



Roj: **SAP Z 1006/2023 - ECLI:ES:APZ:2023:1006**

Id Cendoj: **50297370022023100222**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **2**

Fecha: **09/06/2023**

Nº de Recurso: **40/2023**

Nº de Resolución: **224/2023**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio ordinario**

Ponente: **JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 000224/2023

EN NOMBRE DE S.M. EL REY

Ilmos/as. Sres/as.

Presidente

D./D^a. JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS

Magistrados

D./D^a. MARIA ELIA MATA ALBERT

D./D^a. JESUS IGNACIO PEREZ BURRED

En Zaragoza, a 9 de junio del 2023.

La SECCION Nº 2 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 40/2023**, derivado del *Procedimiento Ordinario nº 227/2022 - 00*, del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 1 DE EJE A DE LOS CABALLEROS ; siendo parte *apelante*, **D. Justiniano** , representado por el Procurador D ANGEL NAVARRO PARDIÑAS y asistido por el Letrado D JUAN FRANCISCO SÁENZ DE BURUAGA Y MARCO; parte *apelada*, la entidad **COMARCA DE LAS CINCO VILLAS**, representada por la Procuradora D^a REBECA NAUDIN AYESA y asistida por el Letrado D FERNANDO JOSÉ ZAMORA MARTÍNEZ; y en cuyos autos con fecha 22 de noviembre de 2022 recayó sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los de la sentencia apelada cuya parte dispositiva dice: "Por todo lo expuesto desestimo totalmente la demanda interpuesta por don Justiniano , contra la COMARCA DE LAS CINCO VILLAS y, en consecuencia:

* Declaro que el rótulo instalado por la demandada en la fachada del portal del acceso común al edificio es conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y los Estatutos de la comunidad de propietarios de la CALLE000 , NUM000 de Ejea de los Caballeros.

* Absuelvo a la COMARCA DE LAS CINCO VILLAS de la pretensión de condena a retirar el rótulo.

* Condeno en costas a don Justiniano . "

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, por la representación procesal de Don Justiniano se interpuso recurso de apelación. Tras los correspondientes traslados y trámites se comunicó la existencia del procedimiento de forma telemática a esta Sección para dictar resolución.

TERCERO.- Registrado Rollo de Sala para la tramitación del recurso y no considerándose necesaria la deliberación de vista, se señaló para deliberación, votación y fallo el día 6 de junio de 2023.



CUARTO.- Que en la tramitación de la apelación se han observado las prescripciones legales.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre por la representación de Don Justiniano, la Sentencia recaída en 1ª Instancia, en el presente procedimiento sobre propiedad horizontal. En su apelación, el recurrente considera; que la Sentencia apelada realiza una errónea aplicación de la jurisprudencia aplicable, infringiendo los artículos 3 y 5 de los Estatutos de la comunidad, por cuanto el rótulo no se ha instalado en la parte de fachada correspondiente al local de la demandada sino en elemento común (dintel de la puerta), perjudicando los derechos del recurrente titular de un apartamento en la NUM001 planta; que entiende no procedería la condena en las costas causadas, al existir dudas de hecho o derecho a la hora de resolver el litigio.

SEGUNDO.- El edificio ubicado en la CALLE000 nº NUM000 de Ejea de los Caballeros, está constituido en régimen de propiedad horizontal.

La entidad pública demandada (Comarca de las Cinco Villas), dispone de un local y oficinas (77'513% de participación), el local comercial (Turquesa y Más) abarca una participación del 16'365% y el recurrente propietario de una oficina sita en la 2ª planta, tiene una participación del 6'122%.

La entidad recurrida colocó un rótulo en la fachada del edificio justo encima del portal de acceso común al edificio.

