

JORDINA MASVIDAL HERNÁNDEZ

TREBALL FI DE MÀSTER

MÀSTER D'ACCÉS A L'ADVOCACIA

CURS 2015-2016



MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

ÍNDEX

1. PRESENTACIÓ	3
2. REFLEXIÓ PRIVADA. L'EPICRÍTICA	4
2.1 <i>VESSANT OBJECTIVA</i>	4
2.2 <i>VESSANT PERSONAL</i>	6
3. TREBALL ANALÍTIC	10
4. PREPARACIÓ DEL JUDICI ORAL	20
4.1 <i>AUDIÈNCIA PRÈVIA</i>	20
4.2 <i>JUDICI</i>	23
5. CONCLUSIONS	32
6. ANNEX I: CONTESTACIÓ A LA DEMANDA	34

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

1. PRESENTACIÓ

Durant el desenvolupament del Treball de Fi de Màster, serà important i gratificant complir dos objectius: per una banda, integrar els coneixements teòrics amb realitats pràctiques i, per l'altra, exposar de forma oral i escrita els fets i conseqüències jurídiques d'acord amb el cas que tractarem.

Així mateix, confio en poder posseir, comprendre, desenvolupar i aplicar els coneixements adquirits al Màster amb la realitat a la qual s'enfronten els advocats al llarg de la seva vida professional, per tal de desenvolupar correctament l'exercici de l'advocacia davant els tribunals o autoritats públiques. Per això, és important aprendre a defensar ambdues posicions contraposades, per tal d'identificar les millors tècniques per a la seva resolució.

També, hem de tindre en compte en tot moment, l'estratègia correcta per a la defensa dels drets del nostre client, de tal manera que haurem de respectar les exigències de l'àmbit jurídic que treballarem.

Per tant, els objectius del Treball es podrien resumir principalment en dos: per una banda l'aplicació dels coneixements adquirits, i per altra, la simulació real de l'activitat d'un advocat, és a dir, la defensa oral davant els tribunals de justícia.

Confio que, amb l'elecció de l'especialització que més m'agrada (civil), pugui complir amb tots els propòsits desenvolupats en aquesta presentació: saber assumir el cas, cercar la millor solució amb el recolzament legislatiu i jurisprudencial corresponent, trobar la documentació i la prova que més s'adeqüi amb una resolució favorable i, per últim, poder defensar tot l'estudi del cas davant un tribunal, superar la temor a l'expressió oral i convèncer que els meus arguments són els vàlids per obtenir la decisió que ens beneficia.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

2. REFLEXIÓ PRIVADA. L'EPICRÍTICA

2.1 VESSANT OBJECTIVA

La recerca principal pel desenvolupament de la meua posició com a demandada ha sigut la següent: les bases de dades (*Aranzadi, Vlex, El Derecho, etc*), el Codi Civil de Catalunya, la Llei de Propietat Horitzontal (inclosa al Llibre V del Codi Civil Català) i la Llei d'Enjudiciament Civil per saber els elements processals aplicables al meu procediment.

Com en la gran majoria de pràctiques i supòsits de fet treballats al llarg de la carrera i el Màster, el recolzament legal i jurisprudencial és bàsic per obtenir un resultat reeixit. Primerament, és molt important estudiar i cerca el fonament legal del cas, és a dir, localitzar la normativa en què es basa el cas i, a continuació, complementar-ho amb sentències que sustentin i afavoreixin la teua posició. A continuació, al tercer apartat anomenat "Treball Analític", exposarem de forma més extensa la normativa emprada en el nostre cas en concret, la jurisprudència que s'ha analitzat i la bibliografia consultada.

Doncs bé, un cop rebut el cas i el grup que el formava, vam intentar posar-nos en contacte per parlar sobre l'enfocament de l'assumpte. En tot moment vam intentar que les dues parts, tant la demandant com la demandada, disposés d'arguments per poder defensar la seva part, sense que, en cap moment, ens sentíssim arraconades, mancades d'al·legacions per dur a terme una bona representació.

Un dels principals problemes de les reunions del grup l'ha causat que un dels seus membres és de Tortosa i, en conseqüència, ha sigut impossible trobar-se físicament. No obstant, vam poder comentar i parlar sobre el cas utilitzant l'"Skype", una eina que l'hem aprofitat molt al llarg de tot el procediment.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

El primer contacte amb els membres del grup va consistir en les diverses opinions sobre l'enfocament del supòsit. Els coordinadors de l'assignatura ens van facilitar una frase i nosaltres, utilitzant la imaginació, havíem de desenvolupar el cas. Així mateix, des d'un principi es va acordar que la part demandant al·legaria que s'estava passant per la seva terrassa per accedir al Pàrking i que existia un altre accés per poder arribar. Per altra banda, la demandada, al·legaria no ser seva la terrassa i demostraria la impossibilitat de passar per la porta alternativa. A partir d'aquí, cada membre va fer la seva feina i es va "jugar" a la incertesa dels arguments que aportaria cadascú, així com dels documents que recolzarien les al·legacions d'ambdues parts. D'aquesta manera, ho feia més real i més competitiu per tirar-ho endavant. No obstant, el grup es va mostrar solidari i col·laborador en tot moment, oferint l'ajuda personal en cas que algú tingués dubtes.

No tant sols m'he reunit amb el grup, sinó que ha col·laborat gent externa a la Universitat per tal d'elaborar la millor defensa. Per exemple, els membres del despatx on he realitzat les pràctiques externes del Màster m'han donat consell sempre que l'he demanat i m'han recomanat les millors vies per obtenir una resolució favorable. D'altra banda, em vaig reunir variis dies amb una amiga i coneguda arquitecte perquè m'ajudés amb els plànols, m'expliqués la normativa que utilitzen els professionals a l'hora d'incorporar una porta d'accés a un Pàrking i buscar els arguments adequats i justificats de forma legal per provar la inhabilitat de la porta alternativa. Vaig considerar molt important provar fefaentment la impossibilitat d'utilitzar la segona porta, per demostrar la necessitat de declarar una servitud de pas forçosa (ja que no estava reconeguda ni inscrita). A més, aprofitant que la part contrària no va aportar cap informe ni valoració de les portes, vaig considerar notòriament l'elaboració d'un bon dictamen que abolís qualsevol al·legació de la demandant. D'aquesta manera, quedar amb una arquitecte suposaria un gran avanç en la meva defensa.

Primer, vaig ensenyar-li els plànols de la demandant perquè m'aconsellés quins defectes podria al·legar.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Em va remarcar la dificultat d'entendre'ls i vaig proposar-li que, entre les dues, elaboréssim un plànol més entenedor, basant-nos en tot moment amb el que havia aportat la contrària. Un cop confeccionat, vam passar a la normativa necessària per la instal·lació d'aquest tipus de porta. Si observem l'Annex III del Document nº7 de la contestació a la demanda (a l'apartat número sis del present treball), vam realitzar un llistat comparatiu de la normativa amb el supòsit real per tal de demostrar que res es complia. Vam tenir total llibertat per improvisar i imaginar la porta alternativa ja que la demandant no va exposar les característiques de la mateixa en cap moment. Vam aprofitar aquests petits errors per elaborar una bona estratègia.

A partir d'aquí, procedí a redactar l'informe pericial (Document nº7 de la contestació a la demanda) amb tots els continguts apresos per l'arquitecte. El resultat final de tota la prova pericial ha sigut completa i molt real, provocant-me una gran satisfacció personal per l'esforç i la dedicació emprada. I tot això, amb la gran ajuda de l'amiga i coneguda que ha fet possible aquest resultat més que satisfactori.

Per últim, en relació a les tutories amb els coordinadors, han sigut més escasses degut el temps limitat amb les entregues. No obstant, ha existit un intercanvi de correus tant amb el Professor Nasarre com el Professor Adan pels dubtes sorgits durant l'elaboració de la defensa.

2.2 VESSANT PERSONAL

El dia que es va escollir el cas concret de civil, no vaig poder assistir per raons laborals. Posteriorment a la reunió, em van informar que, tots els grups estaven plens (tot i que en algun hi faltava un membre) menys en un. Un cas que el van batejar com "el més difícil" i que ningú va voler enfrontar-se a ell.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

No obstant, els coordinadors ens van informar que pels que no havíem assistit, podíem escollir el cas que volguéssim (tot i estar complert), ja que anava per nota d'expedient. Tot i així, vaig considerar que trencar grups formats no era la millor solució, la millor era encarar-se al “difícil”, com si d'un cas real es tractés, ja que en la vida professional poden arribar-te casos al despatx que no controlis gaire, i que sigui necessari estudiar-lo i cercar tota la informació imprescindible per dur a terme una bona defensa.

D'altra banda, també havíem d'escollir quina posició volíem ser: demandat, demandant o jutge. Tenia clar que jutge era l'última opció, ja que estem cursant un Màster d'Advocacia per poder exercir com a lletrats. Per això, practicar com actor o demandat s'equipararia millor amb una posició que defensaria en un futur.

A partir d'aquesta reflexió, vaig buscar la part amb la posició jurídica més favorable, és a dir, aquella que recolzés més la llei. Recordant la matèria del Màster i consultant el Codi Civil de Catalunya, vaig veure que la millor posició era la demandada, els veïns que passen per la suposada terrassa de l'actora, ja que podia al·legar adquisició per usucapió, tal i com estableix l'article 531-23 i següents del Codi Civil de Catalunya (relacionant-ho amb el Codi Civil Espanyol). Posteriorment, un cop assignades les parts, vaig veure el gran error que havia comès al creure que la figura de la usucapió a Catalunya es podia abastar en tots els supòsits, com si d'Espanya es tractés.

El nostre cas es discutia l'existència d'una possible servitud de pas a la zona d'aparcament de la comunitat. Doncs, les servituds a Catalunya, no es poden adquirir per usucapió tal i com estableix, clarament, l'article 566-2.4 del Codi Civil Català. Afortunadament ho vaig veure abans de contestar la demanda com a demandat, així que, de res va servir la meva estratègia inicial, ja que em trobava en una situació complicada per emparar els veïns de la comunitat. Així mateix, tenia el cas suposadament més “difícil” i defensava a la part, aparentment, més complicada.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Arribats en aquest punt, havia de buscar la millor estratègia i enfocament per tirar endavant la meva posició. Al principi, no tenia gaires esperances de poder defensar cap argument (guanyar ni em passava pel cap) ja que TOTES les sentències similars al cas desestimaven qualsevol al·legació que intentés defensar la meva part.

Per altra banda, la llei tampoc m'ajudava gaire, els articles del Codi Civil Català es decantaven per la titularitat privada de terrasses annexes i pel dret de propietat que pot assumir el titular de les mateixes. En el pròxim punt, explicarem detalladament el treball analític realitzat el qual, m'ha fet arribar al posicionament final i definitiu del cas.

A causa d'aquest "*plus*" de dificultat, el meu grau d'interès i d'implicació ha sigut major. La recerca ha sigut més profunda; he buscat ajuda externa de professionals (tant advocats com arquitectes); he examinat la interpretació de les lleis processals i substantives, etc. En tot moment he intentat quadrar tot el marc jurídic aplicable al cas perquè no es trobessin contradiccions: els elements comuns i privatis d'una comunitat, la servitud de pas i les seves característiques, els límits del dret de la propietat, etc.

També, depenia molt de la demanda presentada per la meva companya i de la documentació aportada. Depenent de les seves al·legacions, dels seus arguments, de les proves aportades, jo tenia més possibilitats o no. No només és important una bona al·legació, ja que si no la justifiques amb documents o proves, de res servirà tota l'explicació. Per això es tant important l'article 217 de la LEC en relació a la carga de la prova i que he donat tanta èmfasi al llarg de la meva contestació. El fet que la part demandant no m'aportés cap títol que justificués la titularitat de la terrassa, fet constitutiu de la seva pretensió, suposava una clara omissió de la carga de la prova de l'article anteriorment mencionat.

L'estratègia processal s'ha basat amb l'omissió de la contrària juntament amb sentències que argumentaven els motius pels quals desestimaven pretensions semblants a les meves.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Intentava buscar què havia faltat en totes aquestes sentències perquè es resolgués a favor, aprofitant la manca probatòria de contrària. A més, vaig considerar molt important trobar els arguments processals per un costat, i els substantius pels altres. Com es pot veure en la contestació de la demanda, començo amb els aspectes processals com la falta de legitimació activa i la omisió de la carga probatòria de l'article 217 i, a continuació, els aspectes substantius, el fons de l'assumpte, els elements comuns i privatis en base la Llei de Propietat Horitzontal i la constitució de la servitud forçosa de pas justificant-la mitjançant un informe pericial explícit i complet.

Per altra banda, durant el transcurs del termini per presentar els nostres escrits, el grup s'ha mostrat col·laborador entre els membres que l'integren. En tot moment hem recolzat el posicionament de cadascú i s'ha deixat llibertat per dur a terme la defensa que, individualment, era més oportuna. A més, en tot moment es va intentar no desvelar les al·legacions que es farien, per viure el cas com si fos veritablement real. No obstant, sempre que sorgien dubtes en relació amb documents presentats pels membres del grup, ens hem mostrat solidàries i cooperants.

Per últim, la figura del tutor ha sigut beneficiosa per nosaltres ja que si teníem dubtes processals i/o substantius, podies acudir a ells per tal de que et guiessin. Ens han proporcionat una gran llibertat per fer i imaginar de tal manera que, han sigut una figura de recolzament en cas de d'indecisions i problemes.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

3. TREBALL ANALÍTIC

La contestació a la demanda tracta de provar els fets extintius i impeditius al·legats per contrari. Es desprèn de l'article 217.3 de la LEC: *“incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior”* i de l'article 405 del mateix precepte legal: *“En la contestación a la demanda, que se redactará en la forma prevenida para ésta en el artículo 399, el demandado expondrá los fundamentos de su oposición a las pretensiones del actor, alegando las excepciones materiales que tuviere por conveniente[...]. En la contestación a la demanda habrán de negarse o admitirse los hechos aducidos por el actor. El tribunal podrá considerar el silencio o las respuestas evasivas del demandado como admisión tácita de los hechos que le sean perjudiciales.”*

Doncs bé, la meva posició esdevindria d'una manera o altre en tant que les al·legacions de la part demandant fossin unes o d'altres. Era conscient que la meva postura seria complicada de defensar degut a que, el plantejament més factible, hagués sigut imposar una usucapió en relació a la utilització del pas que traslladava a l'aparcament. No obstant, a diferència de la legislació espanyola, les servituds NO es poden adquirir per usucapió (article 566.2-4 del Codi Civil de Catalunya), per tant, el meu posicionament s'havia de canviar per un altre.

Un cop se'm va traslladar la demanda, havia d'analitzar la pretensió exposada per la demandant i, a continuació, cercar els fonaments legals i jurisprudencials que desenvolupessin una bona oposició.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

La part actora, mitjançant l'acció negatòria de servitud de pas sobre la terrassa annexa el seu habitatge (544-4 relacionat amb 553-36 del Codi Civil Català), pretén aconseguir una sentència condemnatòria per la qual s'abstingui als codemandats a passar per la seva finca que connecta amb l'aparcament comunitari. Tot això, en base a que no existeix títol de servitud de pas a favor de la resta dels veïns.

Per tant, els fets constitutius de la demandant, es desprenien de l'acció negatòria. A partir d'aquí, la meua tasca era provar els fets extintius i impeditius d'aquesta acció, és a dir, perquè no es podia dur a terme justificant-ho amb els requisits que exigeix la llei per a què pugui prosperar.

L'article 544-4 ens explica en què consisteix l'acció negatòria: *“L'acció negatòria permet als propietaris d'una finca de fer cessar les pertorbacions i les immissions il·legítimes en el seu dret que no consisteixin en la privació o el reteniment indeguts de la possessió, i també d'exigir que no es produeixin pertorbacions futures i previsibles d'aquest mateix gènere”*; és a dir, partíem de la base en que s'havia de demostrar la propietat de la suposada terrassa. A més, la jurisprudència al·lega que per tal de que aquesta acció es pugui dur a terme, cal que l'actor ACREDITI la titularitat del terreny respecte el qual s'està exercitant aquesta acció: *“corresponde a la parte actora acreditar la titularidad del terreno respecto del que ha ejercitado la acción negatoria de servidumbre, y no a la parte demandada acreditar la falta de titularidad o la titularidad conjunta de dicho terreno”* Por todo ello, *al no haberse acreditado por parte del actor, sobre quien recaía la carga de la prueba, la propiedad del terreno respecto del que ejercita la acción negatoria de servidumbre, procede desestimar la pretensión por éste entablada*¹.”

Per tant, la meua funció era, primerament, observar si la part actora havia provat la titularitat de la terrassa.

¹ SAP Barcelona, sec. 1ª, 24.01.2012.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Si no ho havia fet, tenia moltes possibilitats de que es desestimés la seva pretensió, degut a que, com hem vist en la sentència anterior, no acreditar la titularitat significaria la denegació de l'acció exercitada per l'actora.

