

CURS 2015/16

TREBALL FI DE MÀSTER

CAS: CLIENTA QUE VOL IMPEDIR EL PAS PER LA SEVA TERRASSA

ANNA REHUES GRAU
MÀSTER D'ACCÉS A L'ADVOCACIA
Universitat Rovira i Virgili

| | |
|--|-----------|
| PRIMERA PART. PRESENTACIÓ | 2 |
| SEGONA PART. REFLEXIÓ PRIVADA. L'EPICRÍTICA | 3 |
| 2.1. PRIMERA INCURSIÓ AL CAS CONCRET | 3 |
| 2.2. COMUNICACIÓ AMB ELS COMPANYS | 4 |
| 2.3. COMUNICACIÓ AMB ELS TUTORS | 6 |
| 2.4. COMUNICACIÓ AMB LES ALTRES PARTS DEL PROCÉS | 6 |
| 2.5. PLANTEJAMENT DEL CAS CONCRET, DESENVOLUPAMENT DEL TREBALL | 7 |
| TERCERA PART: TREBALL ANALÍTIC | 11 |
| 3.1. LA JURISPRUDÈNCIA | 11 |
| 3.2. LA LEGISLACIÓ VIGENT | 14 |
| 3.3. ARTICLES DOCTRINALS | 15 |
| QUARTA PART: PREPARACIÓ DEL JUDICI ORAL | 16 |
| 4.1. PREPARACIÓ AUDIÈNCIA PRÈVIA | 16 |
| 4.2. PREPARACIÓ JUÍ | 18 |
| CINQUENA PART: CONCLUSIONS | 20 |
| ANNEXOS | 21 |
| ANNEX 1 | 22 |
| ANNEX 2 | 40 |
| ANNEX 3 | 46 |

PRIMERA PART. Presentació

Des del primer moment en que hem vaig assabentar que el Treball de Fi de Màster seria un jú simulat, hem va semblar molt interessant la idea de poder posar a la pràctica tots els coneixements que hem après durant els estudis acadèmics, i alhora integrar-los en el que hem pogut observar durant les visites als Jutjats i durant les pràctiques professionals que estem realitzant de manera simultània a la realització del TFM.

Durant el transcurs de les practiques professionals els estudiants fent una incursió sobre quina és la realitat pràctica de l'exercici professional. Però sempre des del seient de darrera de la Sala de vistes. Tot i veure de primera mà, com és desenvolupa el tracte amb el client, com es redacten els escrits, com és gestiona el dia a dia de un despatx, inclús com és desenvolupen les vistes a la realitat i no només sobre un paper, com durant la carrera, no tenim la oportunitat d'enfrontar-nos directament a la Sala de vistes per nosaltres mateixos, fet que no tindrem mai la oportunitat d' "assajar", el dia que ens seiem a una Sala de vistes real, ja tindrem enfront a un Jutge o Jutgessa de veritat, un contrari i sobretot, un client de veritat, al que haurem de defensar, ja que seran els seus interessos reals els que estaran en joc.

2

Per tant, el que espero, de l'assignatura Treball de Fi de Màster –TFM–, és la oportunitat d'assajar" aquesta realitat a la que ens enfrontarem, esperem més aviat que tard. Per a que el dia que sigui "de veritat" no tinguem tanta por i tants nervis i podem anar en la seguretat i el convenciment, de que tot i que sempre serà la primera vegada, som capaços de fer-ho.

Quan ens van plantejar el cas, al veure que només teníem una breu descripció del mateix, no tenia molta confiança sobre com evolucionaria el procediment, i si en realitat podria arribar a ser profitosa la seva realització.

Tot i que, plantejant el cas d'aquesta manera s'aconsegueix fer un recull de tots els aspectes necessaris per a l'exercici de la professió d'advocat; plantejament d'un supòsit de fet, anàlisis del mateix, relació i comunicació amb les altres parts del procés, estudi del procediment, redacció dels diferents escrits necessaris durant el procés, i finalment, la execució de la vista oral.

I amb aquesta minsa expectativa, però al mateix temps amb l'esperança de que realment fou un exercici pràctic interessant i constructiu, on poder aplicar tots els coneixements teòrics i pràctics apresos durant aquests últims anys, vaig començar a analitzar el cas.

SEGONA PART. Reflexió privada. L'epicrítica

2.1. Primera incursió al cas concret

L'àrea del dret assignada per a aquest TFM, ha sigut la branca Civil. En concret, les relacions entre veïns, en el marc de una propietat horitzontal.

El supòsit de fet del cas que ens havia tocat en el grup dos era:

CAS 2. La Sra. Heinz és propietària d'una planta baixa en una propietat horitzontal. Pretén evitar que la resta de veïns passin pel que diu que es la seva terrassa, doncs la miren per la finestra, per a accedir al garatge comunitari. Després de col·locar una porta d'accés, els veïns segueixen passant com ho venen fent des de fa molts anys, inclús abans que la Sra. Heinz fos la propietària.

En aquest supòsit tenia el rol de la lletrada representant de la part actora, la Sra. Heinz, una veïna de un bloc de pisos, que pretén impedir que la resta de veïns, traspassin per una zona privativa de l'edifici per accedir a un pàrquing.

Per tant, també tenia en certa manera la responsabilitat de construir el cas, per tal que fou creïble, i que dónes marge per a que pogués ser contestat per contrari. Amb aquesta base, havia de determinar exactament quina era la pretensió, quines possibilitats d'èxit tenia, i quina era la contestació que hem podien realitzar des de la part demandada, per tal, d'avançar-me a les possibles alternatives de solució que és poguessin plantejar en un futur.