El artículo 5º de los Estatutos dispone: "El dueño o dueños actuales o futuros del local o locales de la planta baja podrán por sí solos comunicar dichos locales entre sí, hacer en ellos toda clase de obras, segregaciones, divisiones y agrupaciones que tengan por conveniente, estableciendo badenes en las aceras para entrada y salida de vehículos y carga y descarga de mercancías; distribuir como quieran la cuota de participación en el valor total del inmueble; dedicarlos al comercio o industria que deseen, abrir y cerrar cuantas puertas y accesos estimen pertinentes; construir entreplantas, elevar chimeneas para aireación y salidas de gases y humos por los patios de luces, fachadas u otro elemento común, estas últimas hasta el tejado, apoyando en las paredes donde sea preciso; establecer en la parte que les corresponda en su fachada marquesinas, adornos y demás, todo ello por cuenta y cargo suyo, sin necesidad de consentimiento o autorización de la Junta de condueños. Igualmente podrán instalar, a su cargo, anuncios luminosos y rótulos comerciales en el tejado del edificio sin necesidad del consentimiento o autorización de la Junta de propietarios; y estarán exentos de contribuir a los gastos del portal, zaguán y escaleras salvo en el caso de que abran puertas de comunicación a los mismos, para lo que quedan facultados, así como para cerrarlos, en cuyo caso habrán de contribuir a los gastos de limpieza y alumbrado del portal al que se abrieran dicha comunicaciones; y tendrán derecho a enganchar en las acometidas generales de agua y vertido, ahora o en el futuro. Todo lo establecido en este artículo no podrá ser modificado, en todo o en parte, sin la autorización del dueño o dueños de los locales a quienes afecte la modificación."

TERCERO.- Tal como indica la Sentencia apelada, el rótulo colocado por Comarca de las Cinco Villas, no altera la configuración exterior del edificio, ni perjudica el interés general de la comunidad o el particular de ningún propietario.

El cartel se ha colocado en la planta baja en el dintel de la puerta de entrada, no es un rótulo publicitario con interés comercial, sino que se trata de un cartel de identificación de la Administración Pública.

Por otro lado, el rótulo no impide la instalación de otro letrero o placa, al lado de la puerta principal, ni genera confusión, existiendo al lado del portal, otro rótulo ("Turquesa y Más), destinado al comercio de bisutería, en todo caso no se impide que pueda colocarse, como ya se ha indicado, otro letrero en la fachada, identificativo de la actividad a la que se dedique la arrendataria del apelante.

Para mayor abundamiento y tal como indica el juzgador de instancia, encontrándonos ante un establecimiento abierto al público, sería aplicable la doctrina del TS en relación a la flexibilidad existente sobre los rótulos comerciales (por todas Sentencia del TS de 11 de febrero de 2010) por lo expuesto, el recurso debe ser desestimado y la Sentencia confirmada.

CUARTO.- Sobre las costas producidas, no existe motivo alguno para apartarse del criterio objetivo del vencimiento (art. 394 LEC), por lo que también en este apartado se desestima el recurso.

QUINTO.- Las costas del recurso se imponen al recurrente (art. 398 LEC).

FALLAMOS



Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Don Justiniano , frente a la sentencia de fecha 22 de noviembre de 2022 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia N° 1 de Ejea de los Caballeros, en el presente procedimiento ordinario, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, imponiendo las costas procesales a la parte recurrente.

Se produce la pérdida del depósito constituido, dándole al mismo el destino legalmente previsto.

Contra la anterior Sentencia cabe interponer Recursos de Infracción Procesal y Casación, o Casación ante la Sala de los Civil del Tribunal Supremo, conforme a lo dispuesto en la Disposición Final 16ª redactada conforme a la Ley 37/11 de 10 de octubre, que se interpondrán en el plazo de veinte días ante este Tribunal, debiendo el recurrente al presentar el recurso, acreditar haber efectuado un depósito de 50 euros para cada recurso en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección (nº 4899) del Banco de Santander, debiendo indicar en el recurso Concepto en que se realiza: 04 Civil-Extraordinario por Infracción Procesal y 06 Civil-Casación , y sin cuya constitución no serán admitidos a trámite.

Comuníquese telemáticamente la presente resolución, una vez firme al Juzgado de origen para su ejecución y cumplimiento, debiendo acusar recibo.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDO