



Roj: SAP C 167/2015 - ECLI:ES:APC:2015:167  
Id Cendoj: 15030370042015100023  
Órgano: Audiencia Provincial  
Sede: Coruña (A)  
Sección: 4  
Nº de Recurso: 10/2015  
Nº de Resolución: 28/2015  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG  
Tipo de Resolución: Sentencia

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4**

**A CORUÑA**

**SENTENCIA: 00028/2015**

BETANZOS Nº 1

ROLLO 10/15

**S E N T E N C I A**

**Nº 28/15**

**AUDIENCIA PROVINCIAL**

**SECCION CUARTA**

**ILTMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

**JOSÉ LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

**CARLOS FUENTES CANDELAS**

**ANTONIO MIGUEL FERNANDEZ MONTELLS Y FERNANDEZ**

En A Coruña, a cinco de febrero de dos mil quince.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 004, de la Audiencia Provincial de A CORUÑA, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000022 /2012, procedentes del XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.1 de BETANZOS, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000010 /2015, en los que aparece como parte demandante-apelante, Marco Antonio , representado por el Procurador de los tribunales, Sr./a. CARMEN GÓMEZ CORTES, asistido por el Letrado D. MONICA MESIAS VAZQUEZ, y como parte demandada-apelada, Claudia , Genoveva , representado por el Procurador de los tribunales, Sr./a. SANDRA AMOR VILARIÑO y con la dirección de la Letrada SRA. SANDRA PENA BARBEITO Y María Teresa , Genaro , representada por la Procuradora de los Tribunales DOÑA SANDRA GOMEZ PEREZ, asistido por el Letrado DOÑA. MARIA JESUS FREAN FERNANDEZ, sobre ACCION DE CESACION EN LA TENENCIA DE **ANIMALES**.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se aceptan y dan por reproducidos los antecedentes de hecho contenidos en la resolución apelada, dictada por EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE BETANZOS de fecha 30-7-14. Su parte dispositiva literalmente dice: "Que desestimando la demanda interpuesta por NUM000 , representado por el Procurador de los Tribunales DON SANTIAGO LOPEZ SANCHEZ y asistido por la letrada DOÑA MÓNICA MESÍAS VAZQUEZ contra Claudia e Genoveva , representadas por la procuradora de los Tribunales DOÑA SANDRA AMOR VILARIÑO y asistida por la Letrada DOÑA SANDRA PENA BARBEITO y María Teresa Y Genaro asistidos por la letrada DOÑA MARIA JESUS FREAN FERNÁNDEZ: DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a dichos demandados de los pedimentos formulados en su contra.

Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandante."

**SEGUNDO.-** Contra la referida resolución por el demandante se interpuso recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial que les fue admitido, elevándose los autos a este Tribunal, pasando los autos a ponencia para resolución.

**TERCERO.-** Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado **D. JOSÉ LUIS SEOANE SPIEGELBERG.**

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Es objeto del presente recurso de apelación la demanda que es formulada por el actor NUM001 , contra los demandados D<sup>a</sup> Claudia y D<sup>a</sup> Genoveva por una parte, y D<sup>a</sup> María Teresa y D. Genaro por otra, vecinos todos ellos del inmueble nº NUM002 de la URBANIZACIÓN000 de Sada, de la que los litigantes son respectivamente propietarios de los pisos NUM003 , NUM004 . y NUM005 . La demanda se interpone a los efectos de exigir el cumplimiento de lo normado en el art. 16 del Reglamento de Régimen Interior de la mentada comunidad, que literalmente transcrito señala: "*Se prohíbe la tenencia en los apartamentos o fuera de ellos de **perros, gatos** o cualesquiera otros **animales** que puedan causar molestias, suciedades o ser motivo de peligro o riesgo para las personas*". En su suplico se postula que se condene a los codemandados a cesar en la tenencia de **perros** en el inmueble litigioso y en consecuencia a que saquen de sus viviendas los **perros** que poseen, absteniéndose de tener **perros** en lo sucesivo, dando cumplimiento al artículo 16 del Reglamento de Régimen interno de la Comunidad de Propietarios.

Seguido el juicio en todos sus trámites con la oposición de los demandados se dictó sentencia por parte del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Betanzos, que desestimó la demanda, con el argumento de que el actor no ejercitaba la presente acción en beneficio de la comunidad, sino con fundamento en un interés personal suyo, al padecer una canino fobia.

Contra el precitado pronunciamiento judicial se interpuso el recurso de apelación, cuya decisión nos compete.