El rol que se m'havia assignat, m'agradava en el sentit, que com a futura lletrada hauré de defensar els interessos dels particulars en la majoria d'ocasions, per tant, és una bona primera aproximació, i al mateix temps, ser part actora, ho considero interessant, degut a que com també he vist durant les pràctiques, els particulars no saben de dret, o el que saben ho saben d'oïdes, i de sobte arriba una persona a un despatx d'avocats on vol que li solucionen el seu "problema" sense saber exactament si hi ha solució, i aquesta moltes vegades és la nostra tasca, saber quina via és la més adequada per aconseguir les pretensions dels clients, i per a mi, la més important, saber si hi ha possibilitats d'èxit de les mateixes.

El primer pas, fou un anàlisi superficial sobre el cas, per determinar quines possibilitats se m'ocorrien en referencia a com seria el cas a la realitat, és a dir, fer una aproximació al que hem podria trobar si fos un cas real, el que equivaldria a fer una primera reunió amb el client, per esbrinar quines són les causes del malestar i que passa realment en aquella comunitat de veïns, quines actuacions i converses s'han dut a terme anteriorment, etc.

Una vegada ja tenia una idea formada de com és desenvoluparia, vaig procedir a analitzar les possibilitats del cas, vaig creure que el millor era exercitar una acció negatòria de servitud de pas, degut a que creia que el més probable era que l'altra part, m'al·legués dita servitud, per tant, per davant d'una acció reivindicatòria, vaig considerar més adient tirar cap aquesta altra figura processal.

2.2. Comunicació amb els companys

En el nostre grup, érem tres companyes. En el meu cas, al haver realitzat el Grau de Dret en una altra facultat, no coneixia a molta gent del Màster, i no tenia cap relació prèvia amb les dos companyes del treball. Però enseguida ens vam poder posar en contacte i ens vam donar els nostres números de telèfon, per poder parlar via "WhatsApp". En una primera aproximació teníem clar que hi havia un cas on es discutia una servitud de pas. Però no vam marcar les línies de seguiment, simplement en base a aquesta presumpció, vam continuar el procediment.

Com jo era la part actora, vaig desenvolupar la demanda d'acció negatòria de servitud de pas, com ja explicaré més endavant, i en un primer moment al rebre la demanda per la meva companya, és va disgustar per que considerava que l'havia deixat sense opcions de resposta, degut a que no estava d'acord en que exposés en la mateixa que la porta alternativa ja estava construïda, tot i que formava part del supòsit de fet. Una vegada aclarit aquest primer malentès, vaig procedir a explicar-li les parts de la demanda que no li havien quedat del tot clares.

Amb aquesta explicació el que vull remarcar, és que es molt complicat transposar a la ficció un supòsit de fet que podria ser real, però que no comptava amb tots els elements necessaris d'un supòsit de fet real que ens podem trobar en un despatx professional. Per a mi, ha sigut complicar fer escriptures, i notes simples del Registre de la Propietat, i ni parlar de la dificultat que per a mi suposa fer un plànol. Són dades que t'has d'inventar, i que han de quadrar amb el cas, però al mateix temps han de deixar la porta oberta per a que la teva companya pugui desenvolupar la seva part del cas. En el nostre supòsit, si en la escriptura hagués fet referència expressa a la terrassa possiblement la meva companya hagués vist reduïdes les seves possibilitats de pretensió. I hem de tenir en compte, que és una simulació, on tots hem de poder "jugar".

Per preparar-nos la audiència prèvia, vam fer uns assajos a través de Skype, degut a que jo sóc de Tortosa, i no era possible desplaçar-me a

Tarragona per tal de poder fer reunions presencials. Durant aquests assajos, vam marcar el petit guió sobre el desenvolupament de la vista, deixant la sorpresa del contingut de les nostres intervencions. En el nostre cas, teníem la dificultat que la meva companya havia plantejat una reconvenció, la qual havia de ser contestada de manera oral en el moment de la Audiència prèvia, degut a que no hi havia temps material per poder seguir els terminis i que se'm donés trasllat per fer-ho per escrit. En aquesta ocasió hem vaig trobar amb l'inconvenient de tenir que respondre a un informe pericial elaborat per una arquitecta, amb un informe pericial elaborat per mi, amb un període de temps molt curt. A la pràctica real, el meu informe hagués estat elaborat per un pèrit arquitecte, que m'hagués pogut il·lustrar sobre els detalls de l'informe contrari.

Durant les reunions virtuals realitzades amb anterioritat a la vista de l'Audiència Prèvia, ens vam trobar, tant la meva companya que feia el rol dels demandats, com jo, amb la dificultat de portar testimonis o pèrits a la vista, degut a que en principi ens havien dit que havien de ser persones vinculades a la facultat, i en la proximitat de l'examen d'Estat, la majoria està fent les pràctiques del Màster a temps complet. Finalment vam decidir, que no citaríem a les nostres parts, degut a que tampoc tenia cap rellevància el que poguessin dir. I que preguntàrem als consultors si era possible que vingués persones externes a la facultat, per fer "d'actors". En el cas de la meva companya, li interessava que vingués la arquitecta que havia elaborat l'informe, ja que coneixia el cas, i per la meva part, la meva germana viu a Tarragona, per tant, hem podia fer el favor de fer-me de pèrit.

Cal dir, que és molt difícil fer de pèrit en un procediment que esta simulat, sobre un tema que no coneixes. I per tant, agrair a les dos persones que van venir a col·laborar amb el nostre grup, degut a que sense elles el desenvolupament de la vista no hagués estat el mateix.

