



Roj: **STS 2174/2024 - ECLI:ES:TS:2024:2174**

Id Cendoj: **28079110012024100606**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/04/2024**

Nº de Recurso: **6547/2019**

Nº de Resolución: **548/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 13715/2019,**
STS 2174/2024

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 548/2024

Fecha de sentencia: 24/04/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: **6547/2019**

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/03/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección Novena

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EMGG

Nota:

CASACIÓN núm.: **6547/2019**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 548/2024

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 24 de abril de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Pablo y D^a. Covadonga, representados por el procurador D. Alejandro Escudero Delgado, bajo la dirección letrada de D. Juan Antonio Montoro Cavero, contra la sentencia n.º 511/2019, dictada el 28 de octubre de 2019 por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación n.º 404/2019, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 1513/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid.

Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 de Madrid, representada por la procuradora D^a. Mónica de la Paloma Fente Delgado y bajo la dirección letrada de D.^a María Paloma Jiménez de la Puente.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. El 27 de octubre de 2015, la procuradora Dña. Helena Margarita Leal Mora, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en la DIRECCION000 de Madrid, presentó una demanda de juicio ordinario ejercitando las acciones que recogen los artículos 7 y 10 de la Ley de Propiedad Horizontal contra D. Pablo y su esposa, Dña. Covadonga, en la que, con base en los hechos y fundamentos de derecho expuestos, solicitaba que tras los trámites legales oportunos se dictase sentencia por la que :

"[...]condene a los demandados a cerrar la puerta que han abierto el lindero izquierdo del local **número 20**, en la fachada perteneciente a la comunidad de propietarios del inmueble sito en la DIRECCION000, de Madrid, reponiendo la citada fachada de ladrillo visto del edificio a su estado anterior a la realización de dicha obra, reparando asimismo, el desconchón que realizaron en la fachada que afecta 3 ladrillos de la misma mediante la sustitución de los ladrillos deteriorados por otros en perfecto estado, y a la retirada de las luminarias instaladas por los demandados en la referida fachada de ladrillo visto que es elemento común de la comunidad de propietarios, con reparación de los huecos y taladros realizados en la misma mediante la sustitución de los ladrillos afectados por piezas nuevas iguales a las existentes, con condena al pago de las costas que genere el presente proceso".

2. La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid donde se registró como procedimiento ordinario n.º 1513/2015. Admitida a trámite, se acordó emplazar a la parte demandada a fin de que en el plazo de veinte días hábiles se personase y la contestase, lo que hizo en tiempo y forma, solicitando su íntegra desestimación y la condena a la comunidad demandante del pago de las costas del proceso.

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado del Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid dictó la sentencia n.º 7/2019, de 21 de enero de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" Que debo desestimar y desestimo la demanda promovida por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE MADRID contra Don Pablo y Doña Covadonga, absolviendo a los demandados de las pretensiones deducidas contra ellos,

" Se imponen las costas del proceso a la parte demandante".

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandante, Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000, oponiéndose en tiempo y forma la parte demandada.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 404/2019 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia núm. 511/2019, de 28 de octubre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

" III. - FALLO:

" LA SALA ACUERDA: 1.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 contra la sentencia de 21 de enero de 2019 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid.

" 2.- Revocamos la resolución apelada acordando en su lugar la estimación parcial de la demanda con condena a la parte demandada a cerrar la puerta abierta en el lindero izquierdo de la fachada, reponiendo la fachada



al estado que tenía antes de la apertura, desestimando el resto de sus pretensiones, sin expresa condena en costas de primera instancia.

" 3.- Sin imposición de costas de esta alzada, con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial".

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. Contra la sentencia de segunda instancia el procurador D. Alejandro Escudero Delgado, actuando en nombre y representación de D. Pablo y de Dña. Covadonga, interpuso recurso de casación al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.1 El recurso de casación interpuesto se fundamenta en tres motivos que introduce con los siguientes encabezamientos:

(I). "[...]PRIMERO.- Infracción, por indebida aplicación, del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, sobre necesidad de consentimiento de la Junta de propietarios para abrir un hueco en fachada cuando se trata de locales comerciales, al exigir que el hueco abierto sea necesario para el desarrollo de la actividad comercial y captación de la clientela, en oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo expresada en las sentencias núm. 599/2017, de 8 noviembre; número 233/2015, de 5 de mayo; Sentencias números 716/2010 y 728/2010, ambas, de 15 de noviembre; Sentencia de 11 de noviembre de 2009 (recurso n.º 625/2005) y Sentencia número 640/2009, de 15 de octubre.