És cert que la demandant aportava com a Documents, 1, 2 i 3 certificats cadastrals i registrals de l'habitatge. No obstant, vaig percebre que en cap d'ells es reflectia la presumpte terrassa, ni en els llinars. **Si l'actora hagués justificat fefaentment la titularitat, no m'hauria oposat a ella**, ja que nombrosa jurisprudència, tot i que la part contrària intenta demostrar la no titularitat a través de documents, la incertesa i els dubtes de la mateixa, posiciona a la justícia a la part que exercita l'acció negatòria: *“Y esta parte, no queda contradicha ni puesta en cuestión por la demandada, de manera que debe cobrar preponderancia la escritura de constitución de la propiedad horizontal cuando señala que al apartamento le corresponde un jardín de 135 m2 "que linda al frente e izquierda entrando, con apartamento del que es anejo privativo" y a la derecha con camino (la calle Cala Morisca, 9; folio 174, peritaje de la demandada). En ningún momento de la escritura aparece el "paso" en el que se ha convertido y cuyo acceso a cerrado la apelante, sino que todo ello es jardín, aunque a tenor del perito de la demanda no tiene solo 135 m2 sino que tiene 45,22 m2 más. Pero de ello no puede concluirse que exista duda sobre la titularidad del mismo, dado que ninguna documentación se ha aportado que pueda contradecir tanto la escritura de constitución de la PH como la de compra-venta. De manera que, salvando las últimas escaleras que dan acceso a los garajes y que se encuentran a la izquierda de la terraza privativa de la apelante, cuya titularidad podría estar cuestionada, **la titularidad del resto del terreno en cuestión por el que circulan los vecinos no se ha generado suficiente duda sobre la titularidad del mismo, atendiendo a dichas escrituras notariales.**”*²”

Per tot això i, aprofitant que la part actora no havia aportat cap títol que acredités la propietat de la terrassa, vaig considerar convenient al·legar el següent:

² SAP Tarragona, sec.1ª, 27.01.2015 (CJ 40731/2015)

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

- Falta de legitimació activa de la part actora (article 10 de la LEC), degut a que no ha provat la titularitat de la mateixa i per tant, no pot beneficiar-se de l'acció negatòria.
- En el cas que no s'estimés, havia de tenir una segona opció. Processalment, cada part té la obligació de demostrar els fets que constitueixen els seus escrits. Per tant, l'actora, havia de demostrar la titularitat de la terrassa que era el gran fet controvertit de la demanda (article 217 de la LEC). No obstant, en l'escrit de la part actora, no s'aporta cap document que demostrï la titularitat d'aquesta. Per això, era convenient remarcar que si no havia complert amb les lleis processals, la nostra part no podia complir, tampoc, amb les seves (article 217.3 de la LEC). Així mateix, la part actora estava vulnerant les normes de la carga de la prova en quant no havia provat els fets constitutius de la seva pretensió i per tant, la demandada s'estava oposant a al·legacions que no s'havien demostrat fefaentment.

D'una manera o altre, s'intentava justificar que no s'havia provat que la suposada terrassa existia i per tant, al ser el fet principal controvertit, no podia continuar el procediment, suposant la desestimació total de la demanda de l'actora. No obstant, tot i no ser la meva responsabilitat provar la falta de titularitat, finalment crec convenient fer-ho perquè es demostrï, no tant sols que la part demandant no ha aportat títol de propietat, sinó que a més, la **terrassa no existeix**.

En el cas que la part actora, tant sols hagués aportat correctament els l·lindars, aquesta part no podria haver bolcat la titularitat de la mateixa. No obstant, en el document 2 i 3, aporta l·lindars de l'habitatge i, en un d'ells, hauria d'aparèixer la terrassa. Tot i així, l·linda la finca senyalant els carrers i no la seva vivenda. Aquest error, em va permetre fonamentar la inexistència de titularitat.

Així mateix, aquesta part aporta els següents documents que tomben la presència d'una terrassa:

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

- Document 4, escriptura de divisió i règim de propietat horitzontal.
- Document 5, estatuts de la comunitat.

En el primer document, crec convenient descriure els elements privatis i comunitaris de la comunitat, remarcant que el jardí de la planta baixa és de titularitat comuna. A més, a l'hora de constituir i delimitar els llandars de cada pis, no faig constància de cap terrassa. En l'habitatge de la planta baixa, on hauria d'aparèixer la suposada terrassa, es llanda el jardí. Per tant, es demostra que si la senyora Heinz té instal·lada una terrassa, és perquè s'ha apropiat de la porció del terreny resultant del jardí.

Tanmateix, aprofito que la part actora no ha aportat documentació respecte la titularitat, per fer-ho jo i demostrar que res del que al·lega consta en els escrits que apporto.

Per altra banda, el jutge podia considerar que, tot i així, la terrassa podia considerar-se un annex inseparable a l'habitatge. Per això, era important aportar els estatuts de la comunitat de propietaris el qual, es pot preveure la desvinculació EXPRESSA de qualsevol annex inseparable. Aquest precepte el recull l'article 553-11.2a) del Codi Civil Català: “*2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres: a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatis i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.*”, article connectat amb el 553-10.2b): *2. No cal el consentiment de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució si la motiven els fets següents: b) Les agrupacions, les agregacions, les segregacions i les divisions dels elements privatis o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.*

Amb totes les al·legacions i documents anteriors, considerava haver complert amb les normes processals de l'article 217.3 LEC. I per altra banda, haver demostrat que la senyora Heinz no tant sols no era titular si no que, la terrassa no existia.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Arribats en aquest punt, temia que el jutge, reconegués la titularitat i per tant, el procediment ja hauria acabat amb sentència condemnatòria. Per això, vaig considerar convenient que, si passés, s'havia de reconèixer la servitud de pas per aquella porció de la finca.

Com s'ha dit anteriorment, si l'actora hagués provat notòriament la propietat de la terrassa, s'hauria descartat la opció de negar-la, i tant sols s'hagués sol·licitat la declaració de constitució de servitud forçosa.

Doncs bé, com a segon fet controvertit, es discutia la possible declaració de constitució de servitud forçosa de pas (articles 566-7 i següents del Codi Civil de Catalunya). Partint de la base que en el nostre cas, no existia títol voluntari que atorgués la servitud, ens havíem de decantar per la forçosa, tal i com es desprèn de l'article 566-2 del CCCAT: *“Les servituds solament es constitueixen per títol, atorgat de manera voluntària o forçosa.”*

La part contrària, en el seu escrit de demanda, establia que com ja existia un accés alternatiu, no era possible reconèixer una servitud forçosa. Ara bé, l'article 566-7 del CCCAT parla de les finques sense sortida o amb sortida INSUFICIENT, per tant, la nostra contestació es basaria en aquest precepte de la insuficiència, és a dir, provar que la porta alternativa no era l'adient per accedir a l'aparcament, mentre que la primera sí que ho era: *“1. Els propietaris d'una finca sense sortida o amb una sortida insuficient a una via pública poden exigir als veïns que s'estableixi una servitud de pas per a accedir-hi d'una amplada suficient i unes característiques adequades perquè la finca dominant es pugui explotar normalment. 2. El pas s'ha de donar pel punt menys perjudicial o incòmode per a les finques gravades i, si és compatible, pel punt més beneficiós per a la finca dominant.”*

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

No obstant, no era suficient amb al·legar i provar que la porta alternativa no era l'adequada, sinó que la jurisprudència remarca la necessitat d'una sol·licitud expressa de reconeixement de la servitud forçosa, és a dir, de res serveix demostrar que la via és insuficient si no es demana que es reconegui la servitud: *“Pues bien, al respecto, si bien toda la argumentación de la demandada gira en torno a la referida manifestación de necesidad, no plantea solicitud expresa alguna en el sentido de que se declarase a su favor la existencia de la referida servidumbre forzosa por lo que aunque se acreditara la necesidad del paso, esta Sala no podría constituir la servidumbre sin incurrir en incongruencia³.”*

Per tant, aquest reconeixement s'havia de fer a través de la figura de la reconvecció (articles 405 a 407 de la Llei d'Enjudiciament Civil), ja que estariem requerint una pretensió diferent a la de la demanda. Així ho estableix l'article 406 de la LEC: *“Al contestar a la demanda, el demandado podrá, por medio de reconvección, formular la pretensión o pretensiones que crea que le competen respecto del demandante. Sólo se admitirá la reconvección si existiere conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal”*.

Així doncs, el desenvolupament del segon fet controvertit es fonamentaria en la demostració de la insuficiència de la porta alternativa i, paral·lelament, la declaració de constitució de servitud forçosa del primer accés a l'aparcament.

Com era d'esperar, la insuficiència havia de tenir, també, uns requisits per a què pogués ser provada: *Partiendo, pues, del presupuesto esencial para dar lugar a la constitución forzosa de una servidumbre de paso, esto es, que la finca de quien la reclama se halle enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, es cierto que dicha incomunicación no debe entenderse como total y absoluta, pues basta que, pese a que la haya, sea peligrosa, difícil o insuficiente[...]no se trata, en suma, de pura conveniencia,*

³ SAP Barcelona, sec. 1ª, 04.06.2013.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

capricho o arbitrio del predio que pretende convertirse en dominante, pues confluyen aquí intereses particulares y públicos dignos de tutela, encaminados a la protección de la función social de la propiedad, al libre desarrollo de la actividad mercantil e industrial y a los legítimos derechos de los particulares.⁴

Per tant, s'havia de demostrar perillositat, dificultat o insuficiència i, a més, necessitat. La prova apropiada seria un informe pericial que justificqués tots aquests elements per tal de poder-se declarar la constitució de la servitud forçosa.

Com hem explicat al segon apartat, una amiga arquitecte em va ajudar amb l'estudi de l'element tècnic del cas. Considerava molt important entendre l'aspecte arquitectònic i les normes respectives per tal d'aconseguir un resultat favorable del procediment. Així va ser com es va elaborar el Document 7 de la contestació a la demanda. Primer, era important elaborar els plànols de la finca i la vivenda de la planta baixa, ja que observàvem que el plànol de contrària no era gens entenedor i això podia generar molts dubtes a l'hora d'enjudiciar el cas i per suposat, per dur a terme una bona defensa. Per tant, respectant en tot moment l'informe del contrari, es va procedir a elaborar manualment i, posteriorment, per ordinador, els documents següents:

- Annex I del document 7 : plànol inicial de la finca i la vivenda de planta baixa, és a dir, sense porta alternativa.
- Annex II del document 7: plànol de la finca i la vivenda de planta baixa amb l'accés alternatiu.
- Annex III del document 7: comparativa de la normativa emprada pels tècnics professionals amb les característiques del cas real.

Mitjançant aquests annexos del document 7, volíem elaborar una explicació visual del cas, què s'havia fet i perquè no s'ajustava a la normativa, és a dir, al Codi d'Edificació.

⁴ SAP Barcelona, sec.13^a, 30.09.2002 (REC. 326/2000).

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

La part demandada aporta com a document 4, un informe pericial però la sorpresa apareix quan observo que res s'assembla a un informe pericial.

Senzillament apareix un plànol de la vivenda, sense mesures ni aplicacions de l'obra emprada. Aquest altre error va suposar que pogués aplicar les mesures de l'aparcament, les característiques que havia de complir una porta d'accés en un sector diferent al de les vivendes, i les conseqüències que podien causar. L'informe aportat per la nostra part s'ha recolzat amb les normatives actuals, sense inventar, en cap moment, les condicions a complir per aquest tipus d'accés. Es pot observar tant en l'informe aportat com amb els seus annexos els quals, tots estan justificats amb els articles concrets del Codi d'Edificació.

Un cop elaborats els plànols correctament i, entenent la normativa aplicable al cas, em veia capaç de redactar l'informe pericial escrit (document 7). Un informe detallat, complex i complet. Com es pot observar, la conclusió era que al ser un sector d'incendis diferenciat (escales d'accés als habitatges i aparcament), la norma obligava la incorporació d'unes portes d'incendis amb vestíbul d'independència. Mentre que, la porta que ja existia, donava a un espai exterior (el jardí) i no necessitava la instal·lació d'aquestes portes.

A continuació, enumerava les conseqüències de la possible rehabilitació de la porta alternativa, ja que sabia que, tot i aprovant la irregularitat de la porta en el judici, podien declarar la seva reparació. Per això, havia de demostrar que rehabilitar-la causaria perjudicis molt greus, basant-me amb l'article 546-12 del Codi Civil de Catalunya: *Els propietaris dels béns han de tolerar la interferència d'altres persones si és necessària per a evitar un perill present, imminent i greu i si el dany que racionalment es pot produir és desproporcionadament elevat amb relació al perjudici que la interferència pot causar als propietaris.*

Les conseqüències que es van estipular són: pèrdua de places de pàrking, esfondrament de la paret i cost molt elevat per la instal·lació de les portes adequades.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Per tant, complia amb el que s'estipulava a l'article 546-12, ja que el dany que podia provocar la rehabilitació era desproporcionalment elevat a les molèsties que li podia causar a la senyora Heinz que es passés per davant de casa seva.

Per altre banda, havíem de demostrar que passar per la primera porta tot i existir la segona, s'estava fent per necessitat i seguretat i no per comoditat. Com a document 6 es va aportar certificat mèdic d'un dels tres veïns conforme es mobilitzava amb cadira de rodes i, per tant, com que la porta alternativa s'havia prolongat d'una finestra, les mesures eren molt estretes per poder accedir al pàrking. També, s'al·legava que un dels altres veïns tenien nens petits els quals els transportaven amb un "cotxet" de bebès i, de la mateixa manera que l'altre, no podien accedir a la zona d'aparcament.

D'aquesta manera havíem provat fefaentment la perillositat, insuficiència i dificultat, així com la necessitat. Per això, la senyora Heinz havia de tolerar que es passés per la primera porta, tal com estableix l'article 546-14.1 del Codi Civil de Catalunya: *Els propietaris d'una finca han de tolerar les immissions provinents d'una finca veïna que són innòcues o que causen perjudicis no substancials. En general, es consideren perjudicis substancials els que superen els valors límit o indicatius que estableixen les lleis o els reglaments.*

A més, la part actora tampoc provava aquest perjudicis substancials els quals contempla aquest article. Per tant, es podia presumir que les possibles immissions causades eren innòcues.

Tota l'explicació d'aquest apartat, ha sigut l'estratègia seguida i estudiada per tal de dur a terme una bona defensa i, conseqüentment, una resolució favorable pels veïns demandants. Personalment, es creu haver elaborat una bona tasca, tenint-se en compte

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

tots els detalls, les proves necessàries i el recolzament legal i jurisprudencial aplicable al cas actual.

4. PREPARACIÓ DEL JUDICI ORAL

Tot i ser un supòsit el qual s'hauria d'haver seguit pel procediment verbal (article 250 de la LEC), per decisió de la coordinació del Treball de Fi de Màster, es va canviar per un procediment ordinari. Va ser així degut a que el procediment verbal no hi havia contestació escrita, sinó que es feia oralment el dia de la vista. D'aquesta manera, hauria suposat que la part demandada no hauria presentat cap escrit, no obstant, en un ordinari, la contestació és escrita. Tot i així, amb la nova reforma de la LEC d'aquest octubre, la contestació a la demanda en un procediment verbal també es fa per escrit.

Així mateix, seguint el supòsit per la via ordinària, es va procedir a celebrar Audiència Prèvia i, posteriorment, Judici.

4.1 AUDIÈNCIA PRÈVIA

Degut el poc espai entre l'últim dia per presentar la contestació i la celebració de l'Audiència Prèvia (6 dies), no va ser possible la reunió amb els tutors. No obstant, vaig tenir el privilegi de poder veure reproduccions d'Audiències Prèvies del despatx on he realitzat les pràctiques, per veure com es desenvolupava. En totes les gravacions, es seguia l'ordre dels articles 414 a 430 de la LEC. Així doncs, es tractava d'aplicar el nostre cas al llistat taxat que preveu la LEC.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Pel que fa el grup, ens vam reunir per *Skype* un parell de dies per enfocar l'Audiència Prèvia. Primer, cadascuna, segons els seus interessos de defensa, havia d'estudiar les al·legacions que faria aquell dia i, a continuació, vam procedir a fer una simulació el dia abans de l'exposició per comprovar que encaixés bé dins el marc legal i es seguís l'ordre establert.

Doncs bé, pel que fa l'ordre d'aquest tràmit, primer es procedia a comprovar pel Jutge si existia conciliació (article 415). Evidentment, la resposta seria negativa i a continuació, es continuaria amb l'examen i resolució de les qüestions processals (article 416). En relació a la meva preparació de l'Audiència Prèvia, va ser important al·legar l'excepció processal reflectida a la contestació a la demanda: falta de legitimació activa de la part actora. Aquesta excepció, la podem trobar regulada a l'article 416, inclosa a la seva clàusula oberta que estableix el següent: “*Descartado el acuerdo entre las partes, el tribunal resolverá, del modo previsto en los artículos siguientes, sobre cualesquiera circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo y, en especial, sobre las siguientes[...]”.*

Com ja es va fer menció a la contestació a la demanda, en l'Audiència prèvia es va reiterar que d'acord amb la clàusula oberta de l'article 416 de la LEC, aquesta part al·legava, un cop més, la manca de legitimació activa de la part actora degut a que havia portat a terme una acció (en aquest cas la negatòria) la qual, no era titular del bé jurídic en qüestió. Doncs en aquest cas, perquè l'acció negatòria tingués èxit, era requisit BÀSIC provar i acreditar la propietat de la terrassa, i no ho havia fet en cap moment. I no només això, sinó que aquesta part havia desvirtuat la possible titularitat de la mateixa, per la qual cosa havia quedat suficientment demostrada la falta de legitimitat de la part actora. Per tot això, sol·licitàvem un vegada més a SS^a, que estimés la falta de legitimació activa com excepció processal de la part actora i posés fi al procediment mitjançant acte de sobreseïment.

A continuació, es donava paraula a la demandant perquè exposés el que cregués.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Els tutors ens van comunicar que tot i que existissin excepcions processals no s'estimessin, ja que sinó, posaria fi al procediment i suposaria la no celebració del judici. Per això, es va continuar amb el desenvolupament de l'Audiència.