Després de realitzar la vista de la Audiència Prèvia, teníem una setmana per preparar el Juí. Durant aquesta setmana cadascuna és va preparar la seva part, i he de dir que tot i que aparentment teníem una bona comunicació amb les companyes, en aquesta ocasió no es va "poder" o no es va voler fer un "assaig" del que seria la vista. El que hem va fer pensar que potser hem trobaria amb alguna sorpresa durant el desenvolupament de la mateixa. El dia assenyalat per a la simulació, vam quedar un moment abans per posar-nos en situació, havíem acordat no pressionar molt a les nostres pèrits, degut a que la que venia per part seva si que era arquitecta, però per la meva part, la que feia de pèrit és

logopeda, i no té cap coneixement ni de lleis ni de arquitectura. Com la meua companya no va voler dir-me quines preguntes li faria a la meua pèrit, li vaig fer una petita simulació de quines eren les possibles preguntes amb les seves possibles respostes per tal de que no és quedés en blanc durant la vista, sobretot per si finalment li preguntava alguna cosa a nivell tècnic, com així va ser.

He de dir, que el fet d'anar a la vista com si fos la realitat, és a dir, sense haver parlat amb la companya anteriorment, crec que la va dotar de realisme i d'una certa agressivitat, que va desencadenar un resultat favorable per al resultat final de la mateixa. I baix el meu punt de vista, sempre des del respecte amb els companys.

En aquest punt, la simulació també ha sigut profitosa, a la vida real, en l'exercici de la nostra professió ens enfrontarem a molts companys, els quals voldran guanyar el seu cas, a vegades a costa de tot, però si les nostres actituds sempre són des del respecte i del joc net, ens podrem sentir orgullosos de la feina feta i anar pels passadissos del jutjat amb el cap ben alt.

6

2.3. Comunicació amb els tutors

La comunicació amb els tutors ha sigut via correu electrònic, i tot i que no he plantejat molts dubtes, he tingut sensació de proximitat, i els dubtes que he plantejat sempre han sigut contestats de manera correcta i amb celeritat.

2.4. Comunicació amb les altres parts del procés

Al tractar-se d'una simulació no teníem clients de veritat, sinó que t'havies d'imaginar quines serien les seves afirmacions i quines serien les seves pretensions.

En el cas de haver tingut una clienta, li hagués fer una primera reunió on ella hem fes una pluja d'idees sobre la seva problemàtica, i m'expliques com veu la situació. Seguidament li hagués fet una segona reunió per explicar-li la meua visió del cas, com el desenvoluparia, quina via considero més correcta, i sol llicitar-li tots els documents o informació que necessités per elaborar la demanda. Després li hagués explicat el desenvolupament la vista de l'Audiència Prèvia, i li hagués anat comunicant com anava el procediment, per finalment tranquil·litzar-la i explicar-li com és desenvoluparia la vista del jú i preparar-la mínimament,

per al cas, que no hagués estat citada, si la Jutge hagués considerat fer-li alguna pregunta o consideració.

Si que vaig haver de preparar a la pèrit, en el seu cas al no tenir coneixement d'arquitectura ni tècnics sobre el cas, li vaig haver d'enviar les preguntes que li faria, amb les respostes, i les possibles preguntes que li podria formular la part contraria, també amb les respostes. Al mateix temps, la vaig haver de tranquil·litzar i explicar-li com es desenvoluparia, per tal que sàpigues amb el que és trobaria i eliminar el factor sorpresa.

Si haguera sigut un cas real, també hagués hagut que parlar prèviament amb el pèrit, degut a que a la realitat si que té els coneixements però ha de saber quins són els punts que t'interessa destacar i que quedin clars, i remarcar que ho ha d'explicar de manera entenedora per a la resta d'oients, ja que el Jutge tampoc té coneixements tècnics i es a qui has de convèncer.

2.5. Plantejament del cas concret, desenvolupament del treball

La figura de l'acció negatòria era un concepte teòric que només havia estudiat durant la etapa acadèmica, però que no havia analitzat mai a la pràctica com és desenvolupava i si realment era una opció amb possibilitats d'èxit. Per tant, el següent pas era buscar jurisprudència sobre casos similars per veure com s'havien desenvolupat i quins eren els requisits bàsics que la meva demanda havia de complir. Més endavant analitzarem en la part analítica, quines sentències van ser analitzades i quina tasca a nivell d'estudi es va realitzar.

No vaig tenir dificultats per cercar sentències tant a favor com en contra de l'acció negatòria, tot i que no parlaven exactament del cas concret, eren fàcilment extrapolables, o si més no, ajudaven a marcar unes directius de cara a com enfocar el cas, com saber que havia de incloure la demanda i que no, i quins punts eren més importants de remarcar.

També vaig analitzar la posició de contrari, quines eren les seves pretensions i en que és podien basar. La seva posició crec que era totalment licita, de fet al principi alhora de plantejar el cas, creia que la meva clienta no tenia moltes possibilitats d'èxit, no va ser fins que vaig elaborar la demanda, i vaig interioritzar el cas, que vaig veure realment que podien ser acceptades les seves pretensions, al principi considerava que era més probable que li donessin la raó a la resta dels veïns, i per tant, que no havia d'incórrer en l'error que la meva clienta semblés una pobra

dona amb *neures* i conflictes amb els veïns, sinó que ho havia d'enfocar com una petició raonada i conscient.

