agregación de pisos y locales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y seria contradictorio que una normativa, como la introducida por la Ley 8/2013, que está claramente encaminada a facilitar la realización de determinadas actuaciones en el ámbito de la Propiedad Horizontal mediante la rebaja del quórum de propietarios para su aprobación o la eliminación de acuerdo de la Junta de Propietarios, diera lugar, con una interpretación más estricta que la que se impuso por la doctrina jurisprudencial bajo la vigencia de la antigua ley, a una mayor rigidez.

QUINTO. El otro argumento en que se sustenta el recurso de apelación es que no se ha procedido solamente a remodelar o redistribuir la superficie de una vivienda sometida al régimen de Propiedad Horizontal sino que, haciendo un uso indebido y contrario a la buena fe del artículo 7 de la L.P.H ., se ha modificado absolutamente su configuración, convirtiendo una vivienda en cuatro apartamentos o estudios, lo que influye en el modus vivendi de la Comunidad de Propietarios y excede de la finalidad que tuvo en cuenta el legislador al redactar el artículo 7 de la Ley de la Propiedad Horizontal en el que la parte demandada pretende apoyarse.

No admitimos tal interpretación, pues la misma, que consideramos que no encuentra respaldo en la línea jurisprudencial seguida hasta el momento sobre esta materia, exigiría poner unos límites a las facultades que concede el artículo 7 a los propietarios de los pisos o locales que son muy difíciles de establecer con la necesaria objetividad y la seguridad requerida en una materia de esta trascendencia; por tanto, los limites que deben ser tenidos en cuenta no deben ser otros que el que no se altere la estructura del edificio, que se vean afectados los elementos comunes y que no se cause perjuicios a terceros, es decir los que se derivan directamente del tenor literal del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal .

Es posible que la normativa administrativa deba aplicarse a toda división, bien segregación o agrupación, de los pisos o locales aunque no se vea afectada la estructura y los elementos comunes de la finca, es decir aunque sea meramente material o interna, pero creemos que no debemos resolver el conflicto ante el que nos encontramos en función de la misma, pues es una materia ajena a la jurisdicción civil y la Administración tiene medios para que se respeten las normas urbanísticas o reguladoras de los apartamentos turísticos que pudieran haberse vulnerado, estando perfectamente al tanto de la situación en este caso pues la Comunidad de Propietarios puso en conocimiento del Ayuntamiento de Madrid las alteraciones que se habían producido en la configuración de la vivienda del piso NUM001 .

SEXTO. Las costas procesales de esta segunda instancia deben correr a cargo de la parte apelante al haberse desestimado el recurso de apelación y no apreciar la concurrencia de circunstancias especiales fácticas o

jurídicas que aconsejen abandonar el criterio objetivo del vencimiento (artículos 398 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 nº NUM000 de Madrid, que viene representada ante esta Audiencia Provincial por el procurador don Pedro Antonio González Sánchez, contra la sentencia dictada el día 10 de abril de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Madrid en el procedimiento de juicio ordinario registrado con el número 872/2016, debemos confirmar y confirmamos la referida resolución, con expresa condena a la parte apelante al pago de las costas devengadas en esta segunda instancia.

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

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 Consignaciones y Depósitos de **esta Sección 14 APM , abierta en la entidad Banco Santander S.A., Sucursal 6114 de la Calle Ferraz, número 43 de Madrid,** con el número **IBAN ES55- 0049-3569-9200-0500-1274,** que es la cuenta general o "buzón" del Banco de Santander, especificando la cuenta para esta apelación concreta: «2649-0000-00- 0550-17» excepto en los casos que vengan exceptuados por la ley, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, 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

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