A continuació, es tractaven els al·legacions complementàries de l'article 426. No obstant, pel que fa la meva part, no vaig considerar necessari al·legar res nou degut a que tot el que havia exposat la part actora a la demanda, ho havia contestat a través del meu escrit; no havien ocorregut fets posteriors ni, conseqüentment, em veia obligada a aportar documents o dictàmens nous. Pel que fa l'actora, havia de contestar la reconvenió prevista al meu escrit i, alhora, aportar informes que recolzessin els seus arguments.

Arribats aquest punt de l'Audiència i abans de fixar els fets controvertits i proposar la prova, l'article 427 preveu la posició de les parts davant els dictàmens i documents aportats per aquestes. Aquest precepte estableix el següent: *“en la audiencia, cada parte se pronunciará sobre los documentos aportados de contrario hasta ese momento, manifestando si los admite o impugna o reconoce o si, en su caso, propone prueba acerca de su AUTENTICIDAD.”* Remarco aquesta última paraula perquè, tot i reiterar constantment al meu escrit de contestació de la demanda la omisió probatòria de contrària, no qüestionava la seva autenticitat, és a dir, si era verídica i/o autèntica. Per això, el dia de la celebració de l'Audiència Prèvia, no vaig impugnar cap document però sí vaig advertir que, qüestionaria el seu valor probatori el dia del judici, i així ho vaig fer.

El penúltim punt a tractar d'aquest tràmit és el fixament dels fets controvertits (pels quals ens mostrem disconformes) que seguiran discutint-se el dia del judici (article 428). Vam decidir que ho fes el jutge, ja que l'article contempla aquesta valoració i així, podia participar més a l'Audiència, degut a que, normalment, són les parts les que més intervenen. Per tant els fets controvertits van ser els següents: la titularitat de la terrassa i, per altra banda, la constitució d'una servitud de pas.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Per últim, la proposició de la prova (article 429). És un dels punts més importants, ja que aquesta serà la que demostrarà els fets controvertits al·legats (si el jutge els admet).

Personalment, vaig considerar innecessari l'interrogant de l'actora, ja que les respostes que podria donar-me no resoldrien ni la titularitat, ni la possible constitució de servitud de pas. Senzillament remarcaria ser seva la terrassa sense cap més precisió. Per això, creia que el que realment podria demostrar i justificar la no titularitat seria la prova documental aportada en la contestació i, per altra banda, pel que fa la constitució de la servitud de pas, la citació del pèrit que va elaborar l'informe per tal de que justificués perquè s'havia de reconèixer.

A més, com es pot veure al meu escrit de contestació, les sentències que parlen de demostrar la propietat, remarquen la presència d'un títol que ho provi. Així mateix, aportar documental que provés la no titularitat seria suficient.

Un cop proposada la prova i admesa pel jutge, es senyala dia per celebrar el judici (article 430) i es dóna per finalitzada l'Audiència Prèvia. A partir d'aquí, teníem menys d'una setmana per preparar el judici, és a dir, reproduir la prova admesa a l'Audiència i formular les conclusions pertinents. A continuació, al següent apartat, s'exposarà la preparació del judici oral.

4.2 JUDICI

La preparació del judici oral ha sigut la mateixa que la de l'Audiència Prèvia, és a dir, mitjançant la reproducció de vistes gravades del despatx. Com ja s'ha dit anteriorment, els terminis han sigut molt curts i pràcticament no hem pogut reunir-nos amb els tutors.

Ara bé, ha existit un intercanvi de correus en relació als dubtes de cara el judici. Per exemple, si es podia portar com a pèrit una persona externa de la Universitat i, si era

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

necessari portar les parts tot i no ser proposades en tràmit d'Audiència. La resposta dels coordinadors va ser immediata, afirmant l'aportació d'una persona externa i, en relació a la segona qüestió, que ho estudiéssim nosaltres.

I així va ser, un cop vam consultar la llei vam veure que l'article 432.1 de la LEC estableix que si no havien sigut proposades mitjançant la figura de l'interrogatori, tant sols caldria la representació de procurador i assistència d'advocat.

Pel que fa la reunió amb els membres del grup, tant sols en vam poder fer una per *Skype*. Va servir per organitzar els aspectes processals del judici, de la intervenció de cada part, però res sobre aspectes substantius ni formals, ja que cadascuna tenia un ritme diferent de treball en conseqüència de l'horari de les pràctiques externes en despatxos. Per tant, desconeixíem l'una de l'altra la declaració d'ambdós pèrits.

A partir d'aquí, vaig quedar amb el meu pèrit per parlar de les preguntes que ens podien beneficiar i les possibles preguntes que podria fer-li la contraria. També, quines podria fer-li al pèrit contrari. Vaig donar importància a les alegacions que havia fet la part actora a l'Audiència Prèvia, en quan a la contestació de la reconvecció. Alegacions que intentaven justificar que la porta d'accés alternativa complia amb els paràmetres. Em vaig basar en aquests arguments per elaborar un bon interrogatori. Per exemple, què es considerava com a espai exterior segur, què passaria en cas d'incendi, o les conseqüències d'una possible obra de rehabilitació.

Un cop preparat tot l'interrogatori, era l'hora de preparar-se les conclusions. Bàsicament vaig poder planificar la no titularitat de la terrassa, ja que les proves que la justificaven eren les documentals que s'havien donat per reproduïdes. Pel que fa el segon fet controvertit, la constitució de servitud forçosa de pas, depenia de la declaració del meu pèrit, les preguntes que li faria la part contraria (les quals desconeixia) i les preguntes al pèrit contrari (que ell també desconeixia). Per tant, les conclusions d'aquest punt només les vaig esquematitzar abans de la celebració del judici i, durant el transcurs d'aquest, les vaig desenvolupar segons les declaracions corresponents.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Així doncs, a continuació, s'exposen les conclusions completes, afegint les que es van fer durant el transcurs de l'interrogatori per tal de demostrar la capacitat de raonar i de demostrar fefaentment les alegacions exposades en tot el procediment:

“Dividiré mis conclusiones en los dos hechos controvertidos presentes en este caso. Es decir, primero en relación a la titularidad de la supuesta terraza y segundo, en relación a la posible constitución de servidumbre de paso forzosa. Y todo ello, fundándolo con la prueba practicada y los documentos admitidos en autos.

I) TITULARIDAD DE LA TERRAZA

En cuanto el primer hecho controvertido esta parte quiere remarcar, una vez más, la omisión de la carga de la prueba de la contraria en base el artículo 217 de la LEC. Pues ha tenido varias fases para demostrar el objeto controvertido y constitutivo de su pretensión y, a día de hoy, sigue sin hacerlo.

*Recordemos, una vez más, el contenido de la **obligación** procesal que se desprende de dicho artículo sobre la necesidad de demostrar los hechos objeto de discusión. Su apartado dos establece que: “Corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de **probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda**”. Asimismo, le correspondía a la señora Heinz probar la titularidad de la supuesta terraza como hecho constitutivo de su demanda y esta parte sigue esperando que lo haga.*

*Llegados a este punto, la parte actora ha llevado a cabo una acción de la que no es titular del bien jurídico en cuestión, pues la jurisprudencia es muy exigente en cuanto a los requisitos a cumplir para su posterior éxito. Citamos la sentencia de la AP de Tarragona de 27 de febrero cuando establece que uno de los dos requisitos para que prospere la acción negatoria es: “1º que el actor justifique en principio su derecho de propiedad mediante la presentación del correspondiente **TÍTULO** de adquisición de la cosa”.*

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Remarcamos notoriamente la palabra **TITULO**, que no fotografías u otro elemento similar, TITULO.

Pues si analizamos los documentos que aporta la parte contraria en su escrito de demanda son:

- Como Documento nº 1: la referencia catastral del inmueble con las dimensiones de cada vivienda en la que se puede apreciar claramente que todas las viviendas tienen una superficie de 100 m² sin apreciar ningún anejo que supere dichas dimensiones.
- Como Documento nº2: certificado del Registro de la Propiedad de Tarragona de la vivienda en cuestión inscrita en la que aparecen los lindes de la misma. Pues si fuese un anejo inseparable, debería aparecer como linde y nada igual consta.
- Como Documento nº3: escritura pública de compraventa de la vivienda de la planta baja, que una vez más, aparecen los lindes sin apreciar terraza alguna como anejo.

Estos son los tres posibles **TÍTULOS** que podría haber utilizado la parte contraria para demostrar la propiedad de la supuesta terraza y nada de ello se aprecia.

Asimismo, el incumplimiento de la parte actora de probar los hechos constitutivos ha dejado en **una situación perjudicial a la demandada** en cuanto no ha podido rebatir ni pronunciarse debidamente de sus hechos impositivos y extintivos en relación al apartado tercero del artículo 217 de la LEC.

Eso significa que esta parte ha tenido que desvirtuar la titularidad de la terraza **sin que la otra parte haya aportado documento que acredite la propiedad de la misma**, suponiendo que nos hemos justificado de algo que no ha sido demostrado por la otra, pero que aun así, hemos considerado necesario probar a través de **TÍTULOS FEHACIENTES** que no existe terraza alguna para el buen desarrollo de los presentes autos.

Tal es así que esta parte ha aportado como Documento nº 4 **escritura de constitución de división y régimen de propiedad horizontal** en el que se describen con precisión y detalle los elementos que conforman la comunidad de propietarios, de forma singular los elementos privativos y evidentemente los elementos de titularidad comunitaria.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

A tenor de ello, podemos observar en su página TERCERA que en ningún momento se atribuye terraza privada alguna a la vivienda sita en planta baja, pues solo se hace constancia de un jardín y se asigna como elemento común de la propiedad.

*Por otra parte, tampoco se trata de un anejo inseparable pues si lo fuera debería constar en los lindes y una vez más, **NO CONSTA EN NINGÚN DOCUMENTO APORTADO POR LA CONTRARIA**, ni por supuesto por esta, **PORQUE EVIDENTEMENTE NO EXISTE TERRAZA ALGUNA.***

*Además, esta parte aporta como DOCUMENTO NÚMERO CINCO los estatutos de la comunidad de propietarios en los que se prevé la desvinculación **EXPRESA Y LEGAL**, de todo posible anejo que podría tener la vivienda de la planta baja. Tal regulación se encuentra en el artículo 21 en el que dice textualmente: No obstante, y en base el artículo **553-10.2b** del CCCAT, en cuanto algunos de los **anexos** de dichos pisos, serán **expresamente desvinculados** por el presente Estatuto, sin necesidad de unanimidad alguna, convirtiéndose así, en un elemento común de la Comunidad de Propietarios. Asimismo hablamos **del jardín radicado en la planta baja** del edificio para el buen uso de todos los Propietarios.”*

*Por todo lo anterior, no puede ser más evidente la gran carencia probatoria de la parte contraria y por ello, rogamos a su señoría que se pronuncie en base a los hechos que están siendo probados, pues de contrario se estarían vulnerando las normas sobre la carga de la prueba. El Tribunal Supremo se ha manifestado sobre ello y entiende que se vulnerarían las normas sobre la carga de la prueba si “la sentencia adopta un pronunciamiento sobre la base de que **no se ha probado un hecho relevante para la decisión del litigio**, y atribuye las consecuencias de la falta de prueba a la parte a la que no le correspondía la carga de la prueba según las reglas aplicables para su atribución a una y otra de las partes, establecidas en el art. 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y desarrolladas por la jurisprudencia.”*

Por ello y para finalizar la conclusión del primer hecho controvertido, esta parte quiere reiterar la falta de legitimación de la parte actora de llevar a cabo la acción negatoria, pues era su

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

obligatoriedad probar la titularidad de la terraza y no lo ha hecho, y eso, consecuentemente, ha desencadenado a la omisión de la carga de la prueba del 217 debido a que no ha probado fehacientemente sus hechos constitutivos de la demanda.

Asimismo rogamos y solicitamos a su señoría que se limite a pronunciarse a lo que se ha pedido y se ha demostrado y se desestime totalmente la pretensión de la parte actora para que sea posible cumplir con el principio dispositivo del proceso civil y las reglas generales de la carga de la prueba.

II) CONSTITUCIÓN DE LA SERVIDUMBRE FORZOSA

En cuanto el segundo y último hecho controvertido, esta parte considera haber probado la insuficiencia, peligrosidad y dificultad de la puerta alternativa así como que no ha estado utilizando la primera puerta por mera comodidad sino que se ha estado utilizando por seguridad y necesidad.

- *La parte contraria ha querido convencernos de que el patio interior de luces se puede equiparar a un patio exterior como si se tratara de un jardín. Fundamento totalmente erróneo y justificado por el perito aportado por esta parte, que ha explicado que espacio exterior seguro es aquel en el cual debido a la presencia del fuego podamos estar a salvo y por ello tiene que tener unas medidas mínimas, y esos son principalmente los que son grandes y para un fácil acceso a los bomberos, cosa que un patio interior de luces, obviamente, no lo es porque el patio de luces está dentro de un recinto cerrado que son las escaleras de acceso a la vivienda. A parte también ha explicado que un patio de isla nunca se puede considerar espacio exterior seguro porque forma parte de la vivienda y en caso de desprendimiento de algún material (por ejemplo cristales de ventanas que se rompen en caso de incendio), estas caerían directamente al patio de luces suponiendo entonces un espacio peligroso. Por ello la primera puerta es perfectamente viable debido a que da a un espacio exterior seguro con salida directa a un jardín para el correcto alejamiento del fuego y el acceso directo de los bomberos desde la calle.*

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

- *Por otra parte, ha quedado probado que la comunicación de la P2 al exterior no es una zona de espacio libre, sino que da a otro sector cerrado que son las escaleras.*

*Un sector es el parking y otro sector es el interior del edificio dónde se encuentran las escaleras del edificio y la vivienda planta baja respectivamente. La P2, al contrario de la P1, no da directa a un espacio exterior sino que da a otro espacio interior (SI escaleras). Por ello, la normativa antincendios establece que la comunicación entre ambos sectores debe hacerse a través de un **vestíbulo de independencia**. En el caso de la P1, como ya hemos dicho, que da acceso desde el parking a un jardín, no constituye ningún sector de incendios diferenciado, pues da a un espacio exterior seguro que permite la dispersión de los ocupantes que abandonan, en este caso, la zona de aparcamiento.*

- *Remarcar también, que el parquin con una medida igual o superior a 100 m2 se considera un sector de incendios (los planos pone que tiene una superficie de 100m2) y la vivienda también, según los metros cuadrados, es un sector de incendios o en caso de tener muchos metros seria más de un sector, en nuestro caso toda la vivienda es uno único ya que todas ellas tienen una superficie de 100 m2, por lo tanto se diferencian dos sectores: parking y las viviendas. Por ello, hay un grave error en el peritaje del contrario cuando dice que “ debido a que la zona de aparcamiento mide 100 m2 no es necesario por normativa comunicación entre ambos sectores”, pues la normativa es muy clara en el **DB SII-3** disponiendo que tiene que ser igual (y remarco igual) o superior a 100 metros.*

Queremos poner en cuestion el valor probatorio del informe de contrario pues ha hecho un analisis tecnico sin basarse en ninguna normativa, limitándose a contestar nuestro informe sin hacer un analisis objetivo. Pues en nuestro caso lo hemos justificado todo en base a normativa vigente y por contrario, el perito de la otra parte solo ha negado nuestro informe sin tener en cuenta base legal alguna. ejemplo muy claro cuando dice que no es necesario comunicación entre ambos sectores porque el aparcamiento mide 100 m2 cuando la normativa establece de forma muy clara que tiene que medir igual o

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

más de 100 metros. No queremos poner en duda la profesionalidad del perito contrario, pero nos sorprende que base su informe solo en negar el nuestro sin apenas acudir a la normativa, resultando ser un informe erróneo en cuanto al contenido.

Pues ya hemos visto la contradicción entre el análisis y las conclusiones, cuando en la referencia catastral que aporta la parte contraria aparece la superficie del aparcamiento y este es de 100 m² cuadrados.

- Para finalizar las conclusiones de los peritajes, remarcar una vez más, las consecuencias que ha estudiado la Sra. Lorenzo de la posible rehabilitación de la puerta alternativa: como las dimensiones no serían las adecuadas, se deberían hacer obras para ensanchar el hueco de paso y eso conllevaría a generar un volumen alto de obra y posibles **perjuicios en dicha pared**. Al dar a otro sector de incendios, se debería poner doble puerta al tener que poner un vestíbulo de independencia y esto generaría **perdida de plazas en el parking, por no hablar de lo costoso que sería unos 5.500 euros por puerta**. Asimismo el perjuicio está más que probado y justificado ya que el daño que puede causar la reparación es desproporionalmente elevado a la interferencia que puede causarle a la Sra. Heinz que se pase por el jardín. Todo ello en relación con el artículo 546-12 del CCCAT cuando establece: “Els propietaris dels béns **han de tolerar la interferència d'altres persones si és necessària per a evitar un perill present, imminent i greu i si el dany que racionalment es pot produir és desproporcionadament elevat amb relació al perjudici que la interferència pot causar als propietaris.”**

Hasta aquí, se ha probado la insuficiencia, peligrosidad y dificultad de la puerta alternativa, siendo suficiente para que no se considere como la nueva puerta de acceso por la que deberían pasar los propietarios. Pues la jurisprudencia reconoce la servidumbre de paso forzosa no solo cuando no exista otra salida a la vía pública. Hacemos mención a la SAPB de 30 de septiembre de 2002 que dice textualmente “del presupuesto esencial para dar lugar a la constitución forzosa de una servidumbre de paso, esto es, que la finca de quien la reclama se halle enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, **es cierto que dicha incomunicación no debe entenderse como total y absoluta, pues basta que, pese a que la haya, sea peligrosa, difícil o insuficiente**”.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Pues la otra parte ha estado alegando que como ya existe otro acceso, no puede haber servidumbre de paso forzosa y no es cierto, puede existir como hemos apreciado mediante la jurisprudencia, y esta parte ha demostrado que es peligrosa difícil e insuficiente.