La meua estratègia tenia una doble vessant. Per una banda, no volia fer referència expressa a la terrassa per tal de deixar marge a la meua companya, però al mateix temps, també jugava en la inclusió de la terrassa com a element propi de l'habitatge i no com un annex. Estratègia que tenia la perillositat de que la Jutge no acceptes la propietat de la terrassa a la meua clienta, però al mateix temps, que forçava a l'altra part a tenir les idees molt clares sobre com estava configurada respecte a la propietat horitzontal. És va veure durant les conclusions de la vista, que hi havia un moment que per contrari, semblava que la terrassa no existís, degut a que no figurava a cap llinard i si un fet no es discutia és que la terrassa existia. Per tant, crec que si es tractés d'un cas real, la Jutge en aquest sentit, hauria de considerar que la terrassa es propietat de la Sra. Heinz, degut a que no hi ha cap document aportat per contrari que ho desvirtuï de manera fefaent.

Al mateix temps, vaig voler despistar a la contaria, amb l'informe mèdic de la meua clienta, volia que l'altra part és centres en desvirtuar la malaltia de la meua clienta, i que entrés en el parany de que per a que suposi un perjudici (requisit de l'acció negatòria) m'ha de perjudicar a la salut, quan la simple ingerència de la meua propietat privada suposa un perjudici segons jurisprudència. En base a aquesta tècnica, de contrari es va admetre obertament que la terrassa de la meua representada era un lloc de pas habitual, incloent que passaven cotxets i persones en cadira de rodes, així com en la documental va nombrar que hi havia 8 places de pàrquing i no només 4, per tant, va admetre un dels requisits per que triomfés l'acció negatòria.

Per tant, baix la meua visió, la part teòrica de fer entrar en el parany a la part contraria en un principi va ser satisfactòria.

En la contestació a la demanda, se'm va formular una reconvenció el que hem va descol·locar d'entrada ja que no ho havíem plantejat d'aquesta manera les vegades que ho havíem parlat, ja que no tenia temps material per poder contestar la demanda reconvençional i en la mateixa se'm plantejaven nous fronts que havia de centrar.

Les dificultats en les que hem vaig trobar van ser:

1. Hem plantejava uns estatuts de la propietat horitzontal on especificava que totes les terrasses eren propietat de la comunitat. Problemàtica que crec que va ser salvada al legant que la terrassa de la meua clienta no era una terrassa com a tal, sinó que formava

part de una totalitat de l'habitatge, per a reforçar la meva idea, hem basava en que no apareixia el llindar de la terrassa pròpiament en les escriptures i que en els estatuts fa referència expressa a un jardí, el qual no havia discutit en cap moment la seva titularitat.

2. La reconvenció hem va plantejar la dificultat de respondre un informe pericial en molt poc temps copat per la normativa antiincendis, sense tenir coneixements suficients sobre el tema, ni temps per estudiar-los. Amb només una setmana, vaig tenir que elaborar un informe que rebutés el seu, tot i que no hem deixava gaire marge de maniobra. Crec que tot i la dificultat, el fet de plantejar per la seva part que l'únic motiu d'oposició era la perillositat de la porta per no complir la normativa antiincendis, i basar-se tant amb aquest fet, i no tant, en justificar la servitud, hem va beneficiar de cara a la preparació de la vista.

Crec que he defensat les meves pretensions de manera correcta, en base als mitjans dels que disposava en cada moment. Els meus punts dèbils són que la Jutge consideri que la terrassa no propietat de la meva clienta, si aquesta base hem falla, tinc el cas perdut.

En canvi, si la Jutge té clar que la terrassa és de la meva propietat, crec que no pot sentenciar cap altra cosa que no sigui acceptar el meu suplico de la demanda. Ja que l'altra part no ha acreditat en cap moment que pugui tenir dret a la servitud de pas.

Finalment, la Jutge alhora d'emetre la seva valoració ha considerat que era pertinent desestimar la demanda, però personalment crec que la seva valoració ha estat errònia, per una banda, no queda clar si considera que la terrassa és un element annex o si considera que la terrassa és un element PRIVATIU de ús comú, com al·lega al finalitzar la seva exposició, si ens decantem per la segona opció, el fet de ser un element privatiu de ús comú només es determinable per un títol que atorgui el dret a gaudir del element privat, per tant, en aquest cas, establir una servitud, com és demanava a la reconvenció per la part demandada, qüestió sobre la qual no s'ha pronunciat, obviant totes les pretensions de la reconvenció. D'altra banda, només entra a fer una valoració de la prova aportada de contrari, i no de la prova proposada per la part actora, donant validesa a les afirmacions de la perit contraria i sense tenir en compte les aportades per la perit d'aquesta part. A més a més considera que el pas per un element privatiu no és una intromissió il·legítima, fet que no es recolzat per la jurisprudència, que considera un

perjudici la simple ingerència en la propietat privada, fet que per les proves presentades durant el procediment ha quedat acreditat per les dos parts, i inclús en les seves argumentacions ho dona per fet. En resum, és possible que si valora la terrassa com un element annex a la propietat o com una coberta del edifici, ho pugi considerar un element comunitari i per tant, desestimar l'acció negatòria, però en aquest cas, hauria d'haver-se pronunciat sobre la servitud de pas, degut a que és evident que l'ús és privatiu, independentment de la propietat, ella mateixa en la seva justificació fa referència a la terrassa de la Sra. Heinz, per tant, ho dona per fet intrínsecament. Segurament si és tractés d'un cas real, presentaria recurs a la sentència, com a mínim en base al error en la valoració de la prova i a la vulneració de la carrega de la prova.

TERCERA PART: Treball analític

3.1. La Jurisprudència

Com ja s'ha reflectit amb anterioritat, el primer que vaig fer fou una recerca de la jurisprudència de casos similars per saber quines accions s'havien promogut i quines respostes jurídiques havien obtingut.