(II). "[...]SEGUNDO.- Infracción del artículo 1285 del Código Civil, en relación con el artículo 5, párrafo 3º, de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con los apartados f) e i) de las Reglas de Comunidad contenidas en el título constitutivo -e inscritas en el Registro de la Propiedad (documento nº 5 de la demanda)-, por interpretación de los Estatutos de manera ilógica o arbitraria, con infracción de la jurisprudencia contenida en las STS número 534/2004 de 22 junio y en la número 648/2002 de 24 junio.

(III). "[...]TERCERO.- Infracción del artículo 1285 del Código Civil, en relación con el artículo 5, párrafo 3º, de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el apartado h) de las Reglas de Comunidad contenidas en el título constitutivo -e inscritas en el Registro de la Propiedad (documento nº 5 de la demanda)-, por interpretación de los Estatutos de manera ilógica o arbitraria, con infracción de la jurisprudencia contenida en las STS número 534/2004 de 22 junio y en la número 648/2002 de 24 junio.

2. Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, por auto de 11 de mayo de 2022 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto. Conferido traslado a la representación la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

3. Por providencia de 2 de febrero de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 13 de marzo de 2024, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes relevantes para resolver el recurso de casación*

1. D. Pablo y su esposa, D.^a Covadonga, son dueños, en pleno dominio, con carácter ganancial, de la siguiente finca, que pertenece a la comunidad de propietarios del inmueble sito en la DIRECCION000, de Madrid:

"NÚMERO CIENTO OCHENTA Y NUEVE. LOCAL NÚMERO VEINTE. Está situado en la planta baja del portal número 8, con entrada independiente por la DIRECCION000 de El Escorial. Tiene una superficie total de sesenta y cinco metros y veintinueve decímetros cuadrados (65,29 m²). Es totalmente diáfano. Dispone de dos cuartos de aseo.

"Linda: al frente, con la DIRECCION000 de El Escorial; derecha entrando, con escalera y local comercial número 19; izquierda, con zonas comunes interiores; y fondo, con zonas comunes interiores".

2. En el mes de febrero de 2015 el Sr. Pablo y la Sra. Covadonga abrieron, sin autorización de la comunidad, una puerta en la fachada del edificio que les da acceso al local de su propiedad desde un espacio no viario público, sino privativo de la comunidad, y lindante, conforme a la descripción registral mencionada, con las zonas comunes interiores de esta.

3. En el título constitutivo bajo el epígrafe Reglas de la Comunidad de Propietarios se dice lo siguiente:



"En todo caso y con independencia de lo previsto en la Ley 49/1960 de 21 de julio y sus disposiciones complementarias, se establecen los siguientes pactos especiales:

"a) En los locales comerciales del inmueble se podrán instalar cualquier tipo de negocio, siempre que lo autoricen las ordenanzas municipales.

"b) Con las necesarias autorizaciones municipales en su caso, pero sin la autorización de la Junta de propietarios, se podrán realizar todo tipo de instalaciones al servicio de los locales comerciales.

"c) Los locales comerciales no participarán en los gastos de los portales, por no tener puerta de acceso a los mismos y no ser susceptibles de utilización. Igualmente tampoco participarán en ningún gasto de las escaleras, ascensores, conserjería, garajes y accesos, ni de los servicios comunes tales como calefacción, agua caliente ya aire acondicionado, si no disfrutan de su uso.

"d) Los locales comerciales no pagarán ningún gasto, tanto de mantenimiento como de reparación, renovación o reposición, correspondiente a la urbanización libre privada de la parcela ni de la zona ajardinada ni de los elementos deportivos si los hubiere, por carecer de derecho de uso de los mismos.