Por otro lado, la contraria alega que se ha estado pasando por mera comodidad e conveniencia por la primera puerta, existiendo la segunda. Recordar que se ha hecho por temas de NECESIDAD ya que las medidas de la puerta son INSUFICIENTES (0,60 m) para que pase una silla de ruedas como pasa en el caso del propietario JOSE SOLER RIUS, discapacitado y aportada certificación que lo empara mediante Documento nº6 y; los vecinos del segundo, MARIA RIC POBRE quien acaba de tener un bebé y se moviliza con un cochecito imposible de pasar por la segunda puerta.

*Además, hubiera sido **incoherente e ilógico aprobar una puerta alternativa** si los propietarios no hubieran querido, por lo que es evidente que no han pasado por el acceso alternativo por necesidad e imposibilidad de acceder al parking por dicha puerta.*

*Por último, tampoco se ha probado la **grave perturbación** que le supone a la Sra.Heinz pasar por la primera puerta, pues la jurisprudencia es clara cuando establece que “Por su parte el art. 546-14-1 del mismo texto legal, dispone que: “ **Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones provenientes de una finca vecina que son inocuas o que causan perjuicios no sustanciales. En general, se consideran perjuicios sustanciales los que superan los valores límite o indicativos establecidos por las leyes o los reglamentos”**. En este caso, se trata de un perjuicio no sustancial, pues que le cause molestia que se pase por delante, no es suficiente ni supera ningún valor límite establecido por ley.*

Asimismo, y para acabar definitivamente con nuestras conclusiones, esta parte cree haber demostrado y probado fehacientemente la peligrosidad, insuficiencia y dificultad del segundo acceso, de la necesidad de pasar por la primera puerta no habiendo concurrido nunca mera conveniencia y por todo ello creemos y solicitamos que se declare el derecho real de servidumbre de paso forzosa por el jardín para el correcto acceso al parking (previa indemnización si la

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

hubiere), se declare la inscripción constituida en el registro y se condene a la parte contraria a las costas procesales.”

5. CONCLUSIONS

Durant la realització del Treball de Fi de Màster he dut a terme el paper de la defensa, posició que desenvoluparé al llarg de la meua vida professional. Al llarg de la carrera hem adquirit els coneixements acadèmics adients per tal de que, posteriorment, puguem posar en pràctica aquells que més ens han agradat. Així mateix, un cop finalitzat el present Treball, he aconseguit sentir-me identificada amb la teoria dels quatre anys d'estudi i aplicar-ho a l'exercici real d'un advocat.

A l'hora d'escollir l'estratègia correcta per la defensa dels demandats, he tingut en compte tant l'aspecte processal, com l'aspecte substantiu del cas. Vaig creure convenient tractar els dos ítems, de manera que l'empara legal fos totalment completa. Per tant, un cop rebut l'escrit de demanda, era el moment de cercar tots aquells errors en què havia incorregut la part actora i oposar-me fefaentment a aquelles al·legacions que creia que podia demostrar.

Respectar els terminis, el procediment o la documentació a aportar, han sigut uns dels molts aspectes processals que s'han treballat. Per exemple, seguint el supòsit pel procediment ordinari, s'havia de celebrar una Audiència Prèvia anterior al judici, i era important tenir en compte quan s'al·legaven les excepcions processals, si hi havia fets complementaris i la prova que s'aportaria posteriorment al judici, ja que, un cop arribés el dia de la vista, no podríem aportar prova nova sense justificació legal.

Per altra banda, el dret substantiu reuniria el contingut formal del supòsit, és a dir, quins fets controvertits s'estaven discutint i en base a quina normativa s'estava recolzant. El precepte clau de l'àmbit civil és el Codi Civil i la Llei d'Enjudiciament Civil. Aquestes

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

dues normes són les que han desenvolupat tota la defensa del cas. Concretament, el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals.

Tot i haver sigut difícil demostrar la incertesa de la part actora, crec haver dut a terme una prova completa i justificada. Des de documents que evidencien la inexistència de la terrassa, fins a informes pericials que acrediten la necessitat d'una declaració de constitució de servitud de pas forçosa.

Probablement el posicionament emprat hagi semblat excessiu, en el sentit que possiblement, intentar demostrar que la part actora no era titular de cap terrassa o, per altra banda, demostrar que era ineludible la constitució d'una servitud de pas, hagués sigut suficient. Tot i així, he cregut convenient dur a terme una defensa total i íntegra, de tal manera que els demandats no es trobessin en situació d'indefensió en cap ocasió.

La valoració general i global de l'assignatura TFM ha sigut molt positiva i gratificant. La simulació d'un cas real en un judici ha suposat l'impuls adient per perdre la desconfiança i la païra d'exposar la defensa oralment davant dels Tribunals. Personalment sóc una persona bastant apocada i modesta a l'hora de representar verbalment quelcom. No obstant, m'he sorprès ja que vaig sentir-me molt còmode el dia del judici, fins i tot, em vaig endinsar al paper com si d'un cas real es tractés

Així mateix, ha sigut molt profitós per tal de guanyar seguretat i determinació en mi mateixa i demostrar-me que, un bon estudi i defensa del cas, implicarà una satisfacció personal i també del client.

Prèviament, no volia exercir d'advocada com a tal, ja que la incertesa de no saber-ho fer, em tirava enradera. No obstant, un cop elaborat i estudiat un cas i posteriorment, defensar-lo oralment, m'ha fet canviar d'opinió i plantejar-me un probable futur com a advocat exercent.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

6. ANNEX I: CONTESTACIÓ A LA DEMANDA

Procedimiento Ordinario 2715/2015

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº1 DE TARRAGONA

D. RAUL VIÑAS SALAS, Procurador de los Tribunales, que actúa en nombre y representación de D. JOSÉ SOLER RIUS, con domicilio en calle Pasdobles nº 25 1º 1ª de Tarragona, provisto de D.N.I. n.º39767222-D, Dña. MARIA RIC POBRE, con domicilio en calle Pasdobles nº25 2º 1ª de Tarragona, provisto con D.N.I nº. 48091323-W y D. ANGEL CID CELMA, con domicilio en calle Pasdobles nº25 3º 1ª de Tarragona, provisto con D.N.I nº. 39018003-N, conforme al poder para pleitos que se acepta y acompaña por copia auténtica, con ruego de su devolución, previo testimonio en autos, por necesitarlo a otros usos, y asistidos de la Letrada en ejercicio Dña. JORDINA MASVIDAL HERNÁNDEZ, colegiada n.º 2.135 del Iltre. Colegio de Abogados de Tarragona, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, **D I G O:**

Que siguiendo expresas instrucciones de mis mandantes, por medio del presente me persono en los autos de JUICIO ORDINARIO arriba reseñados, seguidos en su contra por Dña. TERESA HEINZ BONET, y formulo **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, en base a los hechos y fundamentos que a continuación se exponen, manifestando que, SUBSIDIARIAMENTE, junto a la misma, se formula **RECONVENCIÓN**.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

HECHOS

PREVIO. DE LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA COMO EXCEPCIÓN PROCESAL

Mis mandatos son titulares en pleno dominio de una vivienda sita en Calle Pasdobles nº 25, en el término municipal de Tarragona. Se adjunta a efectos probatorios nota simple del Registro de la Propiedad de Tarragona como **DOCUMENTOS N° UNO, DOS Y TRES** acreditando dicha titularidad. Asimismo, D. José Soler Rius es propietario del piso 1º 1ª, Dña. María Ric Pobre propietaria del piso 2º 1ª y D. Ángel Cid Celma propietario del piso 3º 1ª.

El título del que resulta la comunidad de propietarios es la escritura de división horizontal otorgada ante el fedatario D. Fernando de Castro Jiménez de fecha 8 de mayo de 2007. Se adjunta como **DOCUMENTO N° CUATRO** escritura de división y régimen de propiedad horizontal.

En el referido documento se describen con toda precisión y detalle los elementos que conforman la comunidad de propietarios, de forma singular los elementos privativos y, evidente y preceptivamente, los elementos de titularidad comunitaria. A tenor de ello, podemos observar, que en ningún momento se atribuye terraza privada alguna a la vivienda sita en planta baja, pues **solo** se hace constancia de un **jardín** y éste, se asigna como elemento común de toda la propiedad.

Debemos destacar que tanto en la escritura de compraventa del bajo como en el certificado del Registro de la Propiedad aportados por la parte actora como documentos dos y tres, ni se otorga terraza alguna a la actora ni aparece mencionada por ninguna parte.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Pues a la hora de fijar los lindes de una vivienda debería aparecer como anejo a esta la supuesta terraza y, en cambio, nada igual consta.

Con todo ello, la parte actora intenta utilizar la vía de la acción negatoria del artículo 544-4 del CCCat, que permite al **propietario o titular** de una finca poner fin a las perturbaciones e inmisiones ilegítimas en su derecho. Una de los requisitos BÁSICOS es la **necesidad de la prueba del dominio por el actor** ya que, el derecho de servidumbre, en cuanto gravamen de naturaleza real, es un *ius in re aliena* cuya existencia misma resulta IMPOSIBLE sin un predio sirviente que ha de pertenecer a un dueño DISTINTO del dueño del predio dominante.

La jurisprudencia exige reiteradamente esta prueba de dominio de quienes alegan acción negatoria para poder estimarse. Es el caso de la sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, de 27 de febrero de 2015 que establece lo siguiente:

- “el éxito de la acción negatoria tiene como **obligado antecedente la previa demostración de ese derecho de propiedad que constituye la esencia de la acción ejercitada**. Se trata de un hecho constitutivo de la acción y, como tal, **la carga de la prueba incumbe a la parte actora** (art. 217-2 de la LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) de modo que **si no lo acredita** habrá de sufrir las **consecuencias negativas de esa falta o insuficiencia probatoria y su**

acción habrá de ser desestimada. [...] Esta acción requiere para su ejercicio: 1º) que el actor justifique en principio su derecho de propiedad mediante la presentación del correspondiente título de adquisición de la cosa; y 2º) que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad, perturbación, que ha de ser realizada con pretensión de ostentar

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

un derecho real, pues para reprimir perturbaciones de puro hecho no hace falta acudir a esta acción”.

Como podemos apreciar en la demanda de la actora, NADA prueba la titularidad de la terraza, siendo la ley la que le atribuye imperativamente la carga de la prueba vía 217 de la LEC para que acredite el dominio de la misma.

Todo ello significa que la actora **carece de legitimación** (en relación con el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) para llevar a cabo la acción negatoria, por cuanto **no solo no ha probado su titularidad**, sino que esta parte **la ha desvirtuado** del todo aportando la documentación necesaria que lo demuestra.

Nos encontramos ante una **falta de legitimación ad causam** del artículo 544.4, es decir, se ha llevado a cabo una acción (**acción negatoria**) ejercitada por la parte demandante la cual, **no tiene aptitud para hacer valer ese derecho** porque no es titular del mismo.

Esta parte, sirviéndose de lo establecido en el artículo 405.3 de la L.E.C “*También habrá de aducir el demandado, en la contestación a la demanda, las excepciones procesales y demás alegaciones que pongan de relieve cuanto obste a la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo.*”, solicita se reconozca **la falta de legitimación.**

activa como excepción procesal incluida en el listado instaurado por el artículo **416.1**, en el que fija, en su párrafo primero, una “cláusula general abierta”, conforme a la cual el tribunal ha de resolver en la comparecencia “*cualesquiera circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo*”.

En conclusión, la demandante no sólo ha obviado su propia responsabilidad de probar la titularidad de la presunta terraza, sino que esta parte ha desvirtuado el supuesto dominio sobre la misma, resultando no tener legitimación para llevar a cabo una acción

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

negatoria en la que solo la pueden ejercer los titulares del derecho que se está haciendo valer.

POR TODO, SOLICITAMOS A SS^a QUE ESTIME LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA COMO EXCEPCIÓN PROCESAL DE LA PARTE ACTORA Y PONGA FIN AL PROCEDIMIENTO MEDIANTE AUTO DE SOBRESEIMIENTO.

Para el supuesto residual de que el juzgado no declare la excepción de falta de legitimación o considere que ésta debe ser resuelta en la Sentencia, paso a formular la oposición a la totalidad de los hechos de la demanda, en los siguientes términos:

PRIMERO. DE LA OMISIÓN DE LA CARGA DE LA PRUEBA DE LA PARTE ACTORA EX. 217 LEC

El artículo 217 de la LEC establece la obligación procesal y el deber de demostrar los hechos objeto de discusión. Su apartado dos establece que: *Corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de **probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda**, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvención.*

Asimismo, el actor tiene la obligación de probar los **hechos constitutivos** de la demanda, eso es, aquellos hechos que fundamentan fácticamente la pretensión del actor, los que conforman el supuesto de hecho de la norma cuya aplicación solicita el demandante y por lo tanto corresponde a él acreditarlos.

En el supuesto que nos ampara y como se está reflejando, QUE LA DEMANDANTE NO PRUEBE LA TITULARIDAD DE LA SUPUESTA TERRAZA,

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

QUE ES EL **OBJETO CONTROVERTIDO**, Y POR LO TANTO NO PRUEBE LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE SU DEMANDA, DEJA EN UNA SITUACION **PERJUDICIAL A LA DEMANDADA** EN CUANTO NO PUEDE REVATIR NI

PRONUNCIARSE DEBIDAMENTE SUS HECHOS IMPEDITIVOS Y EXTINTIVOS en relación con el apartado tercero del artículo 217 de la LEC: *“incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior”*.

Recordemos que hemos desvirtuado totalmente la titularidad de la Sra. Heinz en relación a la terraza sin que ella haya probado dominio alguno, significando que esta **parte se ha justificado de algo que no ha sido demostrado por la otra.**

Todo ello, en virtud del **principio dispositivo del proceso civil** que impone que sean las partes, exclusivamente, quienes determinen el *thema decidendum*, debiendo el juez, por lo tanto, **limitar** su pronunciamiento a lo que ha sido pedido por aquellas en los actos de constitución del proceso.

El auto de 8 de abril de 2015 dictado por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo nos recuerda que, se **vulnerarían** las normas sobre la carga de la prueba *“si la sentencia adopta un pronunciamiento sobre la base de que **no se ha probado un hecho relevante para la decisión del litigio**, y atribuye las consecuencias de la falta de prueba a la parte a la que no le correspondía la carga de la prueba según las reglas aplicables para su atribución a una y otra de las partes, establecidas en el art. 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y desarrolladas por la jurisprudencia.”*

Asimismo, esta parte insta a su SS^a, que en virtud de las normas de la carga de la prueba, se pronuncie en base los hechos que están siendo probados y no de los que simplemente se han nombrado sin ser demostrados, por lo contrario, se estarían

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

vulnerando las reglas generales del proceso civil y consecuentemente, perjudicando gravemente a mis mandantes.

Esta parte considera haber aportado los documentos necesarios que prueban la inexistencia de un terraza ubicada en la planta baja y destaca notoriamente, la falta de prueba de la parte actora que demuestre la titularidad de la misma, pues se ha limitado a nombrarlo en los hechos de la demanda sin aportar documentación alguna que lo patente. Aún más, la poca prueba aportada no menciona, presenta, ni manifiesta nada similar a una terraza, por lo que, es evidente, la apropiación que ha llevado a cabo la Sra. Heinz de éste elemento COMÚN.

Regresando al fondo y teniendo en cuenta toda la prueba aportada en el apartado PREVIO, la demandante viene poseyendo sin derecho que le ampare a ello, la presunta terraza inmediatamente aneja a su vivienda. Concretamente ha usurpado el espacio destinado a un elemento común (el jardín) instalando mesas y sillas. Adjuntamos como **DOCUMENTO N° CINCO** los estatutos de la comunidad por los que se prevé la desvinculación expresa de todo posible anejo que pueda tener la vivienda de la planta baja para el uso y disfrute común de toda la Comunidad de Propietarios (artículos 7 y 21 de los Estatutos).

Según la documentación aportada por la parte contraria, la Sra. Heinz estipuló compraventa del bajo en el año 2010, mientras, que mis mandantes la formalizaron en 2007 (tal y como se desprende de las notas simples adjuntadas). Eso es, que todos tenían conocimiento a la hora de firmar la titularidad de las viviendas sobre la distribución del edificio, y de la asignación de cada elemento que constituía el inmueble. Por ello, la parte actora, ha conocido en todo momento qué le pertenece a título privativo, según lo que dispone la escritura de división, los estatutos, y su propia compraventa de la vivienda, resultando imposible el desconocimiento de poder o no instaurar una posible terraza.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

SEGUNDO. DE LA BUENA FE DE LOS PROPIETARIOS

En base a lo anterior, la parte actora está llevando a cabo una acción que no le legitima en cuanto la porción de terreno que dice ser su “terraza” es un elemento común de la propiedad, desvirtuando completamente su plena titularidad.

Llegados a este punto, la Sra. Heinz seguía convencida de que aquello era suyo, exigiendo que constara como punto del día en todas las reuniones de vecinos (como bien se puede ver en los documentos adjuntados en la demanda). Tras varias discusiones, la comunidad de propietarios, en **buena fe**, estimó necesario iniciar negociaciones y por ello tomó el acuerdo, finalmente, de dar la oportunidad a la Sra. Heinz de aportar un presupuesto para una posible puerta alternativa.

Finalmente se aceptó debido a que el presupuesto era bajo y así finalizaban las discusiones entre los propietarios y la parte actora. No obstante, la obra se hizo convirtiendo una ventana en una puerta suponiendo un paso muy estrecho y que es imposible de acceder para los propietarios. Eso es así, porque uno de ellos se desplaza con silla de ruedas (adjunto como **DOCUMENTO N° SEIS** informe médico) y otros acaban de tener un bebé y se desplazan con él con un “cohecito”, siendo imposible para ambos propietarios acceder al parking por dicha puerta. Es por ello que no les queda otra opción que pasar por la primera puerta, la que dispone de las medidas suficientes para su fácil acceso.

TERCERO. DE LA INACCESIBILIDAD DE LA PUERTA ALTERNATIVA

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

La puerta alternativa en discordia no cumple, en mayor abundamiento, con la normativa de incendios necesaria para la instalación de cualquier acceso cerrado (las escaleras) a un parking.

Adjuntamos como **DOCUMENTO N° SIETE** informe pericial específico, detallado y exhaustivo del estado de la nueva puerta, la normativa que debería seguir, las consecuencias que ello conlleva y los graves perjuicios que supondría a TODOS los propietarios de la Comunidad la rehabilitación de ésta para que cumpla con los parámetros pertinentes.

La parte actora aporta, como ella manifiesta, “copia del proyecto de obra de acceso alternativo”, adjuntando simplemente un plano donde aparece su vivienda sin otra objeción más. Esta parte se muestra sorprendida y asombrada con la prueba presentada por la Sra. Heinz, ya que carece absolutamente de contenido legal y técnico, considerando un proyecto de obra un ingenuo plano de su vivienda sin hacer constancia alguna del proyecto en sí, del estudio de la obra, de su realización, de las posibles consecuencias etc. Es por ello que esta parte aporta el informe completo que contiene el estudio, el diseño, el apoyo legal y técnico de la puerta instalada unilateralmente por la Sra. Heinz.

CUARTO. DE LA SUPUESTA PERTURBACIÓN A LA ACTORA

Cuestionamos el parte médico aportado por la parte actora, pues en ningún momento expone los motivos por los que la Sra. Heinz padece de trastornos del sueño y estados de nerviosismo. Asimismo, dentro del abanico de posibilidades que provoquen dicho estado, puede haber cualquier otro que desconozcamos.

Además, se trata de una comunidad con muy pocos vecinos, de solo 4 viviendas, en las que en una de ellas vive un señor mayor con discapacidad, otra una pareja joven con un recién nacido, y otra un señor soltero.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Resulta difícil demostrar y creer que tal situación de convivencia en la que es evidente que reina, en la mayoría de veces, la paz y la comodidad, conlleve a tal estado de ansiedad a uno de sus propietarios.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Jurisdicción y Competencia.

Nada que oponer al correlativo de la demanda en cuanto a la Jurisdicción y Competencia del Juzgado.

SEGUNDO. Procedimiento aplicable.

Conforme con los correlativos de la demanda.

TERCERO. Legitimación.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

NO se muestra conforme en relación al hecho PREVIO de la contestación.

CUARTO. Fondo del asunto

Resultan aplicables a esta cuestión los artículos siguientes:

- Ley de Enjuiciamiento Civil
 - o Artículo 10: Legitimación.
 - o Artículo 217: Carga de la Prueba.
 - o Artículo 399: Contestación a la Demanda.
 - o Artículo 416: Examen y resolución de cuestiones procesales.

- Código Civil de Cataluña
 - o Artículos 553-7 a 553-11: La constitución de la comunidad.

QUINTO. Jurisprudencia.

Una vez más, la infracción de la parte actora del artículo 217 LEC en cuanto no ha probado la titularidad de la presunta terraza, implica consecuentemente, la desestimación de la acción que ha ejercitado ya que no se encuentra legitimada para hacerlo. Y, no solo eso, sino que no se han dejado dudas de la propiedad de la misma, debido a que esta parte, sin tener la obligación de probarlo, ha demostrado fehacientemente mediante el escrito de constitución de división horizontal, los estatutos, y la propia demandante con el escrito de compraventa, no haber terraza alguna ni, por lo tanto, titularidad sobre ella.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

A tenor de ello, la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 1ª) de 24 de enero de 2012 se muestra firme ante la falta de prueba recaído sobre la parte actora, resultando la desestimación inequívoca de la pretensión:

- *"El hecho de que no estemos ante un camino público no implica, evidentemente, que dicho camino sea propiedad de la parte actora, debiéndose recordar que **corresponde a la parte actora acreditar la titularidad del terreno respecto del que ha ejercitado la acción negatoria de servidumbre, y no a la parte demandada acreditar la falta de titularidad o la titularidad conjunta de dicho terreno.** Y, en este extremo, entendemos que la actora no ha aportado pruebas suficientes que permitan concluir que el terreno sea de su propiedad...Por todo ello, **al no haberse acreditado por parte del actor, sobre quien recaía la carga de la prueba, la propiedad del terreno respecto del que ejercita la acción negatoria de servidumbre, procede desestimar la pretensión por éste entablada,** sin entrar en las excepciones opuestas como subsidiarias por la partedemandada.*

Por otro lado, otro de los requisitos básicos para que prospere la acción negatoria del artículo 544-4 del CCCat es: *"que **pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad**, perturbación, que ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real, pues para reprimir perturbaciones de puro hecho no hace falta acudir a esta acción"*.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 17ª) de 25 de marzo de 2013 explica detalladamente qué tipo de perturbación es la que debe producirse y, también, **probarse**, para cumplir este segundo requisito:

- *"El TSJ de Catalunya, en sentencias de 26 de marzo de 1.994 (RJ 1994, 4591), 19 de marzo de 2001 (RJ 2002, 1399), seguidas por las de 31 de marzo de 2008 (RJ 2009, 301), 14 de enero de 2010 (RJ 2010, 2622) y 28 de febrero de 2011 (RJ 2011, 3124), viene a definir la inmisión como la injerencia*

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

físicamente apreciable en el predio vecino de sustancias, partículas u ondas, que se propagan sin intervención de la voluntad humana, como consecuencia de la actuación de principios físicos, ya sea mediante el aire (olores), el suelo o las paredes (vibraciones), que tienen su origen en la

*actividad del propietario o poseedor del inmueble como consecuencia del disfrute de la finca, y que interfieren en el disfrute pacífico o útil del derecho de propiedad o de posesión de un predio vecino aun cuando no sea limítrofe. El art. 546-13 CCC considera que constituyen inmisiones ilegítimas las "de humo, ruido, gases, vapores, olor, calor, temblor, ondas electromagnéticas y luz y demás similares producidas por actos ilegítimos de vecinos y que causan daños a la finca o a las personas que habitan en la misma quedan prohibidas y generan responsabilidad por el daño causado". Por su parte el art. 546-14-1 del mismo texto legal, dispone que: " **Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones provenientes de una finca vecina que son inocuas o que causan perjuicios no sustanciales. En general, se consideran perjuicios sustanciales los que superan los valores límite o indicativos establecidos por las leyes o los reglamentos". De las anteriores normas se deriva que, para el éxito de la acción, es necesario que: a) estemos en presencia de inmisiones entendidas en la forma expuesta y b) que, caso de existir, las mismas no sean inocuas o que causen perjuicios sustanciales, ya que de lo contrario existe la obligación de tolerar las inmisiones procedentes de la finca vecina."***

En relación con el hecho CUARTO de la demanda y aplicando lo estipulado en esta Sentencia, la prueba aportada por la Sra. Heinz se encuentra lejos de cumplir el segundo requisito de la acción negatoria. Primeramente, nada menciona sobre una posible injerencia **físicamente apreciable en su supuesto predio** y, por otro lado, en cuanto a su persona, solo aporta un informe médico cuyo contenido carece de justificación sobre la consumición de analgésicos. Hace su propia valoración en el escrito de la demanda que estos trastornos y estados proceden del supuesto ruido de los vecinos (extraño a su vez,

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

tratándose de una comunidad muy pequeña y residentes mayores).

En conclusión, nada concurre para apreciar esta acción negatoria como se ha demostrado a lo largo de la contestación, por lo que debería desestimarse totalmente la demanda.

SEXTO. Costas.

Serán impuestas al demandante, al ser desestimadas todas sus pretensiones en virtud del artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPLICO que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, con los documentos que se acompañan a dicha contestación, tener por formulada ésta en tiempo y forma y, a su tiempo y tras la práctica de las pruebas pertinentes, se dicte sentencia por la que se **estime la falta de legitimación ad causam dictándose auto de sobreseimiento del proceso** y, en el improbable caso que su SSª no la aprecie, que se **desestime totalmente** la demanda interpuesta por Dña. TERESA HEINZ BONET., **absolviendo** de la misma a mis representados y con **expresa imposición** de las costas procesales a la parte demandante.

OTROSÍ SEGUNDO PRIMERO. Que esta parte manifiesta su voluntad de cumplir con los requisitos exigidos por la Ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que solicita del tribunal y del Secretario judicial, la concesión de plazo para la subsanación de los defectos que se observen.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Por ello nuevamente,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por hecha la anterior designación a los oportunos efectos, reitero definitivamente justicia en el lugar y fecha antes indicado.

OTROSÍ DIGO SEGUNDO: Que, SUBSIDIARIAMENTE, en el caso de que su SS^a no aprecie la falta de legitimidad activa, ni la desestimación de la demanda por cuanto los motivos alegados anteriormente, por medio del presente escrito y conforme a los artículos 406 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil en nombre de mi representado formulamos **RECONVENCIÓN** en base a los siguientes:

HECHOS

PREVIO. Basándonos en los hechos expuestos en la contestación a la demanda:

PRIMERO. DE LA SALIDA ALTERNATIVA A LA VÍA PÚBLICA INSUFICIENTE, PELIGROSA Y DIFÍCIL

La parte actora alega en su hecho tercero que “los demandantes no cuentan con ningún título que otorgue servidumbre de paso sobre la finca de mi clienta” no obstante, en el párrafo segundo de la tercera página de la escritura de división horizontal adjuntada como DOC. N° CUATRO establece que “[...] Tienen en común una segunda planta baja rasante destinada garaje (paralela a la planta baja habitable), con la que se comunican interiormente cada uno de ellos a través de una puerta exterior.”

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Aunque no se trate de un reconocimiento de servidumbre de paso propiamente dicho, da a entender que la salida a la exterior desde el garaje reside en el jardín, ya que es la **única zona exterior** de todo el edificio.

Asimismo, y basándonos con los DOC N° UNO DOS Y TRES de la contestación, mis mandantes adquirieron la propiedad antes que la Sra. Heinz y han estado utilizando este único acceso construido en su momento hasta la actualidad.

Posteriormente y como se desprende en la contestación, mis mandantes, acceden de buena fe, a la construcción de una salida alternativa ante la insistencia de la Sra. Heinz.

La parte actora quiere hacernos creer que la puerta alternativa da a un patio exterior sin prueba que lo justifique ya que el informe que aporta, una vez más, nada consta del proyecto a realizar ni apenas se puede comprender su contenido.

Asimismo, esta parte aporta como DOC.N° SIETE en la contestación de la demanda, informe pericial en el que se puede ver en su anexo, el plano real de la finca cuyo patio se trata de un **patio interior de luces**, pues no da a un patio exterior como si se tratara de un jardín.

Esta salida es insuficiente y peligrosa como ha podido corroborar el perito en su informe; ya no se trata de comodidad o simple conveniencia de las partes. La demandante establece en su escrito que no puede darse el caso de una servidumbre forzosa de paso porque ya hay un acceso alternativo, no obstante, tanto el CCCat en su artículo 556-7 como la jurisprudencia hablan de salida a la vía pública INSUFICIENTE, por lo que puede acontecer el acceso alternativo pero deficiente.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

La sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) de 30 de septiembre de 2002 reconoce la argumentación anteriormente descrita disponiendo que: *“del presupuesto esencial para dar lugar a la constitución forzosa de una servidumbre de paso, esto es, que la finca de quien la reclama se halle enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, es cierto que dicha incomunicación no debe entenderse como total y absoluta, pues basta que, pese a que la haya, sea peligrosa, difícil o insuficiente”*.

Pues como se verá en autos y ahora con el informe, el nuevo acceso no cumple a mayor abundamiento con la normativa de incendios, generando una situación de peligro considerable; su rehabilitación causaría graves desperfectos en la estructura, eliminaría hasta cuatro plazas de aparcamiento; su acceso actual es muy estrecho (0,60m) por lo que tanto el vecino discapacitado como los vecinos con el bebé recién nacido no pueden acceder a la zona de aparcamiento (obsérvese detalladamente con el informe adjuntado). Ya no se trata de comodidad sino de SEGURIDAD Y NECESIDAD.

SEGUNDO. DE LA NECESIDAD DE CONSTITUIR SERVIDUMBRE FORZOSA SOBRE EL PRIMER ACCESO

Por todo lo anterior, y probado el estado de necesidad de acceder por la primera puerta y no por la alternativa, el derecho a la propiedad que está ejerciendo la Sra. Heinz está limitado a un interés general de toda la Comunidad, tal y como se desprende de los artículos 545-1 y 545-3 del CCCAT: *“Les restriccions al dret de propietat són les que estableixen les lleis, en interès públic o privat, o les que estableix l'autonomia de la voluntat en interès privat”* y *“Les restriccions en interès privat afecten la disponibilitat i l'exercici del dret, constitueixen límits ordinaris del dret de propietat en benefici dels veïns i es regeixen pel que estableix aquest codi. 2. Les restriccions que resulten de les relacions de veïnatge i de l'existència de situacions de comunitat tenen la consideració de restriccions en interès privat”*.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Consecuentemente, el artículo 546-12 CCCAT establece: “*Els propietaris dels béns han de tolerar la interferència d'altres persones si és necessària per a evitar un perill present, imminent i greu i si el dany que racionalment es pot produir és desproporcionadament elevat amb relació al perjudici que la interferència pot causar als propietaris.”*

Esta parte considera haber probado la necesidad de pasar por el primer acceso y no por el alternativo, sin que en ningún momento se haya actuado por mera comodidad. Si así hubiera sido, los propietarios no hubieran cedido a construir otro acceso.

Recordemos, y así lo establece LITERALMENTE el informe pericial, las consecuencias de la posible rehabilitación del nuevo acceso comportaría:

- “*La construcción de dos puertas dobles significaría la eliminación de 4 plazas de parking, debido el gran espacio necesario para la instalación de dichas puertas. Eso supondría la pérdida de propiedad de la mayoría de vecinos de la comunidad.*
- *La pared en la que una ventana se ha convertido en puerta no soportaría obras de ésta clase de dimensiones, pues sería necesario que la pared fuese gruesa para la correcta incorporación de las puertas y, en este caso, es demasiado fina, por lo que puede suponer un desastre estructural como el derribo de la pared.*
- *El presupuesto de la obra sería elevadísimo pues la incorporación de dos puertas dobles (cuatro en total) de estas características (recordemos que no es una puerta normal) están fabricadas con un material fuerte y resistente, como por ejemplo, el **hierro**. Recordar también, la necesidad de crear los dos vestíbulos de independencia, lo que aumentaría en un total de 11.000€ aproximadamente. “*

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

POR TODO, ESTA PARTE SOLICITA QUE SE **DECLARE Y SE CONSTITUYA SERVIDUMBRE FORZOSA** SOBRE LA FINCA DOMINANTE EN CUANTO ES NECESARIO Y BENEFICIOSO PARA TODA LA COMUNIDAD EN BASE **A QUE LA OTRA SALIDA A LA VÍA PÚBLICA ES INSUFICIENTE, PELIGROSA Y DIFÍCIL PARA LA CORRECTA EXPLOTACIÓN DE LA FINCA Y PARA TODOS LOS PROPIETARIOS DE LA COMUNIDAD, SIN QUE, EN NINGUN MOMENTO, PROVOQUE UN PERJUICIO GRAVE PARA LA PARTE ACTORA.** TODO ELLO, **PREVIA INDEMNIZACIÓN** DEL VALOR DE MERCADO. DE LOS METROS CUADRADOS QUE SE UTILICEN PARA EL PASO

A los anteriores hechos son aplicables los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Jurisdicción y Competencia.

Es Juez competente para conocer de esta demanda reconvencional el que está conociendo de la que ha promovido el litigio de acuerdo con lo establecido en el artículo 406.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al tener competencia objetiva por razón de la materia y de la cuantía para conocer de la cuestión que se ejercita.

SEGUNDO. Procedimiento.

Se tramitará por las normas de Juicio Ordinario, conforme a los artículos 249.1.6 ° de

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TERCERO. Legitimación.

Conforme con el correlativo de la demanda principal.

CUARTO. Fondo del asunto.

Resultan aplicables a esta cuestión los artículos siguientes:

- Ley de enjuiciamiento civil
 - o Artículos 405- 407: El contenido y la forma de la reconvencción.
- Código Civil de Cataluña
 - o 541-1 a 541-3: Restricciones al límite de la propiedad.
 - o 546-12: Estado de necesidad.
 - o 546-14: Inmisiones legítimas.
 - o 566-7: Servidumbre de paso forzosa.
 - o 566-10: Indemnización por el establecimiento de servidumbres forzosas.

QUINTO. Jurisprudencia.

En cuanto el derecho a la propiedad que está ejerciendo la Sra. Heinz está limitado por los intereses justificados y necesitados de la Comunidad. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 22 de julio de 2013 reconoce que el derecho a la propiedad NO es ABSOLUTO y contiene límites:

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

- *“Les restriccions al dret de propietat poden ésser establertes per la llei, en interès públic o privat, o bé per l'autonomia de la voluntat en interès dels particulars (cfr. Art. 545-1). Ambdues (arts. 545-2 i 3) classes de restriccions són qualificades per l'ordenament jurídic català com a **límits ordinari del dret de propietat i afecten a la disponibilitat o l'exercici del mateix**. La diferència entre ambdues restriccions, al marge que les primeres ho són en interès públic (art. 545-2) i les segones en interès privat (art. 545-3), es troba en què les primeres es llisten, amb caire enumeratiu i com a numerus apertus, i s'estableix que la seva regulació es conté en el Codi civil de Catalunya i en les lleis que les preveuen, mentre que les segones troben la seva disciplina en el Codi civil de Catalunya (cfr. **Relacions de veïnatge i situacions de comunitat**).”*

Es por ello que la acción llevada a cabo por la señora Heinz se tiene que ver restringida por los intereses de toda la Comunidad, pues que resulte molesto para ella no es compatible con la situación perjudicial que está recayendo en toda la Comunidad. La Audiencia Provincial de Gerona de 16 de septiembre de 2010 hace hincapié a este concepto:

- *Debe señalarse que la constitución de una servidumbre no se justifica por razones de comodidad, sino de necesidad, ya que no puede obviarse que lo que se ha de comprobar es si el paso a través de la finca del demandado se le puede imponer a este por ser el punto menor perjudicial e incómodo sin que para ello se tenga que tener en cuenta cual sea el más beneficioso para la actora, ya que esta circunstancia es subsidiaria y solo debe valorarse cuando ese beneficio resulta compatible, es decir, cuando se pueda hacer concurrir con el punto que sea menor perjudicial e incómodo para el predio sirviente[...] Es decir solo ha tenido en cuenta todas aquellas circunstancias que eran más beneficiosas para el predio dominante pero*

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

no las circunstancias por las cuales era menos gravoso para el predio sirviente.

Eso quiere decir, que si las simples molestias que le provocan a la parte actora significan construir un acceso alternativo a la vía pública insuficiente, peligrosa y difícil para el resto de la comunidad (eso es, un perjuicio realmente gravoso para todos los vecinos) no se puede tener en cuenta para condenar a mis mandantes a no pasar por la que realmente es la vía segura, y pasar por la que no lo es.

Asimismo, para el interés de TODA LA COMUNIDAD (artículo 545-3 CCCat) y en relación a un ESTADO DE NECESIDAD (546-12 CCCat) de todos los vecinos, por el que la Sra. Heinz debería tolerar el paso de todos ellos, es necesario solicitar la constitución de servidumbre forzosa sobre el primer acceso y no sobre el alternativo.

Así lo establece la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 1ª) de 24 de enero de 2012, **que para que se estime la constitución de una servidumbre forzosa de conformidad con el artículo 566-7, se deberá solicitar vía reconvencción, su reconocimiento y legalización.**

- *Llegados a este punto la parte demandada sostiene que, en todo caso, estaríamos ante una servidumbre forzosa de conformidad con lo dispuesto en el art.566.7 CCCat, y ello por cuanto "la norma no sólo prevé que para constituir una servidumbre de paso sobre predio no exista otra salida a camino público, sino que también prevé que pueda constituirse cuando ésta otra salida a camino público es insuficiente o no adecuada para la explotación ordinaria de la finca dominante. Pues bien, el planteamiento de la cuestión que efectúa la parte demandada impide a esta Sala pronunciarse al respecto en este proceso en la medida en que no se ha interesado la constitución de tal servidumbre forzosa en forma adecuada, esto es, a través de la oportuna reconvencción; habiéndose limitado la demandada a*

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

alegar que tiene derecho a la misma pero sin acreditar su constitución en la forma prevista en el precitado art.566.2 CCCat y sin interesar del juzgado pronunciamiento alguno sobre tal extremo: obsérvese que en el suplico de su escrito de oposición a la demanda se limita a solicitar "se dicte, cuando proceda, Sentencia por la que se desestime íntegramente las pretensiones formuladas por la actora, y se la condene expresamente a las costas procesales"

Esta parte considera haber utilizado **los mecanismos legales necesarios** para que se reconozca la servidumbre de paso sobre la finca dominante, demostrando que:

- El acceso alternativo es insuficiente, inseguro, difícil y peligroso;
- Que el primer acceso no es tan perjudicial para la Sra. Heinz como sí lo es para el resto de la Comunidad (incluso para ella) el acceso alternativo;
- Que por ello, esta parte SOLICITA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO SOBRE EL PRIMER ACCESO VIA RECONVENCION.

SEXTO. Costas.

Serán impuestas al demandante reconvenido, conforme al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al ser rechazadas totalmente sus pretensiones, manifestando temeridad al plantear una demanda carente de fundamento, que causa inútiles molestias y gastos al demandado.

En su virtud,

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

SUPLICO AL JUZGADO: Que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos acompañantes y sus copias, el/la secretario/a judicial los admita, y en su virtud tenga por formulada **RECONVENCIÓN** contra la Sra. TERESA HEINZ BONET, de traslado al actor reconvenido para contestar a la reconvenición, siguiendo sus trámites, y en su día el tribunal dicte sentencia por la que **estimando la presente reconvenición:**


1. **Se declare el derecho real de servidumbre de paso forzoso**, para acceso de personas, a favor de la finca de la actora, como predio dominante, con la anchura necesaria para el acceso al aparcamiento, a través y sobre las fincas de los demandados, como predios sirvientes, en cuanto la otra salida a la vía pública es insuficiente, peligrosa y difícil para la correcta explotación de la finca.

Y previa indemnización del valor de mercado de los metros cuadrados que se utilicen para el paso, que se fijará como liquidación de daños y perjuicios en ejecución de sentencia, según los arts. 712 y ss. LEC, cantidades que se abonarán a los afectados conforme a los metros concretos que les correspondan.

2. **Se ordene la inscripción de la servidumbre** constituida, en el Registro de la Propiedad de Tarragona.
3. **Se condene a la parte demandada** que resista la pretensión al pago de las costas procesales.

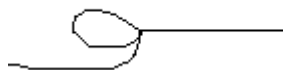
Es de justicia que pido en Tarragona a 16 de noviembre de 2015

Jordina Masvidal Hernández



Colegiada 1.235 ICAT

Raúl Viñas Salas



Procurador

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JUAN PABLO MARTIN SANTIAGO

Registrador de la Propiedad de Tarragona

C/ Pons d'Icart nº2 - Tarragona

Teléfono: 977 22 44 35

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Tarragona, a 2 de Noviembre de 2015

Finca: 2.999

(nº de idufir 43024000352353)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: NUMERO DOS.= VIVIENDA en la primera planta, señalado con el número 1.1 de la Calle Pasdobles nº 25, en el término municipal de Tarragona, calles Pasdobles, Merlí, Mayor y Avenida de las Aguas.- Tiene una superficie construida cien metros cuadrados.- Linda: Al frente, su acceso, por meseta de planta; a la derecha entrando, con meseta de planta, ascensor escaleras y patio de luces; a la izquierda, con límite de la edificación; al fondo, con Calle Pasdobles.= CUOTA: UNO ENTEROS, TREINTA CENTESIMAS POR CIENTO.=

REFERENCIA CATASTRAL: 0699987952DD

TITULARIDAD: JOSÉ SOLER RIUS, con N.I.F. número48.091.323-W, soltero, titular con CARÁCTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de compraventa.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

AUTORIZANTE: MARÍA DE LA CONCEPCIÓN CASAL RUIZ /

POBLACIÓN: TARRAGONA

NºPROTOCOLO: 3.322 DE FECHA: 30/05/07

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.531 LIBRO: 443 FOLIO: 173 FECHA: 01/10/07

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las **NORMAS** que regulan la comunidad de propietarios.

NO HAY MÁS CARGAS REGISTRADAS

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

REGISTRADORES DE ESPAÑA

DOC. N° 2

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JUAN PABLO MARTIN SANTIAGO

Registrador de la Propiedad de Tarragona

C/ Pons d'Icart nº2 - Tarragona

Teléfono: 977 22 44 35

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Tarragona, a 2 de Noviembre de 2015

Finca: 3157

(nº de idufir 43024089878766)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: NUMERO TRES.= VIVIENDA en la segunda planta, señalado con el número 2.1 de la Calle Pasdobles nº25, en el término municipal de Tarragona, calles Pasdobles, Merlí, Mayor y Avenida de las Aguas.- Tiene una superficie construida cien metros cuadrados.- Linda: Al frente, su acceso, por meseta de planta; a la derecha entrando, con meseta de planta, ascensor escaleras y patio de luces; a la izquierda, con límite de la edificación; al fondo, con Calle Pasdobles.= CUOTA: UNO ENTEROS, TREINTA CENTESIMAS POR CIENTO.=

REFERENCIA CATASTRAL: 0893527844DH

TITULARIDAD

MARIA RIC POBRE, con N.I.F. número 39767222-D, casada, titular con CARÁCTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de compraventa.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

**AUTORIZANTE: ROSARIO GONZÁLEZ HURTADO/ POBLACIÓN:
TARRAGONA**

NºPROTOCOLO: 1.300 DE FECHA: 28/06/07

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.612 LIBRO: 12 FOLIO: 122 FECHA: 01/12/07

CARGAS

**La registral de este número procede, por división, de un edificio
constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las
NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.**

NO HAY MÁS CARGAS REGISTRADAS

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

REGISTRADORES DE ESPAÑA

DOC. N° 3

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JUAN PABLO MARTIN SANTIAGO

Registrador de la Propiedad de Tarragona

C/ Pons d'Icart nº2 - Tarragona

Teléfono: 977 22 44 35

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Tarragona, a 2 de Noviembre de 2015

Finca: 3.223

(nº de idufir 43027893253777)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: NUMERO CUATRO . = VIVIENDA en la planta ático, señalado con el número 3.1 de la Calle Pasdobles nº 25, en el término municipal de Tarragona, calles Pasdobles, Merlí, Mayor y Avenida de las Aguas.- Tiene una superficie construida cien metros cuadrados.- Linda: Al frente, su acceso, por meseta de planta; a la derecha entrando, con meseta de planta, ascensor escaleras y patio de luces; a la izquierda, con límite de la edificación; al fondo, con Calle Pasdobles.= CUOTA: UNO ENTEROS, TREINTA CENTESIMAS POR CIENTO.=

REFERENCIA CATASTRAL: 0452221344HD

TITULARIDAD

ÁNGEL CID CELMA, con N.I.F. número 39018003-N ,casado, titular con CARÁCTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de compraventa.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

**AUTORIZANTE: IGNACIO ROBERTO CASADO/ POBLACIÓN:
TARRAGONA**

NºPROTOCOLO: 732 DE FECHA: 02/07/07

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.700 LIBRO: 88 FOLIO: 100 FECHA: 16/12/07

CARGAS

**La registral de este número procede, por división, de un edificio
constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las
NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.**

NO HAY MÁS CARGAS REGISTRADAS

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

DOC. N° 4

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE DIVISIÓN Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

NÚMERO 2.455

En Tarragona, mi residencia, a 8 de mayo de 2007

Ante mí, Don FERNANDO DE CASTRO JIMÉNEZ,
Notario del Ilustre Colegio de Tarragona.

===== C O M P A R E C E =====

DON IGNACIO PAVIA GARCÍA, de nacionalidad española, empresario, residente en España, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con domicilio en C/ Pau Casals nº34, Tarragona.

===== I N T E R V I E N E =====

En nombre y representación, como Administrador Único, de la mercantil denominada "PROMOTORES, S.L.", domiciliada en Tarragona, en la Avenida Prat de la Riba, nº 12, 1º 1ª; que tiene por objeto social: "Compra, venta, construcción, promoción, alquiler, gestión de toda clase de fincas rusticas o urbanas, intermediación, y todo lo relacionado con la promoción inmobiliaria."; y con C.I.F. número: B43331226.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en Tarragona, el día 2 de febrero de 2000, ante el Notario Don JAIME NAVARRO CRUZ, con el número 988 de orden de su protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Tarragona, al tomo 222, libro 1, folio 32, hoja 44, inscripción primera.

Resultan sus facultades para este acto de su nombramiento como Administrador Único de la Sociedad, cargo para el que fue designado por tiempo indefinido en la propia escritura fundacional, de la que he tenido a la vista copia debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

He comprobado yo, el notario, la subsistencia de su nombramiento en el Registro Mercantil mediante la consulta directa del mismo, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 79 de su Reglamento, cuya impresión *dejo unida a esta matriz.

Tiene atribuidas por lo tanto, a mi juicio, facultades suficientes para otorgar la presente escritura, en todos sus términos y pactos.

Lo conozco. Tiene a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad legal para otorgar la presente ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL, y al efecto:

===== E X P O N E =====

I.- Que "PROMOTORES, S.L." es dueña en pleno dominio, por el título que se dirá, de la siguiente finca:

URBANA.- EDIFICIO CONSTRUIDO, en término municipal de Tarragona, entre las calles Pasdobles, Mayor y Avenida de las Aguas; y está separado de la calle Merlí mediante parcelas colindantes que dan a dicha calle Merlí.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

La vivienda se distribuye en un portal y denominado portal es el nº25, el cual se accede desde el exterior también de forma independiente de la siguiente forma: tiene su acceso desde la calle Pasdobles.

El portal o núcleo de vivienda independiente se desarrolla en tres plantas más otra de ático sobre rasante, denominadas planta baja, primera, segunda y ático; cada una de dichas plantas están comunicadas entre sí por un ascensor y una escalera interior. Tienen en común una segunda planta baja rasante destinada garaje (paralela a la planta baja habitable), con la que se comunican interiormente cada uno de ellos a través de una puerta exterior. El acceso para vehículos a la planta destinada a garaje se realiza a través de una rampa que arranca desde la calle Merlí.

La planta baja segunda, está destinada a garajes, e instalaciones varias, tiene su acceso para vehículos a través de una rampa que arranca desde la calle Mayor. Como zonas comunes, tiene los núcleos de comunicación con planta baja pertenecientes al portal, la zona de rodadura y la rampa de acceso para vehículos.

Tiene una superficie total construida de 100m².

La planta baja primera tiene un acceso compuesto de portal, ascensor y escalera.

Son zonas comunes de esta planta el portal de acceso desde el exterior, así como el vestíbulo de acceso interior a la vivienda, **el ascensor y escaleras y jardín.**

La planta baja tiene una superficie total construida de **150m²**, incluido cuarto de instalaciones, y zonas comunes.

La planta primera tiene los accesos distribuidos en vestíbulo de acceso interior a las viviendas, ascensor y escalera.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Dicha vivienda se distribuye entre su respectivo portal, la cual se designa como **vivienda 1.1**

Son zonas comunes de esta planta el vestíbulo de de acceso interior a las vivienda, con su núcleo de ascensor y escaleras.

Tiene una superficie total construida de **100m²**, incluidas zonas comunes.

La planta segunda tiene los accesos distribuidos en vestíbulo de acceso interior a las viviendas, ascensor y escalera.

Dichas viviendas se distribuyen entre su respectivo portal, la cual se designa como vivienda **2.1**.

Son zonas comunes de esta planta el vestíbulo de de acceso interior a las vivienda, con su núcleo de ascensor y escaleras.

Tiene una superficie total construida de 100 metros incluidas zonas comunes.

La planta ático tiene los accesos distribuidos en vestíbulo de acceso interior a las viviendas, ascensor y escalera.

Dichas viviendas se distribuye entre su respectivo portal, la cual se designa como vivienda **3.1**.

Son zonas comunes de esta planta el vestíbulo de de acceso interior a las vivienda, con su núcleo de ascensor y escaleras.

Tiene una superficie total construida de **100 m²**, incluidas zonas comunes.

El solar sobre el que se levanta tiene una superficie aproximada de cuatrocientos metros cuadrados, ocupando la edificación sobre el solar donde se levanta una superficie de TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE CON NOVENTA Y

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

CINCO metros cuadrados. **La superficie total construida de todo el edificio QUINIENTOS CINCUENTA metros cuadrados.**

Linda: al Norte, con la calle Mayor; al Sur, en parte con edificio colindante que da a la calle Pasdobles,; al Este, con la calle Merlí; y al Oeste, con la Avenida de las Aguas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número uno de Tarragona, al tomo 1854, libro 1224, folio 103, finca número 38.096.

TITULO: El de declaración de obra construida, en Escritura otorgada ante mí, Notario, en esta residencia, el día 2 de Septiembre de 2005, bajo el número 2.455 de mi protocolo.

CARGAS, ARRENDAMIENTOS E INFORMACIÓN REGISTRAL: Libre de arrendamientos, según manifiesta la parte propietaria; tiene las afecciones al pago del Impuesto que resultan de la nota simple informativa que se incorpora; y se encuentra gravada con una hipoteca a favor de UNICAJA, por la que quedó respondiendo de DE 1 MILLON DE EUROS del principal del préstamo, del pago de intereses ordinarios de una anualidad al tipo del 10,00 por ciento hasta la cantidad máxima de CIEN MIL EUROS, del pago de intereses de demora de dos anualidades al tipo del 10,00 por ciento hasta la cantidad máxima de QUINIENTOS MIL EUROS, y de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS más para costas y gastos.

Formalizada en Escritura otorgada ante Don Emilio Esteban-Hanza Navarro, Notario de Tarragona, el día 12 de enero de 2006, bajo el número 77 de su protocolo, que causó la inscripción en el Registro de la Propiedad.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Debido a la imposibilidad técnica de acceder telemáticamente a los Libros del Registro para comprobar la titularidad y cargas de la finca, se ha obtenido la información registral del Registro de la Propiedad correspondiente, consistente en nota simple mediante fax, que dejo unida a esta matriz, y que es coincidente con lo precedentemente expuesto en cuanto a descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Y REFERENCIA CATASTRAL.- A efectos de lo previsto en la Ley del Catastro Inmobiliario, la parte propietaria me exhibe en este acto el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la finca descrita, en que consta su referencia catastral, y del que obtengo testimonio por fotocopia que dejo unido a esta matriz.

Queda expresamente advertido el compareciente por mí, el notario, de la afección de los bienes al pago de la totalidad de la cuota tributaria por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en régimen de responsabilidad subsidiaria.

II.- DIVISION HORIZONTAL.- Para su venta por separado, "PROMOTORES, S.L." DIVIDE HORIZONTALMENTE el edificio antes reseñado, formando con él la finca nueva e independiente que a continuación se describe:

UNO.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 1, en planta baja segunda del Edificio sito entre las calles Pasdobles, Merlí y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Tiene una superficie útil de once metros treinta y cinco decímetros cuadrados, más su parte proporcional de comunes.

Linda: Al frente, con zona de rodadura; derecha entrando y fondo, con muro de contención; e izquierda, con plaza de aparcamiento número 2.

Cuota: 1 por ciento.

DOS.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 2, en planta baja segunda del Edificio sito entre las calles Pasdobles, Merlí y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Tiene una superficie útil de once metros y doce decímetros cuadrados, más su parte proporcional de comunes.

Linda: Al frente, con zona de rodadura; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 1; izquierda, con plaza de aparcamiento número 3; y fondo, con muro de contención.

Cuota: 1 por ciento.

TRES.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 3, en e planta baja segunda del Edificio sito entre las calles Pasdobles, Merlí y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Tiene una superficie útil de once metros treinta y cinco decímetros cuadrados, más su parte proporcional de comunes.

Linda: Al frente, con zona de rodadura; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 2; izquierda, con plaza de aparcamiento número 4; y fondo, con muro de contención.

Cuota: 1 por ciento.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

CUATRO.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 4, en planta baja segunda del Edificio sito entre las calles Pasdobles, Merlí y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona

Tiene una superficie útil de diez metros ochenta decímetros cuadrados, más su parte proporcional de comunes.

Linda: Al frente, con zona de rodadura; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 3; izquierda, con plaza de aparcamiento número 5; y fondo, con muro de contención.

Cuota: 0,9 por ciento.

CINCO.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 5, en planta baja segunda del Edificio sito entre las calles Pasdobles, Merlí y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Tiene una superficie útil de once metros treinta y cinco decímetros cuadrados, más su parte proporcional de comunes.

Linda: Al frente, con zona de rodadura; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 4; izquierda, con plaza de aparcamiento número 6; y fondo, con muro de contención.

Cuota: 1 por ciento.

SEIS.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 6, en planta baja segunda del Edificio sito entre las calles Pasdobles, Merlí y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Tiene una superficie útil de doce metros veinticinco decímetros cuadrados, más su parte proporcional de comunes.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Linda: Al frente, con zona de rodadura; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 5; izquierda, con plaza de aparcamiento número 7; y fondo, con muro de contención.

Cuota: 1'2 por ciento.

SIETE.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 7, en planta baja segunda del Edificio sito entre las calles Pasdobles, Merlí y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Tiene una superficie útil de once metros setenta decímetros cuadrados, más su parte proporcional de comunes.

Linda: Al frente, con zona de rodadura; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 6; izquierda, con plaza de aparcamiento número 8; y fondo, con muro de contención.

Cuota: 1 por ciento.

OCHO.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO 8, en planta baja segunda del Edificio sito entre las calles Pasdobles, Merlí y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Tiene una superficie útil de trece metros quince decímetros cuadrados, más su parte proporcional de comunes.

Linda: Al frente, con zona de rodadura; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 7; izquierda, con muro de contención; y fondo, con muro de contención.

Cuota: 1,4 por ciento.

PLANTA BAJA.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

NUEVE. VIVIENDA identificada como planta baja primera del portal 25 del Edificio sito las calles Pasdobles, Merlí, Mayor y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Se compone de distribuidor, salón-comedor, cocina, 4 dormitorios y tres baños.

Tiene una superficie útil de CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS y construida de **CIEN METROS CUADRADOS**, incluida parte proporcional de zonas comunes.-

Linda: Al frente, por Calle mayor; a la derecha su acceso, y entrando meseta de planta con ascensor, escaleras y patio de luces; a la izquierda, con límite de la edificación del jardín por la Avenida de las Aguas; al fondo de acceso a la finca, con Calle Pasdobles.

Cuota: 1,20 por ciento.

PLANTA PRIMERA.

DIEZ.- VIVIENDA identificada como 1.1 de la planta primera del portal 25 del Edificio sito las calles Pasdobles, Merlí, Mayor y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Se compone de distribuidor, salón-comedor, cocina, 4 dormitorios y tres baños.

Tiene una superficie útil de CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS y construida de **CIEN**

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

METROS CUADRADOS, incluida parte proporcional de zonas comunes.-

Linda: Al frente, su acceso, por meseta de planta; a la derecha entrando, con meseta de planta, ascensor escaleras y patio de luces; a la izquierda, con límite de la edificación; al fondo, con Calle Pasdobles.

Cuota: 1,30 por ciento.

PLANTA SEGUNDA.-

ONCE.- VIVIENDA identificada como 2.1 de la planta segunda del portal 25 del Edificio sito entre calles Pasdobles, Merlí, Mayor y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

Se compone de distribuidor, salón-comedor, cocina, 4 dormitorios y tres baños.-

Tiene una superficie útil de CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS y construida de **CIEN METROS CUADRADOS**, incluida parte proporcional de zonas comunes.-

Linda: Al frente, su acceso, por meseta de planta, a la derecha entrando, con meseta de planta, ascensor, escaleras y patio de luces,; a la izquierda, con límite de la edificación; al fondo, con Calle Pasdobles.-

Cuota: 1,30 por ciento.

PLANTA ÁTICO.

DOCE.- VIVIENDA identificada como 3.1 de la planta ático del portal 25 del Edificio sito entre calles Pasdobles, Merlí, Mayor y Avenida de las Aguas, en el término municipal de Tarragona.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Se compone de distribuidor, salón-comedor, cocina, 4 dormitorios y tres baños.

Tiene una superficie útil de CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS y construida de CIEN METROS CUADRADOS, incluida parte proporcional de zonas comunes.-

Linda: Al frente, su acceso, por meseta de planta; a la derecha entrando, con meseta de planta ascensor, escaleras y patio de luces y ascensor; a la izquierda, con límite de la edificación; al fondo, con Calle Pasdobles.-

Cuota: 1,30 por ciento.

III.- Expuesto cuanto antecede, el Sr. compareciente, según interviene,

===== D I S P O N E =====

PRIMERO: PROMOTORES S.L., según está representada, divide horizontalmente el edificio descrito en el anterior expositivo I, en las que se describen en el antecedente II.

SEGUNDO: **ELEMENTOS COMUNES Y NORMAS DE COMUNIDAD:** El edificio dividido en régimen de Propiedad Horizontal, y por consiguiente las fincas que lo integran, se registrarán por las normas contenidas la Ley 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Y, sin perjuicio de lo anterior, se registrarán en todo caso en el edificio las siguientes normas integrantes o esenciales del título constitutivo de la Propiedad Horizontal:

1.- Las plazas de aparcamientos podrán ser objeto de agrupación, agregación o división, operaciones que en ningún caso significarán su cerramiento, y se redistribuirán las cuotas correspondientes entre los elementos resultantes, en proporción a las de los elementos primitivos, sin que para ello se necesite la autorización de la comunidad de propietarios.

2.- Los titulares de las viviendas podrán, sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, agruparlas o agregarlas a las colindantes, o a las de la planta inmediatamente inferior o superior, comunicándolas interiormente en estos casos, y redistribuyendo la cuota del elemento resultante en proporción a las cuotas preexistentes de las viviendas afectadas, y siempre que con tales operaciones no se altere la seguridad o estética del edificio.

3.- Los propietarios de las plazas de garaje, no contribuirán a los gastos comunes de electricidad, agua y limpieza de los portales y escaleras del edificio. Sin embargo los gastos de mantenimiento y conservación de los elementos de acceso y rodaje de la planta baja segunda, sólo serán soportados por los propietarios de tales plazas de aparcamiento, a excepción de los gastos que cause el mantenimiento de los ascensores, que sólo serán soportados por quienes sean propietarios de vivienda.

4- La promotora tendrá derecho de colocar cualquier tipo de soporte publicitario para la venta o alquiler de viviendas y/o locales en el edificio y en su fachada.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

5.- Los propietarios o futuros propietarios de cualesquiera viviendas que instalen un despacho profesional o consulta médica en las mismas, tendrán derecho a colocar carteles publicitarios en su fachada, sin necesidad de consentimiento de la Comunidad de Propietarios.

TERCERO: Manifiesta el compareciente que mediante diligencia comparecerá técnico competente acreditando que la descripción de los distintos elementos de la División Horizontal se ajustan al proyecto para el que se obtuvo la licencia municipal.

CUARTO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad, tome nota en los libros a su cargo, en la forma que mejor proceda, de los actos contenidos en esta escritura.

=====OTORGAMIENTOY
AUTORIZACIÓN=====

Hago las reservas y advertencias legales, y especialmente las siguientes:

* Fiscales: La obligación de presentar este documento a liquidación en el plazo de treinta días hábiles en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pudiendo solicitar, en su caso, la exención o declaración de no sujeción que proceda, así como la afección legal de los bienes al pago de aquel Impuesto; y, si procediera por la naturaleza de la finca, a liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; en el plazo de treinta días ante el Ayuntamiento competente; y en general de las obligaciones tributarias y fiscales de toda índole que les incumben, así como las repercusiones en caso de incumplimiento.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

A los efectos previstos en la Ley Orgánica de Protección de Datos y las Órdenes de la Comunidad Autónoma reguladoras del pago telemático de impuestos, los otorgantes autorizan al notario para remitir a la Administración Tributaria, cuando proceda, copia simple de la presente escritura, y autorizan a la Administración Tributaria, a los efectos previstos en el artículo 112 de la Ley 24/2.001, para la remisión al Notario, en su caso, del justificante telemático del pago del impuesto.

* Registrales: Las partes me solicitan, a mí, notario, la remisión de telefax al registro de la propiedad competente al objeto de obtener asiento de presentación de esta escritura, excluyendo expresamente el procedimiento de presentación telemática en dicho registro previsto en el artículo 249.2º del Reglamento Notarial; yo, el notario, haré constar mediante nota la confirmación de la recepción por el registrador, y su decisión de practicar o no dicho asiento de presentación, el cual caducará si en los diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro de la Propiedad la copia autorizada de esta escritura.

* Protección de datos: De acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15\1999, de 13 de diciembre, yo, el notario, informo de que los datos personales contenidos en este documento han quedado incorporados a los ficheros automatizados de esta Notaría y se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de información de obligado cumplimiento. Su finalidad es la formalización del presente documento, su facturación y seguimiento posterior, y las funciones propias de la actividad notarial. El responsable de dichos ficheros es el propio notario autorizante y su dirección es la de esta notaría, Avenida del Carmen, sin número, edificio FEZ Center II, Tarragona.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

* Efectos de la fe pública notarial: Conforme al artículo 17 bis, 2º-a, de la Ley del Notariado, informo a los otorgantes de que el contenido del presente documento se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en las leyes.

A tal fin, yo, el notario, doy fe de haberme asegurado de la identidad de los comparecientes, así como de su capacidad y legitimación, en la forma y con el alcance que han quedado ya reseñados, así como de que el presente documento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes.

En Tarragona, a 8 de mayo de 2007

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Del edificio radicado en la c/Pasdobles nº 25 de Tarragona

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

ÍNDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	85
TITULO II. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS	86
TITULO III. DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD	87
TITULO IV. ADOPCIÓN DE ACUERDOS	92
TITULO V. MODIFICACIONES EN LOS PISOS O EN SUS ELEMENTO.....	94

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO

Los presentes estatutos tienen como objeto crear las normas por las cuales ha de regirse la propiedad horizontal sobre el edificio radicado en la la C/Pasdobles nº 25 de Tarragona.

ARTICULO 2. TITULO CONSTITUTIVO

La mencionada propiedad horizontal ha sido establecida en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada en Tarragona el día 8 de mayo de 2006, ante el notario Don Fernando de Castro Jiménez, con el núm. 2.455 de su protocolo.

ARTICULO 3. REGULACIÓN

La repetida propiedad se regulará por estos estatutos y en su defecto por el EDL 2006/58523. Estos Estatutos afectarán a los propietarios actuales y futuros.

ARTICULO 4. DOMICILIO DE LA COMUNIDAD.

Es el situado en la C/ Pasdobles nº 25 de Tarragona.

ARTICULO 5. ARBITRAJE

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Los propietarios se comprometen a someter sus controversias a arbitraje de derecho. Las costas o gastos producidos serán de cuenta del que hubiere sido condenado en el procedimiento.

Quedan excluidas del arbitraje las resoluciones que tome la Junta de propietarios.

TITULO II. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

ARTICULO 6

Son ELEMENTOS COMUNES, el suelo o solar , los bordes , los fundamentos y las cubiertas , los elementos estructurales, entre ellos los pilares, las vigas , los forjados y los muros de carga ; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas , balcones y ventanas, incluyendo su imagen y configuración , los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores ; el portal, las escaleras, las porterías, corredores, **pasos, terrazas,** muros, fosos , patios , pozos y los recintos destinados a ascensores , depósitos, contadores, telefonías ,u otros servicios o instalaciones comunes, incluidos los que son de uso privado ; los ascensores y las instalaciones , conducciones y canalizaciones para los desagües y para el suministro de agua, gas o electricidad , incluidas las de aprovechamiento de energía solar ; las instalaciones de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado , ventilación o eliminación de humos ; las de detección o prevención de incendios ; las instalaciones de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y otras instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación , todas estas hasta la entrada al espacio privado ; **las servidumbres y cualesquiera otros elementos material o jurídico que por su naturaleza o destino resulta indivisible.**

ARTICULO 7. ELEMENTOS PRIVATIVOS

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Pertenece exclusivamente al dueño de cada piso o local la superficie y volumen comprendidos dentro de las paredes que delimiten cada una de las piezas que formen el edificio, y como **anejo inseparable a cada piso** o local pertenecen al propietario del mismo, con carácter privativo, los anejos que se describen como tales en cada piso, tales como garaje, buhardilla o sótano (**véase artículo 21 como excepción a la inseparabilidad**).

ARTICULO 8. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

A cada piso o local se ha atribuido una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

TITULO III. DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

ARTICULO 9. ÓRGANOS

La comunidad estará regida por la Junta de propietarios, el Presidente, en su caso, también los Vicepresidentes y el Secretario-Administrador.

ARTICULO 10. FUNCIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Corresponde a la Junta:

a) El nombramiento y remoción de las personas que deben ocupar u ocupan los cargos de la comunidad.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

- b) La modificación del título de constitución.
- c) La aprobación de los estatutos y del reglamento de régimen interior y su reforma.
- d) La aprobación de los presupuestos y de las cuentas anuales.
- e) La aprobación de la realización de reparaciones de carácter ordinario no presupuestadas y de las de carácter extraordinario y de mejora, de su importe y de la imposición de derramas o cortes para su financiación.
- f) El establecimiento o modificación de los criterios generales para fijar cuotas.
- g) La extinción voluntaria del régimen de comunidad especial.

ARTICULO 11. REUNIONES

La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos una cuarta parte de los propietarios, que deben representar una cuarta parte de las cuotas.

ARTICULO 12. CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

La hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, entregándose las citaciones por escrito en el domicilio que designe cada propietario y, en su defecto, en el piso o local a él perteneciente.

La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima generalmente tres días.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con generalmente seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

ARTICULO 13. ASISTENCIA A LA JUNTA DE PROPIETARIOS

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

a) Será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representantes para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en estos estatutos.

b) Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto y el acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto.

ARTICULO 14. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE

El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. La duración del mandato será de un año, prorrogable tácitamente por períodos iguales.

ARTICULO 15. FUNCIONES DEL PRESIDENTE

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Le corresponde:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la junta de propietarios.
- b) Representar a la comunidad judicial y extrajudicialmente.
- c) Elevar a públicos los acuerdos, si procede.
- d) Velar por la buena conservación y el buen funcionamiento de los elementos y servicios comunes.
- e) Velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y de los titulares de la secretaría y administración.

El cargo de Presidente es gratuito y en sus ausencias será sustituido por el Vicepresidente, si lo hubiere a tal efecto.

ARTICULO 16. EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR. ELECCIÓN

Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente, según acuerde la Junta de Propietarios.

El nombramiento se hará por el plazo de un año.