De entre totes les sentències analitzades, vaig arribar a les conclusions de que el més adient era interposar una demanda d'acció negatòria de servitud de pas, i que l'únic que necessitava acreditar era la titularitat de la terrassa i que hi havia un perjudici per a la meva clienta, degut a que la carrega de la prova de l'existència de una servitud li corresponia als demandats.

A tall d'exemple, cito algunes de les sentències analitzades per a l'elaboració de la demanda i la reconvenció, així com a les conclusions de la vista del judici oral. Dels fragments d'aquestes sentències, és desprenen les conclusions a les que vaig arribar durant l'elaboració de la demanda i la contestació a la reconvenció. No crec necessari exposar totes les sentències analitzades, degut a que la jurisprudència no és controvertida en aquest tema, i per tant, no ve al cas, ser repetitiu.

11

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 11-7-2014, nº 390/2014, rec. 1589/2012. Pte: O'Callaghan Muñoz, Xavier. Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012014100335. (EDJ 2014/111211). D'aquesta sentència ens interessien diversos punts, delimitar la finalitat de l'acció negatòria, la presumpció de llibertat de la propietat, la mera tolerància no afecta a la possessió i la carrega de la prova.

*FJ1: (...) Acción negatoria, como protectora del derecho de propiedad, que tiene por objeto la declaración negativa de que un determinado predio no está sometido a un derecho real de servidumbre (así, en este sentido sentencias de 24 marzo 2003 [EDJ 2003/6521](#) y 13 octubre 2006 [EDJ 2006/288722](#)) cuyo presupuesto ineludible (como dice la sentencia de 17 marzo 2005 [EDJ 2005/37412](#)) es la prueba -en el presente caso, admisión por las partes- del derecho de propiedad del demandante, **propiedad que se presume libre, por lo que la parte demandada sufre la carga de la prueba de su titularidad del derecho real de servidumbre.**(...)*

*FJ2: (...) Lo que es importante destacar es que un derecho real de servidumbre es muy distinto de la situación de hecho, es decir, de **la mera tolerancia que ni siquiera afecta a la posesión, como dispone el artículo 444 del Código civil** [EDL 1889/1](#) y la sentencia de 1 de marzo de 2011 [EDJ 2011/11673](#) califica el caso extremo como animus spoliandi. Como han dicho las sentencias del 21 octubre 1987 y ha reiterado la de 24 octubre de 2006 [EDJ 2006/299572](#) toda servidumbre debe apoyarse en un evidente título o hecho constitutivo que legitime su ejercicio, título que, como dicen las sentencias de 2 junio de 1969, 1 de marzo de 1994 y 27 octubre 2003 [EDJ 2003/139445](#) es cualquier acto jurídico oneroso o gratuito inter vivos o mortis causa en virtud del cual se establece esta limitación. En correspondencia de todo ello, se ha dicho unánimemente que la propiedad se presume libre y no se presumen*

las servidumbres: sentencias del 25 marzo 1961, 23 junio de 1995 (que citan numerosas sentencias anteriores, desde la de 3 marzo 1902) y 22 diciembre 2008 EDJ 2008/262346.

Por lo cual, en la acción negatoria, como la presente, **es la parte demandada la que sufre la carga de la prueba de acreditar la adquisición, por el título que fuere, de la servidumbre que la parte contraria le niega. Ciertamente, más que adquisición se trata de constitución del derecho real ya que la servidumbre se adquiere normalmente por su constitución.**

AP Tarragona, sec. 3ª, S 4-9-2012, nº 336/2012, rec. 175/2012. Pte: Galán Sánchez, Manuel. Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 43148370032012100351. (EDJ 2012/303666). Aquesta sentència ens interessa per diversos motius, en primer lloc és de l'Audiència provincial de Tarragona, per tant, per proximitat és interessant saber que pensen sobre un cas similar, però també ens interessa per que en aquest cas, es va interposar una acció reivindicatòria, i no es considera que sigui el més adient per fer valer la seva pretensió. D'altra banda, ens delimita quins són els requisits per que prosperi l'acció negatòria i marca el límit de que la servitud no pot excedir del necessari per a l'exercici normal del dret de propietat del predi dominant.

12

(...) **Debe señalarse que la acción reivindicatoria**, prevista en el artículo 544.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del EDL 2006/58523Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, permite a los propietarios no poseedores obtener la restitución del bien ante los poseedores no propietarios, sin perjuicio de la protección posesoria que las leyes reconocen a los poseedores, caracterizándose, en consecuencia, porque el propietario ejercita el ius possidendi, solicitando respecto de un tercero el reconocimiento de su propiedad y, por tanto, la restitución de la cosa al reivindicante; es decir, se ejercita por el propietario no poseedor contra el poseedor que no puede acreditar ningún título que legitime su posesión. Partiendo de ello, sorprende a este Tribunal que la parte demandante ejercite esta acción toda vez que la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS actora continúa siendo poseedora del paso de acceso al DIRECCION002 que reivindica. (...)

(...) En otros términos, **las servidumbres se hacen útiles para el predio dominante en la medida en que son imprescindibles para el ejercicio normal de su derecho de propiedad, y en modo alguno pueden exceder de lo necesario.** De ahí que la acción negatoria de servidumbre de paso (regulada actualmente en los artículos 544.4 y ss. del CCCat), sea una acción real que compete al dueño de la finca libre sobre la cual se pretende por otro disfrutar una servidumbre, para que se declare la libertad del predio, se condene al perturbador, entre otras cosas, a cesar en su actuación, y a que en lo sucesivo se abstenga de perturbar el derecho del dueño, exigiendo tal acción para su prosperabilidad los siguientes requisitos: * que el actor justifique su derecho de propiedad mediante la presentación del correspondiente título de adquisición de la cosa, y * que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad (v. sentencia de esta Sala de 13-03-2012 -ROJ: SAP T 614/2012-, con cita de la SAP de Barcelona, sección 1, de 24-01-2012, ROJ: SAP B 22/2012).(...)