**SEGUNDO:** Es necesario tener en cuenta que en el presente caso no nos encontramos ante el ejercicio de la acción de cesación del art. 7.2 LPH , sino ante una acción ejercitada por un copropietario a los efectos de exigir el cumplimiento de una norma de régimen interior, con respecto a la cual requirió previamente a la presidenta de la comunidad para que convocara la correspondiente Junta para pronunciarse sobre tal cuestión, sin que la misma, como declaró en el acto del juicio, tuviera a bien efectuar la correspondiente convocatoria (ver folio 24), incluso posteriormente le comunicó de nuevo que requiriese a los propietarios demandados para que cesasen en la tenencia de los **perros**, sin que tampoco llevara a efecto dicho requerimiento, y así las cosas se entabló la presente acción judicializada. En el acto del juicio la administradora de la comunidad vino a admitir que si ésta no accionó fue para no incurrir en gastos en un momento económicamente delicado.

No podemos negar la legitimación activa al copropietario demandante ante la pasividad de los otros copropietarios para hacer valer la mentada norma de régimen interior.

En efecto, en el régimen de propiedad horizontal confluyen el derecho exclusivo de los distintos propietarios sobre sus pisos o locales de titularidad privativa, con un derecho de participación en los elementos comunes, mediante la atribución de facultades de aprovechamiento y disfrute sobre los mismos; pues bien este último derecho devendría puramente ilusorio, o dicho de otra forma sin contenido efectivo alguno, si no se permitiese su defensa por parte de cada uno de los comuneros a través del ejercicio de acciones judiciales en beneficio común.

Como no podía ser de otra forma esta legitimación activa de los copropietarios para el ejercicio de tal clase de acciones ha sido recientemente proclamada entre otras por la STS 594/2014, de 30 de octubre , en la que abordando directamente tal cuestión se indicó: "No cabe, por tanto, entender sustituida la reiterada jurisprudencia de esta Sala sobre la legitimación de los propietarios individuales en régimen de propiedad horizontal para defender los intereses comunes en beneficio de la comunidad. Así lo puso de relieve el propio Tribunal Constitucional en sentencia núm. 115/1999, de 14 junio (Sala Primera) cuando decía que «aunque en la práctica y como licencia del lenguaje, las comunidades de propietarios de un edificio constituido bajo el régimen de la propiedad horizontal dicen actuar como demandantes y como demandados a través de su presidente, en virtud de la llamada "representación orgánica" que le reconoce el actual art. 13.3 LPH (antiguo art. 12 LPH ), en rigor son los propietarios del edificio, en cuanto propietarios constituidos bajo el régimen de la propiedad horizontal, los que actúan a través de la figura del presidente de la Junta de propietarios que ostenta "ex lege" la representación de dichos propietarios en los asuntos que afectan a la Comunidad....» ; a lo que añade «así lo ha reconocido, por lo demás, la jurisprudencia civil, que, asimismo, ha declarado 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 CC ) 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.....».

Y añade más adelante: "En tal sentido, 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 ( SSTS, 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 sólo 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 ( SSTS 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 ( STS 8 junio 1992 ).....»

En definitiva, no cabe negar en el caso que enjuiciamos la legitimación activa del demandante para el ejercicio de la presente acción, ni podemos entender que lo haga en contra de los intereses y beneficio de la comunidad, cuando entabla una pretensión de exigibilidad del cumplimiento de una norma de régimen interior, que fue aprobada por la Junta de Propietarios de la comunidad, como manifestación de la voluntad general, para regular la convivencia social, y ello independientemente de que el actor actúe igualmente por un interés propio concurrente al padecer una fobia canina grave debidamente diagnosticada.

**TERCERO:** En efecto, en reunión de la comunidad de propietarios de 23 de julio de 2009, data en que los litigantes ya formaban parte de la presente comunidad, se sometió al conocimiento de la Junta, dentro del punto cuarto del orden del día: "revisión, estudio y aprobación del Reglamento de Régimen Interno", constando en acta como la administradora procedió a leer el Reglamento de Régimen interno, que ya había sido sometido a revisiones, y que figura transcrito en el acta de la mentada Junta, los 18 artículos que lo integran fueron aprobados por unanimidad, excepto el artículo 16 , relativo a la tenencia de **animales**, que se aprobó por mayoría, quedando redactado de la forma siguiente: "*Se prohíbe la tenencia en los apartamentos o fuera de ellos de **perros, gatos** o cualesquiera otros **animales** que puedan causar molestias, suciedades o ser motivo de peligro o riesgo para las personas*".

