

[REDACTED]

## JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO TRES DE DÉNIA

N. I. G. : [REDACTED]  
Procedimiento: Juicio Ordinario n.º [REDACTED]

SENTENCIA N.º [REDACTED]/23

En Dénia, a 1 de diciembre de 2023.

Vistos por mí, [REDACTED], Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Dénia y su partido, los presentes autos de juicio ordinario número [REDACTED]/23 seguidos entre partes, de una y como demandante, [REDACTED], representada por el procurador don [REDACTED] y bajo la dirección jurídica del letrado don Carlos Baos Torregrosa y, de otra, como demandada, la Comunidad de Propietarios [REDACTED] de Jávea, representada por la procuradora doña [REDACTED] y defendida por el letrado don [REDACTED] ha sido objeto del proceso una impugnación de acuerdos comunitarios.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** El procurador don [REDACTED] en nombre y representación de la [REDACTED] dedujo demanda de juicio verbal, luego transformado en ordinario, contra la Comunidad de Propietarios [REDACTED] Jávea, en escrito fechado el 18 de abril de 2023, por la que interesaba la declaración de nulidad del art. 12 de la Normativa de Régimen Interior de la Comunidad de Propietarios o, subsidiariamente, que se declare que tal precepto no le resulta de aplicación, con imposición de costas.

La referida demanda fue admitida a trámite en virtud de decreto de fecha 16 de mayo de 2023, que dio traslado a la parte demandada para su contestación; lo cual efectuó mediante escrito con fecha de 1 de junio de 2023, por el que, tras alegar la inadecuación del procedimiento, interesó la desestimación de la demanda con imposición de costas.

A la referida excepción de no adecuación del procedimiento [REDACTED] formuló, por escrito de fecha 5 de junio de 2023, las alegaciones que estimó oportunas, sin mostrar oposición a la continuación de aquel por los trámites del juicio ordinario.

Así, por auto de 22 de junio de 2023 se dispuso la transformación del juicio verbal inicialmente incoado en juicio ordinario y su tramitación conforme a las normas de este, por lo que la demandada presentó contestación a la demanda de juicio ordinario en fecha 26 de julio de 2023, en la que igualmente solicitó la desestimación de la demanda.

Finalmente, la diligencia de ordenación de 28 de julio de 2023 señaló, como fecha de celebración de la audiencia previa, el día 19 de septiembre de 2023.

[REDACTED]

[Redacted]

**SEGUNDO.** Llegado el referido día comparecieron las partes en la forma descrita en el encabezamiento y, constatada la imposibilidad de llegar a un acuerdo, continuó para los demás fines.

Abierto el trámite de proposición de prueba, la parte demandante propuso únicamente la reproducción de la documental. La Comunidad demandada, por su lado, interesó la reproducción de la documental, más documental, el interrogatorio de parte y la testifical de don [Redacted]

Se señaló el día 2 de noviembre de 2023 para la celebración de la correspondiente vista, en la que se practicó la prueba con el resultado que puede comprobarse en el soporte audiovisual en que se grabó el acto; tras lo cual, ambas partes cumplieron el trámite de conclusiones y quedaron los autos conclusos para sentencia.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.** La parte actora ejercita una acción de impugnación del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios [Redacted] de Jávea, celebrada el día 18 de febrero de 2020, en la que se aprobó un Reglamento o Normativa de Régimen Interior, en el que se acordaba la prohibición del alquiler de viviendas por medio de la modalidad de alquiler turístico.

La [Redacted] demandante considera que el acuerdo, en lo que respecta a la citada prohibición, es nulo por razón del incorrecto instrumento utilizado por la Comunidad de Propietarios para aprobar la prohibición del alquiler turístico, ya que debería constar en los Estatutos; sin que, en todo caso, le pudiera afectar por razón de su falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, al tratarse de una limitación de su derecho que solo le resultaría oponible tras su inscripción registral.

Por las razones expuestas suplica:

Primero. Que se declare la nulidad radical del artículo 12 de la Normativa de Régimen Interior de la Comunidad de Propietarios, que prohíbe el alquiler de viviendas mediante la modalidad del alquiler turístico; o, subsidiariamente, se declare que dicha prohibición de arrendar mediante el alquiler turístico no resulta de aplicación a la actora.