SAP BALEARS, Sec. 5a, S 17-9-2015, nº206/2015, rec. 322/2015. Pte: Ramón Homar, Mateo. Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 07040370052015100198 (EDJ 2015/172073). En aquest cas s'al·lega que la simple comoditat no és motiu suficient per acreditar una servitud de pas.

*"También desestima la demanda reconventional, con cita de doctrina jurisprudencial, por cuanto considera que **el enclavamiento no puede responder al capricho o conveniencia de la parte, sino a una necesidad, o responder a una necesidad real no ficticia, ni artificiosa que justifique y legitime la acción de la ley respecto del derecho de propiedad y la interpretación restrictiva de la constitución forzosa de servidumbre**; que la finca de la demandada tiene acceso al camino público, y la edificación existente necesita de dos accesos distintos porque está dividido en dos partes independientes, y la vivienda de la actora no constituye finca independiente en el sentido legal del precepto, y el almacén estaría conectado a la vivienda, según indicó el testigo Sr. Ceferino; el hecho de que la demandada quiera dividir su propiedad en dos partes independientes no le legitima para obtener nuevos accesos a costa de otros predios, ya que puede y debe hacerlo a su propia costa dotando a las dos partes de su edificación de salidas independientes, en lugar de esperar que se lo dé el colindante".*

Respecte a la carrega de la prova, en el dret de propietat, en principi, li correspon a l'actor i al demandat la del dret al gravamen que se li atribueix. No obstant, es pacífica i constant la jurisprudència en el sentit de que al demandant li és suficient en provar el seu dret de propietat i la pertorbació causada pel demandat, no sent necessari que l'actor provi la il·legimitat de la pertorbació (art. 544-6 CCcat), sent el demandat qui tingui que provar el dret real limitatiu, ja que la **PROPIETAT ÉS PRESUMEIX LLIURE**. En aquest sentit **STS 27-3-95**, EDJ 24217, **24-3-03**, EDJ 6521, i la **SAP Lleida, sec. 2a, S 22-9-2010, nº335/2010**, rec. 648/2009, (EDJ 2010/24400).

*"És arribats a aquest punt que hem de mantenir la valoració feta pel jutge a quo en el sentit de la manca de prova de l'existència de la servitud, ja que a la vista del document 15 de la part actora, l'argument de la demandada suposa un intent de desplaçar la càrrega de la prova als demandants en contra de la presumpció de que la propietat és lliure de càrregues i gravàmens. Tota servitud és un dret real limitatiu de la propietat (es defineix com el dret real limitat que grava parcialment una finca, que és la servent, en benefici d'una altra, que és la dominant, i pot consistir en l'atorgament a la finca dominant d'un determinat ús de la finca servent o en una reducció de les facultats de la persona titular de la finca servent), i atès que la propietat és presumeix lliure (art. 348 del C.c. [EDL 1889/1](#)), la càrrega de la prova de la seva existència correspon a qui l'afirma. Dius la STS de 18-11-03 [EDJ 2003/146434](#) que: "en el contrato donde se establezca el gravamen, como tal limitativo del dominio, ha de constar bien clara la voluntad de los otorgantes, ya que **en caso de duda ha de operar la presunción de libertad del fundo** (sentencias de 30-10-59, 8-4-65 y 30-9-70); y su doctrina ha sido explícitamente ratificada por la sentencia de 27 de febrero de 1993, citando a su vez la intermedia de 8 de octubre de 1988 [EDJ 1988/7819](#), por la de 19 de julio de 2002 [EDJ 2002/28350](#) y, también en cierta medida, por la muy reciente de 24 de marzo del corriente año [EDJ 2003/6521](#), en cuanto exige la plena acreditación por el demandado del título constitutivo de la servidumbre de desagüe carente de constancia registral".*

Així com la, SAP BALEARIS 17-9-15, EDJ 172073: "En cuanto al segundo motivo del recurso, tal como acertadamente se señala en la sentencia de instancia, cabe recordar el principio general de que la **propiedad se presume libre, y quien alega la existencia de una servidumbre debe acreditarla**, y es doctrina jurisprudencial constante la que aconseja al intérprete en los casos dudosos, **favorecer en lo posible el interés y condición del predio sirviente**, "por ser de interpretación estricta toda materia de interposición de gravámenes y por la concordancia con la presunción de libertad de los fundos " (STS de 9 de mayo de 1.989), y por tanto, "quien pretende la limitación del dominio ajeno debe acreditarla" (STS de 21 de octubre de 1.987, y en parecido sentido la STS de 27 de febrero de 1.992)."

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 10-7-2000, nº 727/2000, rec. 2133/1995. Pte: Vázquez Sandes, José Ramón (EDJ 2000/20633), aquesta sentència ens indica la necessitat de enumerar als propietaris dels altres habitatges del bloc de pisos als que es dirigeix la demanda per tal de no crear-los indefensió. Important, degut a que tenia el dubte sobre si podia dirigir la demanda a totes les persones que creguessin tenir el dret de pas per la terrassa o si en aquest cas es tractava d'un litisconsorci passiu necessari.

3.2. La Legislació Vigent

Un cop tenia clara que havia d'interposar una acció negatòria, vaig analitzar la legislació vigent, tal i com vaig exposar en la demanda.