Pues bien, tales normas de régimen interior no fueron objeto de impugnación, por lo que están en vigor, con plena eficacia jurídica y exigibilidad para los distintos propietarios, mientras no sean sustituidas por otras, para lo que basta la obtención de una mayoría simple.

En efecto, las normas de régimen interior se encuentran reguladas en el art. 6 de la LPH . Su finalidad consiste en regular los detalles de la convivencia entre los comuneros y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes. Encuentran respaldo normativo en el art. 398 del CC , en tanto en cuanto proclama que para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría. Tienen pues la naturaleza jurídica de un acuerdo comunitario plural, susceptible de ser adoptado por mayoría simple, sin exigencias de quórum cualificado ( art. 17.7 LPH ), y de tal forma podrán ser igualmente derogados o modificados.

Su rango normativo es inferior al de la Ley y a los Estatutos, que no podrán contradecir, ni por consiguiente invadir los ámbitos propios de competencia de tales disposiciones de superior jerarquía legal ( SSTS de 4 de noviembre de 1988 y 26 de junio de 1995 ), pero que "obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración", como reza el precitado art. 6 de la LPH .

Pues bien, siendo así las cosas como así son, se pretende hacer valer una norma de régimen interno de una comunidad de vecinos, por lo que su cumplimiento conforma interés y beneficio general. Es obligatoria para los mismos, que la deberán respetar. Exigir su observancia entra dentro de las facultades, que el régimen de propiedad horizontal, otorga a los distintos propietarios, máxime cuando tal norma fue aprobada, no impugnada judicialmente, ni revisada desde entonces. Los demandados ya eran propietarios en el momento de la aprobación de las normas de régimen interno, por lo que no pueden alegar desconocimiento de las

mismas, tampoco ejercitaron acciones judiciales, al amparo del art. 18 de la LPH , a los efectos de sostener que el precitado art. 16 de las normas de régimen interno es contrario a la ley, a los estatutos o causa un grave perjuicio para algún propietario conforme al art. 18 de la LPH .

Es por ello, que sin perjuicio de que los demandados provoquen la modificación de tal precepto, instando que la Junta se pronuncie de nuevo al respecto -se trata de un acto de mera administración- e incluso impugnando el acuerdo que se adopte mediante el ejercicio de acciones judiciales, con posibilidad incluso de pedir medidas cautelares, no siendo objeto de este procedimiento un pronunciamiento al respecto, debemos de tutelar la pretensión del actor, en tanto en cuanto exige el cumplimiento del art. 16 del reglamento de régimen interno relativo a la tenencia de **perros**, que está en vigor y goza de eficacia jurídica.

Todos los codemandados en cuanto son poseedores de sus respectivos **animales**, que viven y disfrutan de su compañía, están legitimados pasivamente para soportar la presente acción, sin que quepa apreciar su falta de legitimación pasiva, y sin que consten sean los **perros** de titularidad exclusiva de alguno de ellos, por lo que su llamamiento al proceso, dada además su exteriorizada voluntad contraria a la pretensión actora, los legitima pasivamente para soportar la presente acción.

**CUARTO:** La propia parte actora pretende no se haga especial pronunciamiento sobre las costas de primera instancia en su recurso, sosteniendo la existencia de criterios divergentes sobre la cuestión tratada, con lo que el tribunal no hace especial condena sobre las mismas ( art. 394) sin que tampoco proceda la condena con respecto a las devengadas en la alzada al estimarse el recurso ( art. 398 LEC ).

## FALLAMOS

Que debemos revocar y revocamos la sentencia recurrida, dictada por el Juzgado nº 1 de Betanzos y, en su lugar, dictamos otra, por mor de la cual proclamamos que, conforme a las normas de régimen interno de la comunidad de vecinos, los codemandados D<sup>a</sup> Claudia y D<sup>a</sup> Genoveva por una parte y D<sup>a</sup> María Teresa y D. Genaro por otra, no podrán tener en los apartamentos o fuera de ellos **perros**, condenándolos a cumplir dicha norma, y por lo tanto a convivir con dichos **animales** en el inmueble litigioso, todo ello sin hacer especial imposición sobre las costas procesales de ambas instancias.

Se decreta la devolución del depósito constituido para recurrir.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación por interés casacional, y, en su caso, extraordinario por infracción procesal, a interponer, en el plazo de veinte días, ante este Tribunal para la Sala 1<sup>a</sup> del Tribunal Supremo.

Y al Juzgado de procedencia, líbrese la certificación correspondiente con devolución de los autos que remitió.

Así por esta sentencia de la que se llevará certificación al rollo de apelación civil, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Dada y pronunciada fue la anterior resolución por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo Secretario doy fe.