Segundo. Que se haga pasar a la Comunidad de Propietarios [Redacted] de Jávea, por dicha declaración y se la condene a permitir a [Redacted] el desarrollo pacífico de la actividad turística de su propiedad, con sujeción a la legalidad vigente.

Todo ello con expresa imposición de costas.

La Comunidad demandada se opone a las pretensiones deducidas por la mercantil actora y esgrime, como primer motivo, la excepción de caducidad de la acción ejercitada. En cualquier caso, sostiene que la demandante era conocedora de la prohibición en el momento de solicitar la

[Redacted]

[REDACTED]

licencia del alquiler turístico, que no le exime del cumplimiento de las normas de la comunidad y de convivencia. Además, añade que el acuerdo se adoptó por unanimidad de la Junta y que tiene efecto frente a todos los vecinos, con independencia de que, por motivos formales, no se hubiera inscrito en el Registro. Por todo ello, interesa la desestimación de la demanda con imposición de costas.

**SEGUNDO.** El primero de los argumentos defensivos alegados por la Comunidad demandada es el relativo a la caducidad de la acción.

Recuérdese, a estos efectos, que el art. 18.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960 (LPH), dispone: la acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

En el caso que nos ocupa, no es cuestión controvertida que [REDACTED] demandante no asistió a la Junta Ordinaria de 18 de enero de 2020, en la que se adoptó el acuerdo impugnado, por cuanto no adquirió el inmueble que se integra en aquella hasta dos días después: el 20 de enero de 2020.

Por tanto, dado que se trata de un propietario ausente, a los efectos del cómputo del plazo de caducidad deberá estarse a la regla establecida en el inciso final del citado precepto: << ... a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 >> de la LPH. Pues bien, este precepto, en su apartado 1, letra h), a su vez, establece: (...) *En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.*

En consecuencia, las notificaciones, para su validez y eficacia, deberán realizarse en el piso o local del propietario y si resultase negativa mediante su colocación en el tablón de anuncios de la Comunidad. Pues bien, en este caso, no consta que la comunicación del acuerdo adoptado por la Junta Ordinaria de 18 de enero de 2020 se efectuara a [REDACTED] en los términos exigidos por el referido precepto.

En efecto, como documento número 1 de la contestación, se ha aportado un correo electrónico remitido el 31 de enero de 2021, a las 15.54 horas, en el que, si bien es cierto que indica que se adjunta el acta de la Junta General Ordinaria de 18 de enero de 2020, no lo es menos que el cauce empleado para la notificación no se ajusta a las exigencias que el citado art. 9 de la LPH establece para los actos de comunicación en el caso de propietarios ausentes, según lo dispuesto en el art. 18.3 del mismo texto legal, por lo que el *dies a quo* o inicio del cómputo del plazo de caducidad no podrá ser el de la fecha de remisión del citado correo electrónico.

[REDACTED]

[REDACTED]

De otra parte, como documento número 2 y 2 bis se ha presentado una carta dirigida por la Administración de la Comunidad a [REDACTED] en la que se advierte de la prohibición de alquiler del inmueble en la modalidad de alquiler turístico; sin embargo, si se examina el documento, podrá comprobarse como no se encuentra fechado, por lo que no existe constancia del momento de su remisión, ni tampoco del de su recepción por la actora. Por tal motivo, en ningún caso, permite establecer un *dies a quo* a los efectos del cómputo del plazo de caducidad.

Por último, como documento número 3 de la contestación se presentó el acta de la Junta de 15 de noviembre de 2021, a la que sí acudió la demandante. No obstante, en esta Junta, como refleja el apartado 5ª del acta, no se adoptó ningún acuerdo de ratificación o modificación del previamente adoptado en fecha 18 de enero de 2018, que hubiera permitido al demandante tener conocimiento cabal de los términos de la prohibición, pues simplemente se efectúan ciertas aclaraciones sobre los alquileres turísticos y los únicos acuerdos que se toman son dos: enviar una circular a todos los propietarios advirtiéndoles que los alquileres en modalidad de alquiler turístico contravienen la normativa interior de la Comunidad y, por tanto, se debe cesar en aquellos; así como la de inscribir el acuerdo en el Registro de la Propiedad. A partir de estas premisas se evidencia que, aun cuando se hubiera impugnado estos acuerdos, en nada hubiera afectado a la prohibición establecida, ya que no fue en esta Junta de 15 de noviembre de 2021 en la que se aprobó.