ARTICULO 17. FUNCIONES

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Corresponderá al Secretario-Administrador:

- a) Adoptar las medidas convenientes y realizar los actos necesarios para conservar los bienes y el funcionamiento correcto de los servicios de la comunidad.
- b) Velar por que los propietarios cumplan las obligaciones y hacerles las advertencias pertinentes.
- c) Preparar las cuentas anuales del ejercicio precedente y el presupuesto.
- d) Ejecutar los acuerdos de la junta y efectuar los cobros y pagos que correspondan.
- e) Decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia.
- f) Pagar, con autorización de la presidencia, los gastos de carácter urgente que pueden correr a cargo del fondo de reserva.
- g) Todas las demás atribuciones que se le confieran por la Junta.

ARTICULO 18. REMOCIÓN

El Secretario-Administrador podrá ser removido en asamblea extraordinaria de la Junta de propietarios.

TITULO IV. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

ARTICULO 19. ACUERDOS

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las reglas establecidas en el artículo 553.25 de la Ley 5/2006, de 10 mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, con las siguientes especialidades:

ARTICULO 20. DOCUMENTACIÓN

Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad.

El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y lugar de celebración, el carácter ordinario o extraordinario, el nombre de la persona que ha realizado la convocatoria y si se ha llevado a cabo en primera o en segunda convocatoria.

b) El orden del día.

c) La indicación de la persona que la ha presidido y de la persona que ha actuado como secretario o secretaria.

d) La relación de personas que han asistido a la misma personalmente o por representación y la indicación de la cuota total de presencia.

e) Los acuerdos adoptados, con la indicación del resultado de las votaciones, si procede, y, si alguno de los asistentes lo solicita, la indicación de los que han votado a

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

favor o en contra.

El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios; que deberá ratificar la subsanación.

El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios y también deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

TITULO V. MODIFICACIONES EN LOS PISOS O EN SUS ELEMENTO

ARTICULO 21. DIVISIÓN, AGREGACIÓN, SEGREGACIÓN.

Los pisos o locales podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte.

Pero en tales casos, se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación por unanimidad de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, por acuerdo unánime de la Junta, y sin alteración de las cuotas restantes.

No obstante, y en base el artículo **553-10.2b)** del CCCAT, en cuanto algunos de los **anexos** de dichos pisos, serán **expresamente desvinculados** por el presente Estatuto, sin necesidad de unanimidad alguna, convirtiéndose así, en un elemento común de la Comunidad de Propietarios. Asimismo hablamos **del jardín radicado en la planta baja** del edificio para el buen uso de todos los Propietarios.

ARTICULO 24. MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

ARTICULO 25. MEJORAS.

Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El propietario de la vivienda 3.1, podrá, sin necesitar el consentimiento de la Junta, realizar operaciones de división, agregación, agrupación, segregación, con la consiguiente división o agrupación de las cuotas de participación.

Además, los locales quedarán excluidos de los gastos de limpieza y reparación de escaleras, porterías y ascensores.



MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

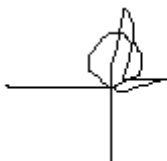
A petició del pacient emeto informe clínic.

El senyor José Soler Rius, de 72 anys, amb antecedents de diabetes mellitus i hipertensió arterial, pateix actualment una malaltia neurodegenerativa que li causa una dependència severa per a la deambulació, per la qual cosa necessita desplaçar-se en cadira de rodes.

Tarragona, 3 de novembre de 2015

Dra. Núria Vidal Molina

Nº Col·legiat 2156



DOC. Nº 7

INFORME PERICIAL

Irene Lorenzo Ruiz,
Arquitecto Técnico
colegiado con el número

SOLICITANTES: José Soler Rius, María Ric Pobre y Ángel Cid
Celma

ENCARGO: Informe pericial acerca del estado de los accesos al
aparcamiento.

FECHA DEL INFORME: 5 de Noviembre del 2015

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

312 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Tarragona.

OBJETO DEL INFORME

En fecha 14 de octubre de dos mil quince, me requieren Doña Maria Ric Pobre con N.I.F 39767222-D, Don José Soler Rius con N.I.F 48091323-W y Don Ángel Cid Celma con N.I.F 39018003-N, los tres con domicilio en calle Pasdobles nº 25 de Tarragona, para que realice inspección al edificio dentro de las instalaciones del aparcamiento y emita informe sobre todo cuanto estime de interés, a cerca del estado y condiciones actuales que presenta el acceso de dicha zona y , si así fuera, de las posibles medidas correctoras que se puedan aplicar.

ANTECEDENTES

El día 15 de octubre de dos mil quince, a las 12.30 horas, realizo visita de inspección y me presento en el edificio de la calle Pasdobles nº 25, en el término municipal de Tarragona, identifico la parcela y sus instalaciones, de forma que acompañada de la presidenta de la Comunidad (Doña María Ric Pobre), accedo al interior de la parcela y realizo inspección exterior e interior de la construcción destinada al acceso del aparcamiento; prestando especial interés al estado, composición y morfología que presentan los distintos elementos constructivos que conforman dichos accesos y a las condiciones actuales que posee para el desempeño de la actividad para el cual está destinado.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

Durante la visita la Presidenta de la Comunitat me comenta que inicialment el edifici no tenia la configuraci3n actual, pues originalment carecia de la porta de acc6s directa des de la escalera al aparcament i, que hacia poco que se habian realizado las obras correspondientes por parte de la vecina de la planta baja que dieron lugar al estado actual.

Realizo las mediaciones y fotografias oportunas de todo lo observado y con esta visita cumplida y el resto de antecedentes me encuentro capacitada para emitir el presente informe.

HECHOS OBSERVADOS Y ANÁLISIS TÉCNICO

Segun los hechos observados y la legislaci3n aplicable en este caso: **C3digo de Edificaci3n- Documento B3sico Sector de Incendios**; el an3lisis concluyente es el siguiente.

PREVIO – Para poder distinguir las dos puertas de acc6s haremos referencia como **P1** a la puerta que da al exterior (jard3n) y como **P2** la puerta que se ha construido posteriormente y que da al interior del edificio.

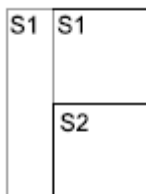
DESCRIPCI3N DE LAS PUERTAS – Se trata de dos puertas tipo “est3ndar”. La **P1** abre en doble sentido (interior y exterior) y la **P2** abre en sentido interior.

VALORACI3N T3CNICA

1. Los edificios estan divididos por sectores de incendios diferenciados.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

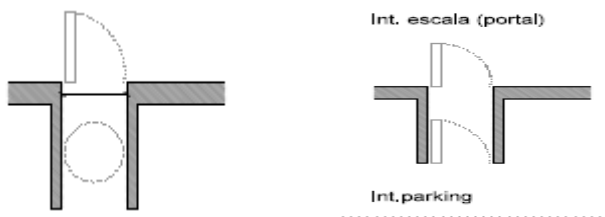
- El parking es un sector (véase los planos como S2) y el resto como pueden ser las escaleras o la planta baja es otro sector (véase los planos como S1) – **DBSI 1-1** (Documento Básico Sector Incendios 1-1).
2. Específicamente, en caso de zona de aparcamiento, cuando éste no exceda de 100m² (**DB SI1-3**). En el caso actual, la zona de aparcamiento tiene una superficie de 100m².
 3. En el caso de la **P1** que da acceso desde el parking a un jardín, no constituye ningún sector de incendios diferenciado, pues da a un espacio exterior seguro que permite la dispersión de los ocupantes que abandonan, en este caso, la zona de aparcamiento (**DB SI5-1**). Es por ello que dicha puerta no tiene la necesidad de cumplir parámetro alguno, sino que abra en sentido de evacuación exterior, eso es, desde dentro del parking hacia fuera (en este caso lo cumple). Solo en el caso de que la longitud desde el punto más lejano del parking al espacio exterior sea superior a 25m, se requeriría de otra puerta para dar otra salida (**DB SI3-3**). En este caso no será necesario, ya que del punto más lejano del parking al exterior por la P1 hay 16m, por lo que la **P1** cumple todas las características exigibles en relación a la normativa de incendios.
 4. En el caso de la **P2** (otra puerta estándar que abre en sentido contrario a la evacuación) existen serias irregularidades que provocarían un grave peligro en caso de incendio en la zona de aparcamiento. La comunicación de la **P2** al exterior no es una zona de espacio libre, sino que da a otro sector cerrado que son las escaleras.



El S2 es el parking y los S1 son el interior del edificio donde se encuentran las escaleras del edificio y la vivienda planta baja respectivamente.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

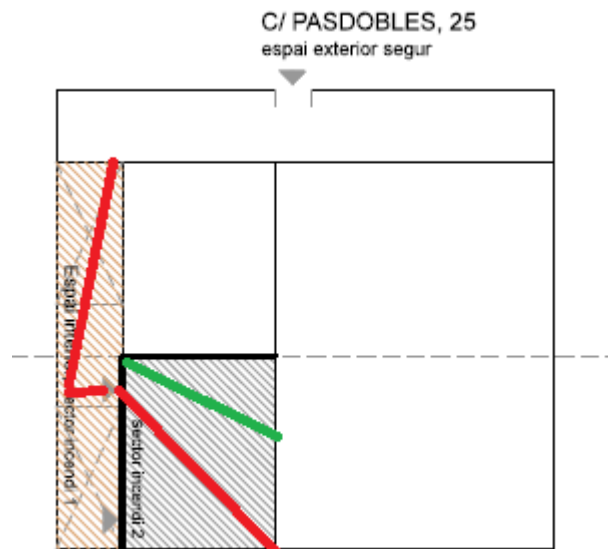
La P2, al contrario de la P1, no da directa a un espacio exterior sino que da a otro espacio interior (S1 escaleras). Por ello, la normativa antincendios establece que la comunicación entre ambos sectores debe hacerse a través de un vestíbulo de independencia (véase en los planos adjuntos como Anexo 1):



Se trata de doble puerta con vestíbulo de independencia entre ambas, para que, en caso de incendio exista una zona “comfort” o de protección y así, el fuego y el humo no invada el S1 (**DB SI1-3**).

5. Por lo tanto, la P2 tiene que cumplir unas medidas determinadas y se trata de una accesibilidad al interior del parking con doble puerta y vestíbulo de independencia. Además para saber la densidad de ocupación del elemento de evacuación se dividen los 100m² de superficie del parking entre 40 (según **DB SI3-1/4**) y esta nos da de 2,5 personas, eso es, que en esa zona de “comfort” tienen que caber mínimo ese nombre de personas. Además la dimensión de este elemento de evacuación tiene que ser de 1 metro mínimo. En este caso la **P2 mide 0,60m**, pues no cumple con lo establecido.
6. La longitud de la salida desde el punto más lejano del parking hasta un espacio exterior seguro supera los 25m (29m).
7. Eso es porque la P2 da a un sector cerrado (escaleras), lo que significa que hasta la salida al espacio exterior seguro más próxima, existe mucha longitud.
Estos metros de más, suponen la necesidad de otra salida, eso es, otra doble puerta con vestíbulo (**DB SI3-3**), de este modo en caso de incendio, si la persona se encuentra en un punto muy lejano del aparcamiento tendrá otro acceso de salida al S1 para poder llegar más rápido al exterior.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA



Si nos fijamos la línea roja es el recorrido de la P2 y la verde la de la P1. Asimismo, podemos observar el largo recorrido de la línea roja (P2) hasta el espacio exterior y el corto recorrido de la línea verde al espacio exterior (P1).

Pues bien, en resumen, nos encontramos ante una P2 creada mediante el alargamiento de una ventana, infringiendo en todo momento, la normativa de incendios y, consecuentemente, poniendo en peligro la seguridad de todos los propietarios. **Se trata de una simple puerta estándar, estrecha (0,60 m) y que abre en sentido contrario a la evacuación.**

Una vez estudiados los sectores, las longitudes y el estado de ésta zona, el acceso correcto mediante la P2 sería el siguiente:

- DOS doble puertas con vestíbulo de independencia para crear zona de confort en caso de incendio y que no invada el S1.
- También para dar acceso alternativo a la persona que se encuentre en el parking en caso de incendio, sin que tenga que recorrerse toda la superficie hasta la puerta más próxima.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

→ A continuació desglos **presupuesto aproximado** de la obra completa para cumplir con la normativa vigente:

PRESUPUESTO APROXIMADO DE LA OBRA DE UNA DOBLE PUERTA

- Lámina Rolada en Frío : 850€
- Lámina Galvanizada: 625€
- Lámina de Acero Inoxidable: 730€
- Tapa Canal para exteriores: 350€
- Canal Superior refuerzo cierrapuertas: 430€
- Refuerzo de Chapa: 435€
- Soporte para Bisagra: 525€
- Barra de Pánico: 580€
- Mano de Obra: 1.000€(por tiempo estimado y trabajo realizado)

TOTAL: 5.525€ x 2 (se necesitarían dos doble puertas como hemos justificado anteriormente)= **11.050€** 4 propietarios= **2.762,5€propietario aprox.**

Material:

<input type="checkbox"/>	C.R.S.*
<input type="checkbox"/>	L.G.B.**
<input type="checkbox"/>	S.S.***

Calibre:

<input type="checkbox"/>	# 22	<input type="checkbox"/>	# 18
<input type="checkbox"/>	# 20	<input type="checkbox"/>	# 16

Preparación de Chapa

<input type="checkbox"/>	A= 2 1/8"	B= 2 1/8"Ø
<input type="checkbox"/>	A= 2 3/8"	B= 2 3/8"Ø

Barra de Pánico

DOORLOCK CBS

PUERTAS METÁLICAS SEGURAS... PARA MUCHOS AÑOS

PUERTA CONTRA INCENDIO

ESPECIFICACIONES:

MATERIAL:

C.R.S.	Lamina Rolada en Frío	ASTM-A366
L.G.B.	Lamina Galvanizada	ASTM-1591-86
S.S.	Lamina de Acero Inoxidable	ASTM-A240

CONSTRUCCIÓN:

Las PUERTAS DOORLOCK están construidas en dos piezas con perfiles integrados para otorgar seguridad en el ensamble, en sus extremos se unen por electro-fusión para estructurar y fortalecer el cuerpo de la hoja. Tiene 4 soportes para bisagra de 5/32" de espesor, electro-fusionadas a la puerta, para recibir las bisagras de 4 1/2" x 4 1/2"

Su interior contiene refuerzos verticales y lana mineral para retardar calentamiento del lado opuesto del incendio (la lana mineral resiste 750° a fuego directo), su acabado

P.I.F.: Las Partes Internas Fabricadas son: El refuerzo para cierra puertas, refuerzo para chapa, barra de pánico y los canales inferior y superior.

NOTA: TODA PUERTA MAYOR A 1.08" DE ANCHO, PRESENTARA UNA JUNTA (UNIÓN).
POR SOBREPASAR LA MEDIDA MÁXIMA DE ANCHO DE LA LAMINA
ACTUALMENTE EN PROCESO DE CERTIFICACION NFPA-80

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

→CONSECUENCIAS DE LA REHABILITACIÓN DE LA P2

1. La instalación de dos dobles puertas con vestíbulo de independencia invaden mucho espacio, lo que supondría la pérdida de hasta 4 plazas de parking, provocando la pérdida de propiedad de la mayoría de vecinos.
2. Visto el estado de la pared dónde se instaló la P2 y que separa el S1 y el S2, no soportaría obras de tales características, pues las paredes que separan sectores suelen ser finas, por lo que la incorporación de dichas puertas especiales para este tipo de sectores necesitan de paredes gruesas para su buen estado. En este caso, la pared de la P2 podría verse dañada hasta tal punto de derribarse.
3. El presupuesto de la obra sería muy elevado como ya hemos hecho referencia anteriormente desglosándolo.

CONCLUSIÓN

En definitiva, se concluye que, en la actualidad el acceso objeto de este informe, no reúne las mínimas condiciones definidas por la legislación vigente en materia de incendios para la seguridad de un edificio.

Que dicho acceso no debería ser sometido a la aplicación de medidas correctoras mediante la ejecución de las pertinentes obras de rehabilitación encaminadas a corregir las deficiencias, pues provocaría perjuicios irreversibles tanto para la estructura del edificio como para los mismos propietarios. Estos, recordemos, eran los siguientes:

- La construcción de dos puertas dobles significaría la **eliminación de 4 plazas de parking**, debido el gran espacio necesario para la instalación de dichas puertas. Eso supondría la **pérdida de propiedad** de la mayoría de vecinos de la comunidad.

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

- La pared en la que una ventana se ha convertido en puerta **no soportaría obras de ésta clase de dimensiones**, pues sería necesario que la pared fuese gruesa para la correcta incorporación de las puertas y, en este caso, es demasiado fina, por lo que puede suponer un **desastre estructural** como el derribo de la pared.
- El presupuesto de la obra **sería elevadísimo** pues la incorporación de dos puertas dobles (cuatro en total) de estas características (recordemos que no es una puerta normal) están fabricadas con un material fuerte y resistente, como por ejemplo, el **hierro**. Recordar también, la necesidad de crear los dos vestíbulos de independencia, lo que aumentaría en un total de **11.000€**aproximadamente.

Todo cuanto antecede se informa, según mi leal saber y entender, manifestando, bajo promesa de decir la verdad, que se ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere mi deber de perito, según artículos 335 y siguientes de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente informe en:

Tarragona, a 5 de noviembre de 2015.

Fdo: Irene Lorenzo Ruiz.

Arquitecto técnico

MÀSTER UNIVERSITARI D'ADVOCACIA

DOCUMENTACIÓN

ANEXO 1

- PLANOS A ESCALA REAL EXPLICATIVOS DEL ACCESO Y COMPARATIVA DEL CASO REAL CON LA NORMATIVA APLICABLE AL SUPUESTO DE HECHO ACTUAL