

**SECCION Nº 2 DE LA AUDIENCIA
PROVINCIAL DE ZARAGOZA**

C/ Galo Ponte, 1-3, Zaragoza
Zaragoza
Teléfono: 976 208 035, 976 208 033
Email: audiencias2zaragoza@justicia.aragon.es
Modelo: RES01
Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6)
0000313/2019 - 00
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 18 DE
ZARAGOZA

Proc.: **RECURSO DE APELACIÓN**

Nº:
NIG: 5029742120190006719
Resolución: Sentencia (

Puede relacionarse telemáticamente con esta Admón.
a través de la sede electrónica (personas jurídicas)
<https://sedejudicial.aragon.es/>

Intervención:	Interviniente:	Procurador:	Abogado:
Apelante		RAUL JIMÉNEZ ALFARO	JOAQUÍN MOYA BORBÓN
Apelante		CARLOS BERDEJO GRACIAN	JUAN CARLOS MACARRÓN PASCUAL
Apelante		MARIA CRUZ BESPIN ALDEA	CARMEN SÁNCHEZ HERRERO
Apelado	C.P. PASEO SAGASTA 12 DE ZARAGOZA	ISABEL MARIA JIMENEZ MILLAN	RICARDO NAVARRO DE JORGE

SENTENCIA Nº 000358/2020

EN NOMBRE DE S.M. EL REY

NOTIFICADA 15-12-2020

Ilmos/as. Sres/as.

Presidente

D. JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS

Magistrados

D^a. MARIA ELIA MATA ALBERT

D. JESUS IGNACIO PEREZ BURRED

En Zaragoza, a
cuatro de diciembre
de dos mil veinte.

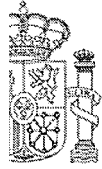
La

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 302/2020**, derivado del *Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) nº - 00*, del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 18 DE ZARAGOZA; siendo parte **apelante**, Dña.

y D.

representados respectivamente por los Procuradores D. RAUL JIMENEZ ALFARO, D. CARLOS BERDEJO GRACIAN y Dña. MARIA CRUZ BESPIN ALDEA y asistidos respectivamente por los Letrados D. JOAQUÍN MOYA BORBÓN, D. JUAN CARLOS MACARRÓN PASCUAL y Dña. CARMEN SÁNCHEZ HERRERO; parte **apelada**, **C.P. PASEO SAGASTA 12 DE**

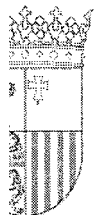


STRACION
USTICIA

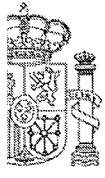
JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

CSV: 5029737002-285ccdc8e78473402afcf0517a23470fdaUmWaAA==



DAG AUTONOMA
ARAGON

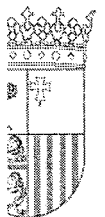


ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

JULIAN CARLOS AROQUE BESCOS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

CSV: 5029737002-2655cdc8e78473402afd0517a23470fdaUmWaAA==



COMUNIDAD AUTÓNOMA
DE ARAGÓN

ZARAGOZA, representada por la Procuradora D^a ISABEL MARIA JIMENEZ MILLAN y asistida por el Letrado D. RICARDO NAVARRO DE JORGE, en cuyos autos con fecha 19-12-2019 recayó Sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los que figuran en la sentencia apelada, en cuya parte dispositiva dice: “Estimar la demanda formulada por la Procuradora Sr Jimenez Gastesi en nombre y representación de Comunidad de Propietarios Sagasta 12 de Zaragoza asistida del Letrado Sr Navarro contra Dña [redacted] representada por el Procurador Sr Jimenez y asistida del Letrado Sr Moya Dña Sandra [redacted] representada por el Procurador Sr Berdejo y asistido por el Letrado Sr Macarron y D. [redacted] representado por la Procuradora Sra Bepin y asistida por la Letrada Sra Sanchez y en consecuencia se declara :Que la actividad desarrollada en el local arrendado está prohibida en los estatutos, por lo que debe cesar en la misma. Se condena a la propiedad y la inquilina, a que cese de inmediato y de forma definitiva de la actividad de prostitución realizada en la vivienda indicada. Se declara la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre los codemandados, acordando la extinción de los derechos que a la arrendataria le pudieran corresponder; condenando a la arrendataria a desalojar la vivienda y a su inmediato lanzamiento. Se declara la privación del derecho de uso de la vivienda por el plazo de un tres años, tanto para la codemandada D^a. [redacted], que una vez deje la vivienda no podrá volver a ella en ese plazo o periodo, como para la codemandada D^a. [redacted], que tampoco podrá usarla ni directa ni indirectamente durante ese tiempo; condenándolas a no poder hacer uso de la vivienda en ese periodo. Condene solidariamente a los codemandados al pago de las cantidad de 3.000.- euros por daños y perjuicios y daños morales a la Comunidad de Propietarios, así como al pago de los

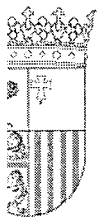


ISTRACIÓN
JUSTICIA

JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

CSV: 5029737002-2656cdc8e78473402a1fd0517e23470fdaUmWaa==



IDAD AUTÓNOMA
E ARAGÓN

gastos ocasionados por la contratación de los servicios profesionales para mantener las relaciones de buena vecindad de la comunidad. Todo ello con expresa condena en costas a los codemandados.”.

Posteriormente, se dictó Auto de aclaración de fecha 19-02-2020, cuya parte dispositiva dice: “Acuerdo la aclaración de la Sentencia dictada en las presentes actuaciones de 19 de Diciembre de 2019 en los siguientes términos: Donde consta: “la Procuradora Sr. Jimenez Gastesi en nombre y presentación de la Comunidad de Propietarios Sagasta 12 de Zaragoza”, y “vivienda 3ºD de Paseo Sagasta 12” debe constar: “la Procuradora Sra. Jiménez Millán en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Sagasta 12 de Zaragoza” y “vivienda 3º D escalera Derecha de Paseo Sagasta 12”.

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia las partes demandadas presentaron escritos interponiendo recurso de apelación, de los que se dio traslado a la parte demandante, presentando dentro del término de emplazamiento sendos escritos de oposición. Seguidamente se remitieron los autos a esta Sala para la resolución de la apelación.

TERCERO.- No habiéndose aportado nuevos documentos, ni solicitado prueba, ni considerándose necesaria la celebración de vista, se señaló para deliberación y votación la semana del 30 de noviembre al 4 de diciembre de 2020.

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

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Julián Carlos Arqué Bescós.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

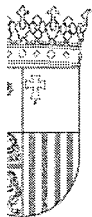


ISTRACIÓN
USTICIA

JULIAN CARLOS ARGUE BESCOS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

CSV: 5029737002-2655cdc8e78473402af0517a23470fdaUmWAAA==



DAD AUTÓNOMA
ARAGÓN

PRIMERO.- La Sentencia recaída en Primera instancia, estimatoria de la demanda interpuesta por la Comunidad actora, la CP Sagasta nº 12 de Zaragoza, ejercitando acción dimanante de lo dispuesto en los Arts. 7.2 y 9 LPH, es objeto de recurso por los codemandados (Dña.

Recurso de Dña.

Considera que no ha existido requerimiento previo, tal como previene el Art. 7.2 LPH frente a la propietaria; que la Sentencia carece de motivación al no pronunciarse sobre el mismo; que existe errónea valoración sobre el presunto conocimiento que se tuvo sobre el requerimiento; que la propiedad facilitó el contrato de arrendamiento; que se remitió burofax rescindiendo el contrato de arrendamiento por incumplimiento, no existiendo inanición por su parte.

Recurso de

Considera que se ha vulnerado lo dispuesto en el Art. 7.2 LPH (requisito de procedibilidad); que existe errónea valoración de la prueba al no acreditarse ninguna actividad molesta o incómoda en la vivienda; que en todo caso no procedería la indemnización por daños morales.

Recurso de D.

Considera que no se ha entrado a valorar en la Sentencia las excepciones procesales; que existe un defecto de procedibilidad (Art. 7.2 LPH) que se vulnera el Art. 218 LEC y que el apelante renunció en su condición de avalista del contrato el 21-06-2018.

SEGUNDO.- Sobre la falta de motivación en relación a alguna de las cuestiones planteadas por los apelantes, debe indicarse que conforme establece el Tribunal Supremo S. 81/2014 de 4 de marzo el deber de congruencia se resume en la necesaria correlación que ha de existir entre las pretensiones de las partes, teniendo en cuenta el petitum (petición), la causa petendi (causa de pedir) y el fallo de la sentencia (S. 173/2013, de 6 de Marzo). En cuanto a la incongruencia omisiva la jurisprudencia entiende que el

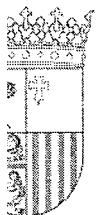


ISTRACIÓN
USTICIA

JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

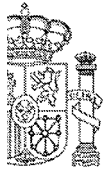
CSV: 5029737002-265cdc8e78473402afd0517e23470fdaUmWaA==



DAB AUTONOMA
E ARAGON

deber de congruencia previsto en el Art. 218 LEC exige que la sentencia resuelva todas las cuestiones debatidas en el proceso, dando a cada una de ellas la respuesta suficientemente razonada o motivada que sea procedente (SS. 972/2011 de 10/1/2012, 176/2011 de 14 de marzo y 581/2011 de 20 de julio) igualmente la Sentencia del Tribunal Supremo 533/2014 de 14 de octubre, recuerda que para la jurisprudencia constitucional la incongruencia omisiva o "ex silentio", se produce cuando el órgano judicial deja sin contestar alguna de las pretensiones sometidas a consideración por las partes, siempre que no quepa interpretar razonablemente el silencio judicial como una desestimación tácita cuya motivación pueda inducirse del conjunto de los razonamientos, contenidos en la resolución y sin que sea necesaria, para la satisfacción del derecho a la tutela judicial efectiva, una contestación explícita o pormenorizada a todas y cada una de las alegaciones que se aducen por las partes como fundamento en su pretensión, pudiendo bastar, en atención a las circunstancias particulares concurrentes, con una respuesta global o genérica, aunque se omita respecto de alegaciones concretas no sustanciales (SSTC 25/2012, de 27 de febrero, y 40/2006, de 13 de febrero). Igualmente, la sentencia del Tribunal Supremo 244/2012 de 18 de mayo establece que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vayan apoyadas en razones que permitan invocar cuales han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentales de la decisión, es decir, la ratio decidendi, que ha determinado aquella.

Por lo expuesto, la exigencia constitucional de motivación no supone una respuesta pormenorizada a cada una de las alegaciones de las partes, sino que exige que la respuesta judicial esté fundada en Derecho y que se anude con los extremos sometidos por las partes a debate, de manera que sólo una motivación que por arbitraria deviniere inexistente o extremadamente formal quebraría el Art. 24 CE, cuestión en la que no incide la Sentencia de instancia.

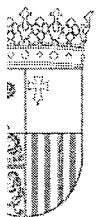


REGISTRACIÓN
JUSTICIA

JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

CSV: 5029737002-2655cd8e78473402afd0517e23470fdaUmWaAA==



REGISTRACIÓN
ARAGÓN

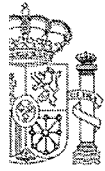
TERCERO.- Sobre la infracción del Art. 7.2 LPH, esta normativa indica que al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El Presidente requerirá a quien realice las actividades, solicitando la inmediata cesación bajo apercibimiento del inicio de acciones judiciales.

Consta acreditado por la documental aportada y la prueba practicada en el plenario que tanto la propiedad como la inquilina fueron requeridos de diversas maneras a través del Presidente administrador, por burofax, telefónicamente y verbalmente, para que cesara la actividad realizada en la vivienda, que al margen de la tardanza por parte de la propietaria en la puesta a disposición del contrato locativo a la comunidad actora con infracción de lo dispuesto en el Art. 9 LPH, no consta que se haya rescindido el contrato de arrendamiento en tiempo y forma de manera efectiva por parte de la propietaria, precisamente esta situación acreditaría el conocimiento de los hechos tanto por ella como por la arrendataria, no se ha allanado a las pretensiones de la comunidad, ni consta que se haya producido el desalojo de la inquilina con anterioridad a la demanda planteada, ni en la actualidad.

Por lo que decae el recurso de la propietaria de la vivienda, que a la postre viene a reconocer que la actividad realizada en su vivienda es una actividad notoriamente molesta para la comunidad.