Por consiguiente, no consta acreditado que a la [REDACTED] demandante se le notificase el acta de la Junta Ordinaria de 18 de enero de 2020, que aprobó el Reglamento de Régimen Interior, en el que se consignó la prohibición de arrendar en régimen de alquiler turístico, bien directamente en su piso o, subsidiariamente, mediante aviso en el tablón de anuncios, como dispone el art. 9.1 por remisión del art. 18.3 de la LPH, por lo que no se ha iniciado plazo de caducidad alguno en relación con el acuerdo impugnado; por todo lo cual deberá desestimarse la excepción deducida por la Comunidad demandada.

**TERCERO.** El acta de la Junta General Ordinaria de 18 de enero de 2020, aportada como documento número 4 de la demanda, constata en su apartado 11º la aprobación, por unanimidad de los propietarios presentes, de las <<normas de régimen interior>>.

Así resulta, con claridad, de su art. 1 que dispone: *Este Reglamento de Régimen Interior contiene las Normas para regular la convivencia, buenas relaciones de vecindad, el adecuado uso y utilización de las instalaciones, servicios y demás cosas comunes, siendo de obligado cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios y servidores actuales y futuros.*

Por otra parte, el art. 12 establece la norma objeto del presente litigio: *el alquiler de viviendas por medio de la modalidad de alquiler turístico quedará prohibido. Entendiendo la Comunidad como un complejo residencial destinado al uso, disfrute y descanso de los propietarios.*

Lo primero que se evidencia de este art. 12 es el establecimiento de una limitación del derecho de propiedad de los comuneros, toda vez que, sin ambages, prohíbe un determinado uso: el arrendamiento de los inmuebles en la modalidad de <<alquiler turístico>>.

Pues bien, si se observa lo dispuesto en el párrafo tercero del art. 5 de la LPH podrá comprobarse como en él se dispone: *el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del*

[REDACTED]

[ ]

*derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Es decir, la LPH admite la posibilidad de establecer limitaciones al uso o destino de los diferentes pisos o locales del edificio, como podría ser vedar determinados tipos de arrendamiento, pero a través de un conjunto normativo que integra el Estatuto de la Comunidad.*

Por otra parte, el art. 6 de la LPH, en relación con las Normas o Reglamento de Régimen Interior refiere: *Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.* Esto es, este precepto, de una parte, define el objeto del Reglamento de Régimen Interior: regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes; y, de otra, supedita su eficacia al necesario respeto a la Ley y los Estatutos.

En el caso de autos, la Comunidad demandada, en su Junta Ordinaria de 18 de enero de 2020, no aprobó, ni modificó, los Estatutos de la Comunidad, sino que se limitó a adoptar un Reglamento de Régimen Interno que, de conformidad con lo dispuesto en su propio art. 1 y el art. 6 de la LPH, solo podía regular la convivencia, buenas relaciones de vecindad, el adecuado uso y utilización de las instalaciones, servicios y demás cosas comunes. Sin embargo, el art. 12 del Reglamento aprobado desbordó tal objeto e impuso limitaciones al derecho de propiedad, al proscribir determinados usos y destinos de los pisos, que solo podían contenerse en los Estatutos y sin que tal previsión, a mayor abundamiento, tuviese amparo en estos, de manera que viniera a constituir una suerte de ratificación o concreción de una previa disposición estatutaria, pues no consta norma de esta naturaleza que prohíba el uso o destino de los inmuebles en el sentido dispuesto por el referido art. 12 del Reglamento de Régimen Interior.

Por tanto, debe concluirse que la Junta de la Comunidad demandada, mediante el acuerdo de 18 de enero de 2020 que aprobó a través de un Reglamento de Régimen Interior limitaciones al uso o destino de los pisos, quebrantó la Ley de Propiedad Horizontal que reserva expresamente tal posibilidad solo a los Estatutos de la Comunidad.