L'article 544-4 del Codi Civil de Catalunya estableix **que l'acció negatòria permet als propietaris de una finca posar fi a les pertorbacions i immissions il·legítimes en el seu dret que no consisteixen en la privació o retenció indegudes de la possessió, així com a exigir que no es produeixin pertorbacions futures i previsibles del mateix gènere.**

Són d'aplicació els articles 544-4 a 544-7 del CCcat al no concórrer en els demandats els requisits per a exigir el pas per la finca veïna i **causar-li al demandant un greu perjudici en lo que implica al gaudi del seu dret de propietat i no tenir el deure jurídic de suportar al no haver-se constituït servitud alguna sobre la seva propietat ni per títol ni per cap altra via** (art. 544-5 CCcat).

L'article 553-36 CCcat disposa que *els propietaris d'elements privatius poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal.*

La servitud es el dret real que grava parcialment una finca, que es la servent, en benefici d'una altra, que es la dominant. Aquestes servituds només poden ser atorgades per títol, atorgat de forma voluntària o

forçosa. Però **cap servitud pot adquirir-se per usucapió** (art. 566-2.4 CCcat). En aquest cas, és evident que no hi ha una servitud voluntària, i per a ser una servitud forçosa (art. 566-7.1 CCcat), els demandats no haurien de tenir cap accés alternatiu al pàrquing, accés que és menys perjudicial i incòmode per a la part actora.

La servitud, *no pot ser oposable davant tercers*, si no hi ha cap títol de constitució que l'empari (art. 566-3.2 CCcat).

En quant a la prescripció, *l'acció negatòria pot exercir-se mentre es mantingui la pertorbació* (art. 544-7 CCcat).

3.3. Articles doctrinals

VIGO MORANCHO, Agustín. La acción negatoria. Regulación en el Derecho Civil Catalán. http://www.agtvm.com/Accion_Negatoria.pdf

WOLTERS KLUWER. Guías Jurídicas. La acción negatoria.

http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slIAAAAAAEAO29B2AcSZYlJi9tynt_SvVK1-B0oQiAYBMk2JBAEOzBiM3mkuwdaUcjKasqgcplVmVdZhZAzO2dvPfee--999577733ujudTif33_8_XGZkAWz2zkrayZ4hgKrlHz9-fB8_lorZ7LPT33sHz-7u_t69X3iZ101RLT_b29k52Hmwc4APivPrp9X0zfUq_-w8K5v8_wEBdMLoNQAAAA==WKE

YÁÑEZ (T.233), MARÍN (T.130), GARC. Ficha sobre acción negatoria de servidumbre. http://www.magistratura.es/atencion-al-juetz/doc_details/103-accion-negatoria-servidumbre-yanezt233marint130garc

QUARTA PART: Preparació del judici oral

4.1. Preparació Audiència Prèvia

Al tractar-se d'un judici seguit pel procediment ordinari, el primer pas era celebrar la vista de l'Audiència Prèvia.

En aquesta ocasió, havia de preparar per una banda, els aspectes processals i formals, i d'altra els aspectes substantius que en aquest cas, eren la fixació dels fets controvertits, la contestació al defecte de legitimació activa al·legat per contrari, la contestació a la reconvenició de manera oral i la preparació de la proposició de prova.

Sobre els aspectes processals i formals, gràcies a les pràctiques realitzades i a la visualització de diverses vistes, no vaig tenir que fer un gran estudi, ja que coneixia quin era el procediment a seguir.

Pel que fa als aspectes substantius, la fixació dels fets controvertits els tenia clars des de l'elaboració de la demanda:

- La titularitat de la terrassa
- La no existència de una servitud de pas a favor dels veïns de la comunitat.

Hem vaig preparar un petit esquema de quina seria la meva oposició al defecte processal al·legat per contrari.

Venimos a oponernos a la excepción procesal de la legitimación activa alegada de contrario, toda vez que consideramos que queda acreditado en autos la titularidad de la terraza de mi representada pues

1. Se entregó INFORMACIÓN REGISTRAL donde aparece la vivienda con los metros cuadrados escriturados, así como una copia de la escritura dónde aparece el plano de la vivienda con la **terrazza como elemento inseparable**, de estos dos documentos aportados se puede observar como la terraza no es un elemento anejo, sino que forma parte de la totalidad de la vivienda, teniendo en cuenta que en el proyecto de obra original, la terraza tenía que estar cubierta, i formar parte del interior de la vivienda, hecho que debido a una mera liberalidad de los propietarios de aquel entonces no se produjo.
2. En este mismo plano, se puede observar como **hay una clara diferenciación entre lo que viene siendo la terraza propiedad de mi representada y lo que es el jardín, el cual no se discute por esta parte que sea elemento común de la comunidad**, como así se desprende del artículo 21 de los estatutos de la comunidad de propietarios aportados por contrarios, y que hacemos nuestros en este acto.

Si bien, se reconoce por esta parte que la jurisprudencia considera que las terrazas exteriores se consideran elemento común, por el hecho de formar parte de la estructura del edificio, tenemos que tener en cuenta las particularidades de este caso en concreto, al tratarse de una parte más de la casa, que ejerce las funciones de terraza al estar abierta, en lugar de estar cerrada como venía proyectada en un inicio, por este motivo, no hay lugar a dudas de la titularidad de la terraza objeto de controversia, i por tanto, no se da el supuesto de falta de legitimación activa afirmado por contrario.

Així com també hem vaig preparar breument la contestació oral a la reconvenció formulada per contrari.

Una vez aclarado este hecho vamos a proceder a la contestación de la reconvención de manera oral.