CUARTO.- Sobre el recurso de la arrendataria, igualmente se desestiman las alegaciones relativas a la pretendida infracción de lo dispuesto en el Art. 7.2 LPH, pues fue requerida como ya se ha expuesto con anterioridad al cese de la actividad practicada en la vivienda, la prueba en cuanto a la pretendida errónea valoración sobre el tipo de actividad realizada en la indicada vivienda, es muy clara (documental, testifical), no se cuestiona la misma desde el punto de vista de la ética o moral, sino de las molestias y perjuicios

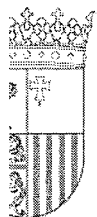


ISTRACIÓN
USTICIA

JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

CSV: 5029737002-2655cdc8e78473402a1fd0517a23470fdaUmWAAA=#



DAD AUTÓNOMA
ARAGÓN

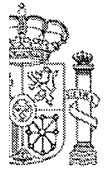
acreditados que ha tenido que padecer la comunidad recurrida, actividad que sería contraria a los estatutos que prohíben las actividades molestas en las vivienda, por cuanto, lejos de realizarse la actividad de manera discreta, los incidentes a los que se ha visto sometida la comunidad de ruidos, trasiego inadecuado de personal, permanencia en rellanos, llamadas intempestivas de timbres, olores, suciedad, han sido continuos y es obvio que no tienen que ser soportados por los componentes de la Comunidad recurrida.

Sobre la indemnización concedida, no consta, como ya se ha indicado, que se haya producido el efectivo desalojo de la vivienda ni siquiera en la actualidad, por lo que los gastos acometidos por la Comunidad recurrida son adecuados a la averiguación de los hechos y para la pertinente protección de los vecinos.

En cuanto a los daños morales, teniendo en cuenta que nos encontramos ante una Comunidad de bienes compuesta por todos los vecinos que han tenido que soportar las molestias anteriormente indicadas, son especialmente significativas las manifestaciones de los testigos en el acto de la vista, no existe inconveniente para la concesión de una indemnización por los daños morales en la cantidad prudencialmente concedida en la resolución de instancia, confirmándose la Sentencia igualmente en este apartado.

QUINTO.- Sobre el recurso del avalista (D.

), parece evidente que el mismo estuvo en conocimiento de los hechos objeto de la demanda por parte de la Comunidad con anterioridad, no consta que la pretendida renuncia fuera notificada en su momento ni puede tener efectividad alguna a los efectos del litigio, es evidente que tenía conocimiento en todo momento de la actividad que se realizaba en la vivienda, es ilógico que se avale un contrato de arrendamiento ignorando el fin último al que iba a emplearse la vivienda, respondiendo en suma de todas las consecuencias del contrato, en este caso, de los daños y perjuicios causados a la comunidad recurrida, siendo obvio, ya hemos

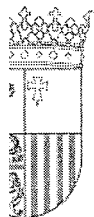


STRACIÓN
USTICIA

JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

CSV: 5029737002-265cdc8e78473402atfd0517a23470fdaUmWaAA==



DAD AUTONOMA
ARAGON

indicado, que conocía a la persona a la que avalaba y era consciente en todo momento de la actividad a la que iba a dedicarse la vivienda, lejos de ser destinada únicamente a domicilio y hogar de la arrendataria y familia, por lo que procede confirmar la Sentencia en este apartado.

SEXTO.- Al confirmarse íntegramente la Sentencia apelada y desestimarse los recursos, se imponen las costas de esta instancia a los recurrentes (Art. 398 LEC).

Vistos los artículos anteriores y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación al que el presente Rollo se contrae, interpuesto por Dña.

Dña. _____ y D.

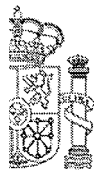
_____ contra la Sentencia de fecha 19-12-2019 dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 18 DE ZARAGOZA en Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) n° : _____ - 00, debemos confirmar y confirmamos la citada resolución, con imposición de las costas de esta instancia a los recurrentes.

Se decreta la pérdida de los depósitos constituidos por Dña.

Dña. _____

D. , _____ a los que se les dará el destino legal procedente.

Contra la anterior Sentencia cabe interponer Recursos de Infracción Procesal y Casación, o Casación ante la Sala de lo 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,

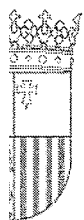


INFRACCIÓN
JUSTICIA

JULIAN CARLOS ARKQUE BESCUS,
JESUS IGNACIO PEREZ BURRED,
MARIA ELIA MATA ALBERT

Fecha: 11/12/2020 16:16

CSV: 5029737002-2655cdc8e78473402af00517a23470fdaUmWAAA==



AD AUTONOMA
ARAGON

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) en el 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.

Devuélvanse los autos de forma telemática al Juzgado de su procedencia, juntamente con la resolución, para su ejecución y cumplimiento, debiendo acusar recibo.

Así por esta nuestra Sentencia, resolución que se unirá al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.