Y tal conclusión lo es, a mayor abundamiento, de que tal acuerdo no resultaría oponible en modo alguno a la mercantil demandante, por no haber sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad. A este respecto es preciso recordar que el art. 5, párrafo tercero, *in fine*, de la LPH, establece que el estatuto privativo no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que no ha sucedido en el presente caso; sin poder negligir que la inscripción de tal limitación o prohibición tampoco resulta posible en tanto se contenga en un Reglamento de Régimen Interior, por cuanto este no tiene acceso al Registro de la Propiedad, por lo que necesariamente debería incorporarse a los Estatutos, en perfecta coherencia con el mandato legal que impone la norma estatutaria como el cauce adecuado para cualquier limitación del uso o destino de los inmuebles.

**CUARTO.** El art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la

[ ]

[Redacted]

legislación procesal general, en los siguientes supuestos: a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

En este sentido, de conformidad con lo expresado en el anterior fundamento jurídico, debe concluirse que la Junta General de la Comunidad de Propietarios demandada, celebrada en fecha 18 de enero de 2018, adoptó un acuerdo contrario al art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, al establecer en el art. 12 del Reglamento de Régimen Interior la prohibición del alquiler de viviendas por medio de la modalidad de alquiler turístico, cuando tal posibilidad solo puede establecerse en los Estatutos de la Comunidad.

Por tanto, debe convenirse que tal acuerdo, por mor de lo dispuesto en el art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, está viciado de nulidad, debiendo declararse la misma en lo que aquel respecta.

La parte actora interesa también que se haga pasar a la Comunidad de Propietarios de [Redacted] por dicha declaración, lo que constituye una mera formalidad dimanante de la declaración de nulidad acordada; y, por último, que se la condene a permitir a [Redacted] el desarrollo pacífico de la actividad turística de su propiedad, con sujeción a la legalidad vigente, lo que también es consecuencia ineluctable de la citada declaración de nulidad, ya que no se puede impedir a otro realizar aquello que no se encuentra prohibido, sin perjuicio de que la Comunidad, en un futuro, pudiera establecer las limitaciones de uso o destino que considerase oportunas a través de los cauces legalmente previstos para ello.

Por todo lo expuesto procede la íntegra estimación de la demanda formulada por [Redacted] frente a la Comunidad de Propietarios [Redacted] de Jávea.

**QUINTO.** El artículo 394.1 de la LEC señala que en los procesos declarativos las costas se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones.

En el presente procedimiento resulta procedente, por tanto, su imposición a la parte demandada, toda vez que han prosperado la totalidad de las pretensiones deducidas contra aquella.

Vistos los textos legales y jurisprudencia que se citan y demás preceptos de general aplicación al caso,

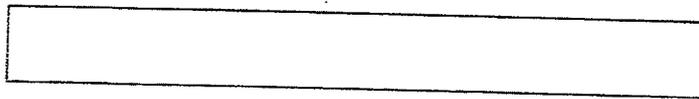
### 1FALLO

Estimo la demanda formulada por el procurador don [Redacted] en nombre y representación de [Redacted], contra la Comunidad de Propietarios [Redacted] de Jávea, y, en consecuencia:

Primero. Declaro la nulidad radical del artículo 12 de la Normativa de Régimen Interior de la Comunidad de Propietarios, que prohíbe el alquiler de viviendas mediante la modalidad del alquiler turístico.

Segundo. Condeno a la Comunidad de Propietarios [Redacted] de Jávea, a pasar por dicha declaración y a permitir a [Redacted] el desarrollo pacífico de la actividad turística de su propiedad, con sujeción a la legalidad vigente.

[Redacted]



Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio literal a los autos y se notificará a las partes en la forma ordinaria, haciéndoles la prevención de no ser firme por haber contra ella recurso de apelación que se interpondrá ante este Juzgado para ante la Audiencia Provincial de Alicante, en término de veinte días, previa consignación del depósito legalmente previsto; definitivamente juzgando en primera instancia, la pronuncio, mando y firmo.