"e) Las fincas del inmueble se podrán libremente y sin necesidad de autorización alguna de la junta de propietarios, dividirse y agruparse entre sí, vertical y horizontalmente, sin otra limitación que la suma de coeficientes resultantes coincida con el de la finca dividida, o en caso de agrupación, el coeficiente resultante sea la suma de las agrupadas.

"f) Los locales comerciales podrán realizar cuantas obras sean necesarias para su instalación y funcionamiento, así como para dotar a cada uno de ellos de las acometidas de agua, luz, gas, saneamiento y teléfono, con las debidas licencias.

"g) Se reconoce el derecho a los locales comerciales a instalar los conductos necesarios para la extracción y acondicionamiento hasta las cubiertas, así como para instalar en la cubierta del edificio las torres de enfriamiento y otros aparatos o mecanismos necesarios para el acondicionamiento o de cualquier otra instalación.

"h) También podrán colocar dentro de sus respectivos espacios de fachada anuncios, incluso luminosos. Asimismo los locales comerciales pueden utilizar las aceras y paseos peatonales para su propio negocio con mesas, sillas, veladores o cualquier otro tipo de instalación, siempre que cuenten con las debidas autorizaciones municipales

"i) Se autoriza a los locales comerciales para que en su fachada puedan abrir los huecos necesarios y colocar rótulos y toldos".

4. La comunidad de propietarios interpuso una demanda contra el Sr. Pablo y la Sra. Covadonga en la que pidió que se les condenara a cerrar la puerta que habían abierto y a reponer la fachada del edificio a su estado anterior a la obra realizada.

5. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda.

El juzgado declara que la apertura de la puerta en la fachada del edificio no constituye un hecho controvertido, y, también, que el espacio al que abre es un espacio privativo que pertenece a la comunidad y no viario público, pero que queda claramente extramuros de la urbanización cerrada de la comunidad, por lo que, aunque la puerta abre a un espacio privado de la comunidad, sin embargo resulta de uso público al quedar fuera del cerramiento.

Añade que, en la escritura de declaración de obra nueva y división, las reglas de la comunidad de propietarios atribuyen a los locales comerciales amplias facultades de disposición para adecuarlos a sus necesidades de explotación y que, concretamente, la regla i) permite de modo expreso la apertura de huecos con la única limitación de efectuar la apertura en su fachada, que es lo que acontece en el caso, ya que la puerta está abierta en el espacio de la fachada del local.

Completa su argumentación señalando que la apertura de la puerta no compromete la estabilidad ni la seguridad del edificio.

En definitiva, el juzgado desestima la demanda: (i) porque la regla i) de los estatutos de la comunidad atribuye a los locales comerciales amplias facultades de disposición para adecuarlos a sus necesidades de explotación; (ii) porque la puerta se ha abierto en la fachada del local y abre a un espacio privado de la comunidad, pero que es de uso público; y (iii) porque la puerta no compromete la estabilidad ni la seguridad del edificio.

6. La sentencia de segunda instancia acogió el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios, revocó la sentencia apelada y estimó la demanda interpuesta.



La Audiencia Provincial dice que su decisión ha de atender a dos elementos: a la necesidad de la apertura y a la circunstancia de que el espacio privativo se intenta delimitar de otro modo por la comunidad de propietarios aludiendo con ello a una sentencia dictada en primera instancia en otro proceso en la que se desestima la acción ejercitada por los demandados para anular un acuerdo de la comunidad que permite la colocación de una verja metálica de cierre en la zona de urbanización privada en la que se ha abierto la puerta.

Y a continuación razona su decisión de la siguiente manera:

"Se estima que, contando el local con una entrada en la fachada del edificio, la apertura de una puerta lateral, si bien puede ser útil para la introducción de material o suministros, no es necesaria para el desarrollo de la actividad comercial, previsión que efectúan los Estatutos. Y si bien es cierto que no supone en la actualidad un riesgo para el edificio en el que está enclavado el local, es susceptible de serlo si la Comunidad decide utilizar el espacio de su propiedad en cuya fachada lateral se encuentra abierta la puerta. Se estima que la apertura del hueco exigía contar con la aprobación de las mayorías del artículo 17 LPH, sin que la interpretación flexible que de este precepto efectúa la jurisprudencia sea aplicable al caso presente ya que no se considera necesaria la existencia de la puerta para el desarrollo de la actividad comercial y captación de clientela de la parte demandada".

7. Los demandados apelados (ahora recurrentes) han interpuesto un recurso de casación que ha sido admitido y al que se ha opuesto la comunidad demandante apelante (ahora recurrida) alegando causa de inadmisión y por razones de fondo.

SEGUNDO. *Planteamiento del recurso de casación. Oposición de la recurrida. Decisión de la sala*

Planteamiento del recurso de casación

1. El recurso de casación se funda en tres motivos.

1.1 El motivo primero denuncia la infracción del art. 17 LPH y la vulneración por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial recogida en las sentencias 599/2017, de 8 de noviembre, 233/2015, de 5 de mayo, 716 y 728/2010, ambas de 15 de noviembre, 640/2009, de 15 de octubre, así como en la sentencia de 11 de noviembre de 2009.

Los recurrentes alegan que "[l]a jurisprudencia establece que los únicos límites a la autonomía de la voluntad -referida, evidentemente, a las previsiones contenidas en los Estatutos de la Comunidad-, son los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, que las obras genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario." y que "La referencia clara a que *los únicos límites* a las reglas de los Estatutos sean las previstas en el artículo 7.1 excluye, como es lógico, la utilización o invocación de otros, como lo es la consideración de que una determinada puerta pueda ser meramente *útil* para la entrada de material o suministros, pero no *necesaria* para el desarrollo de la actividad comercial."

1.2 El motivo segundo denuncia la infracción del art. 1285 CC en relación con el art. 5, párr. 3.º, LPH y los apartados f) e i) de las reglas de la comunidad, así como la vulneración por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial recogida en las sentencias 534/2004, de 22 de junio y 648/2002, de 24 de junio.

Los recurrentes alegan que "La Sentencia [...] hace una interpretación ilógica del término *necesario*, interpretándolo en su sentido más literal, como si fuese una exigencia de que las obras fuesen imprescindibles para el desarrollo del negocio, cuando, de una simple lectura de los estatutos, se deduce de manera inmediata, primaria, que su sentido es completamente distinto."; que "La expresión "los huecos necesarios" contenida en el apartado i), hay que ponerla en relación [...] con el apartado f) de los mismos estatutos [...]"; y que "La expresión "cuantas obras sean *necesarias* para su instalación y funcionamiento" no puede contraponerse, como hace la Sentencia recurrida, a "cuantas obras sean *útiles* para su instalación y funcionamiento, si no que más bien se trataría de expresiones equivalentes, perfectamente sustituibles por "cuantas obras sean precisas/convenientes/beneficiosas/útiles para su instalación". Una interpretación en el sentido literal de "indispensables" o en que lo ha hecho la Sentencia resulta ilógica o arbitraria."

1.3 Por último, en el motivo tercero se vuelve a denunciar la infracción del art. 1285 CC en relación con el art. 5, párr. 3.º, LPH, así como la vulneración por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial recogida en las sentencias 534/2004, de 22 de junio y 648/2002, de 24 de junio, pero ahora desde la perspectiva del apartado h) de las reglas de la comunidad.

Los recurrentes cuestionan que en la sentencia se mencione, aunque sea de manera tangencial, lo siguiente: "[s]i bien es cierto que no supone en la actualidad un riesgo para el edificio en el que está enclavado el local, es susceptible de serlo si la Comunidad decide utilizar el espacio de su propiedad en cuya fachada lateral se encuentra abierta la puerta.". Alegan que el espacio situado delante de la puerta litigiosa es un espacio "de



titularidad privada pero de uso público [...]" que en el apartado h) de las reglas de la comunidad "[s]e contiene una autorización expresa a los locales para el uso de las aceras y paseos peatonales para su propio negocio, con mesas, sillas, veladores o *cualquier otro tipo de instalación*, siempre que cuenten con la debida licencia."; y que el acuerdo comunitario de la recurrida de 25 de mayo de 2015 por el que esta pretende incorporar el espacio situado delante de la puerta litigiosa a la denominada "urbanización libre privada" es un acuerdo nulo por carecer, precisamente, de su consentimiento.

Oposición de la recurrida

2. La recurrida se opone al recurso alegando causa de inadmisión y razones de fondo.

2.1 Para oponerse a la admisión del recurso alega que en este se altera la base fáctica de la sentencia recurrida y que lo que en el fondo se pretende es que esta sala se convierta en una tercera instancia.

2.2 Como razones de fondo aduce: (i) que "[l]os recurrentes han abierto la puerta [...] para acceder a su local a través de terreno perteneciente a la urbanización privada de la comunidad de la que los propietarios de locales comerciales carecen de derecho de uso."; (ii) que "[n]o es ilógica ni arbitraria la interpretación de las reglas contenidas en el título constitutivo en el sentido de que el apartado i) no lleva a autorizar a que cada propietario de un local realice en la fachada cuantos huecos estime a su conveniencia como se pretende de contrario, pues en tal caso así vendría redactado en el título constitutivo, y en tal caso no se habría incluido la referencia tanto a "obras necesarias" como a "huecos necesarios."; y (iii) que los recurrentes han abierto "[l]a puerta para acceder a su local a través de terreno perteneciente a la urbanización privada de la comunidad de la que los propietarios de locales comerciales y plazas de garaje carecen de derecho de uso y a la que asimismo carece de derecho de acceso cualquier persona ajena a la comunidad, tratando de gravar el terreno de la comunidad con un derecho de servidumbre para acceder por el mismo al local, siendo un hecho declarado por Sentencia que dicha puerta no es necesaria para el desarrollo de la actividad comercial como declara la Sentencia, de forma que la apertura de dicho hueco exigía contar con la aprobación de mayorías del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando además la interpretación de la regla i) del título constitutivo realizada por la Sentencia indica que dicha regla implica que los locales sólo pueden abrir los huecos necesarios."

Decisión de la sala

3. La causa de inadmisión no es una de las que hemos denominado absolutas, por lo tanto la responderemos al resolver el recurso de casación y, más concretamente, su motivo tercero.

Además, el examen del motivo primero debe abordarse en último lugar, ya que presupone que la obra de apertura de la puerta litigiosa estaba genéricamente autorizada por las reglas de la comunidad. Por lo tanto, un orden lógico de resolución exige examinar, en primer lugar, los motivos segundo y tercero que son los que impugnan la interpretación que la Audiencia Provincial ha realizado, en sentido contrario, de dichas reglas.

4. Motivo segundo. El art. 1285 CC, que es el que se cita como infringido, dispone que:

"Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas".

Las reglas de la comunidad incluidas en el título constitutivo dicen: (i) en su apartado f), que "Los locales comerciales podrán realizar cuantas obras sean necesarias para su instalación y funcionamiento, así como para dotar a cada uno de ellos de las acometidas de agua, luz, gas, saneamiento y teléfono, con las debidas licencias."; y (ii) en su apartado i), que "Se autoriza a los locales comerciales para que en su fachada puedan abrir los huecos necesarios y colocar rótulos y toldos".

El diccionario de la RAE recoge como primera acepción del vocablo "necesario": "Dicho de una persona o una cosa: Que hace falta indispensablemente para algo". Señalando, como sinónimos del adjetivo "necesario", "imprescindible, indispensable, imperioso, obligatorio, inexcusable".

Dicen los recurrentes que la interpretación de la Audiencia Provincial es ilógica o arbitraria, ya que esta ha entendido (i) que la apertura de la puerta litigiosa no está autorizada por las reglas de comunidad, puesto que en su apartado i) solo se autoriza la apertura de "huecos necesarios", y (ii) que dicha puerta, aunque sea útil, no es necesaria para el ejercicio de la actividad. Y añaden que, si se pone dicha regla en relación con la regla f), se deduce, de manera inmediata y primaria, que el sentido de la expresión "huecos necesarios" es completamente distinto, y que los términos "necesarios" y "útiles" serían equivalentes y sustituibles, también, por "precisos", "convenientes" o "beneficiosos".

Sin embargo, no carece de lógica ni es irrazonable o arbitraria una interpretación que atribuye a una regla el sentido que mejor se ajusta al significado lingüístico de su enunciado, y que, además, y sobre la base del art. 1285 CC, se pone en tela de juicio, pero sin argumentar por qué dicho sentido es dudoso y por qué el que es



propuesto como idóneo (preciso, conveniente, beneficioso, útil) es el que resulta de forma más clara y natural al ponerla en relación con otra con la que conceptualmente no presenta diferencia, sino sustancial coincidencia al utilizar también el término necesario (y no preciso, conveniente, beneficioso, útil) para calificar lo que se puede realizar.

La interpretación llevada a cabo, en ejercicio de una facultad que es propia, por el tribunal de instancia, solo se puede enmendar cuando resulte ilógica, irracional o arbitraria. Y es muy claro que el presente no es uno de esos supuestos.

En los demás, como hemos declarado de forma reiterada (por todas, sentencia 1555/2023, de 13 de noviembre) debe prevalecer el criterio de dicho tribunal, aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud.

En definitiva, la doctrina que la parte recurrente alega como infringida discurre al margen de los hechos probados de la sentencia recurrida y de la razón decisoria que en estos se sustenta, suscitando un interés artificioso y, por ende, inexistente. Y todo ello con el exclusivo propósito de sustituir la interpretación de las reglas de la comunidad realizada por la Audiencia Provincial, que no le satisface, por la suya propia.

En consecuencia, el motivo segundo se rechaza.

5. Motivo tercero. La afirmación que cuestionan los recurrentes constituye, como los mismos reconocen, una mención tangencial, y, como ahora añadimos nosotros, sin relevancia, con independencia de cómo se valore, para la decisión adoptada, ya que esta no está fundada en el apartado h) de las reglas de la comunidad, sino en su apartado i).

Es más, la sentencia recurrida no ha interpretado la regla h) ni negado, tampoco, que el local de los recurrentes pueda utilizar las aceras y paseos peatonales para su propio negocio con mesas, sillas, veladores o cualquier otro tipo de instalación, siempre que cuenten con las debidas autorizaciones municipales. Lo que ha dicho es que la regla i) no les faculta para abrir la puerta litigiosa en la fachada del edificio sin contar con la autorización de la recurrida conforme al régimen de mayorías del art. 17 LPH.

Además, el motivo incurre en el defecto argumental de la petición de principio, ya que da por probado lo que es necesario probar, al asumir como un dato cierto, pero que no se declara probado por la Audiencia Provincial, es más, que en la sentencia recurrida ni se menciona, que el espacio al que abre la puerta litigiosa o que está delante de ella es un "espacio privado de uso público". Apreciación esta, por lo demás, que está en contradicción con lo que resulta de la descripción registral del inmueble, con arreglo a la cual este linda, por su izquierda, con "zonas comunes interiores" de la comunidad.

Por último, el proceso no tiene por objeto el acuerdo adoptado por la recurrente el 25 de mayo de 2015, que es obvio, por otro lado, que no puede considerarse nulo porque lo digan los recurrentes.

En consecuencia, el motivo tercero decae.

6. Motivo primero. Como decíamos, este motivo se basa en la premisa de que la obra de apertura de la puerta litigiosa está genéricamente autorizada por las reglas de la comunidad. Pero como dicha premisa ha sido descartada al resolver el motivo segundo, el primero se queda sin fundamento.

En consecuencia, el motivo primero también peca.

7. Al rechazarse sus tres motivos, procede desestimar el recurso de casación.

TERCERO. Costas y depósitos

Al desestimarse el recurso casación procede imponer las costas generadas por dicho recurso a los recurrentes, con pérdida del depósito constituido para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido
:

Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Pablo y D.ª Covadonga contra la sentencia dictada por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, con el n.º 511/2019, el 28 de octubre de 2019, en el recurso de apelación 404/2019 -1, e imponer las costas generadas por dicho recurso a los recurrentes, con pérdida del depósito constituido para recurrir.



Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