Esta parte se opone al correlativo de hechos excepto a los que no se oponga en la presente contestación. **En relación al primer hecho la salida alternativa a la vía pública no es ni insuficiente, ni peligrosa ni difícil.** La escritura de división horizontal describe una realidad como es que durante un tiempo la puerta de acceso al parquin se realizaba por la terraza de mi mandante, pero esto no significa que dicho paso constituya una servidumbre por el simple hecho de que se describa, como tampoco es síntoma de servidumbre que anteriormente se produjera el paso por la liberalidad del anterior propietario, liberalidad que no puede ser oponible a terceros, ya que la servidumbre no puede ser adquirida por usucapión.

No se puede considerar que una puerta sea un acceso insuficiente, porque es el mismo acceso con las mismas características que tiene la puerta objeto de controversia. Por lo que, si un acceso es insuficiente, se tendría que considerar de igual forma al otro. No es cierto que el acceso sea peligroso, ya que como se demostrara en la prueba propuesta el patio de luces está a cielo abierto, por lo que no es un espacio cerrado como se pretende hacer creer por la otra parte. Del mismo modo que nadie está hablando de tapiar o inutilizar la puerta que da a la terraza de mi representada, la cual solo pide el cese del paso de los vecinos, pero no su clausura en aras de la protección de los mismos. Así como hay que tener en cuenta la puerta de salida de vehículos, la cual también da al exterior, con lo que no se puede considerar que no haya salidas suficientes en el caso de una desgracia, como sería un incendio.

Del mismo modo, cabe señalar que la puerta nueva se instaló con el beneplácito de todos los vecinos, y que estos hicieron frente a los costes de la misma, como se puede observar de las cuentas de la comunidad y de las actas de la comunidad, a la cual designamos archivo si se pusiera en duda.

Respecto al correlativo segundo, como ya se ha descrito no se trata de un espacio cerrado, por lo que no es peligroso, ni se tiene que aplicar la doble puerta que se indica en la pericial de parte, por lo tanto, los argumentos esgrimidos por contrario quedan desvirtuados.

Es por eso que suplico al juzgado que teniendo por hechas las anteriores manifestaciones se dicte sentencia reconociendo la titularidad de la terraza de la Sra. HEINZ BONET, la cual no se encuentra gravada con ninguna servidumbre de paso a favor de los demandados y ahora actores reconvenientes, así como se les condene a abstener-se de pasar por la finca de mi representada, todo esto con expresa imposición de costas a la parte demandada.

17

Després de la contestació s'havia de passar a la proposició de prova. Per a la qual hem vaig preparar una inducta per entregar a la Jutge i a l'altra part (*annex 3*). En la qual tenia clar que volia impugnar la veracitat del informe pericial aportat per la part demandada i era el moment d'aportar l'informe pericial elaborat com a resposta a la reconvenció (*annex 2*).

Com a mitjans de prova vaig sol·licitar la documental per reproduïda, la declaració de la pèrit que havia elaborat la pericial tècnica presentada en aquell moment, i fer una reserva expressa a la intervenció en les mitjans de prova proposats per contrari.

Després de que la part demandada exposés la seva sol·licitud dels mitjans de prova. Quan semblava que el juí ja hagués finalitzat, la Jutge va decidir impugnar-me l'informe mèdic aportat en la demanda (*annex 1*) per després donar per finalitzada la audiència sense haver-me donat pas. En aquell moment potser jo haguera tingut que interrompre a la Jutge, però ja ho havia fet una vegada quan no se m'havia donat pas per contestar la reconvenció i per tant, no volia xafar-la. En aquell moment hagués tingut que interposar *in voce* recurs de reposició en base a la vulneració de la prova i en el cas que no se m'hagués acceptat formular protesta a efectes de posteriors instàncies.

De totes formes, per a la defensa de les meves pretensions el document impugnat tampoc tenia cap validesa, ja que era un simple sedàs per veure si de contrari es basaven en aquesta prova proposada i admetien com així van fer que era recurrent el pas de veïns per la terrassa de la meva clienta, ja que segons la jurisprudència el simple fet d'haver una ingerència dins de la propietat privada és considera un perjudici, no és necessari que aquest sigui de tipus mèdic o similar.

4.2. Preparació juí

Per al juí hem vaig preparar les preguntes a la meva pèrit i a la pèrit aportada de contrari. Així com un petit escrit d'impugnació si les preguntes de la part contraria hem semblaven abusives o no ajustades al cas.

En el cas de la meva pèrit li vaig haver de preparar les preguntes que li formularia jo, i les possibles preguntes que podia formulari l'altra part, amb les seves respostes, degut a que ella no tenia coneixements sobre la matèria. Sabia que de contrari és faria èmfasi en la seguretat de la nova porta, però per a mi aquest argument tenia una fàcil defensa. A mi el que m'interessava era que quedés clar que la terrassa era de la meva clienta i que l'altra porta, tot i no ser una porta antiincendis, era una porta vàlida.

Per al juí també hem vaig fer un petit resum de quines eren les conclusions que volia que quedessin clares i no passessin per alt. Tot i tenir clar, que durant el transcurs de la vista, podien sorgir noves afirmacions o fets que m'obliguessin a modificar-les. A continuació reproduïxo les anotacions que hem vaig preparar per al juí.

| |
|---|
| Los hechos controvertidos en este presente proceso son determinar la titularidad de la terraza, así como el derecho a la propiedad privada de la misma. Para ejercitar con éxito una demanda de acción negatoria de servidumbre (regulada actualmente en los artículos 544.4 y ss. del CCCa) se requieren dos condiciones: |
|---|

Por una parte, acreditar la titularidad de la propiedad de la terraza y por otra que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad (v. sentencia AUDIENCIA PROVINCIAL DE TARRAGONA de 13-03-2012 -ROJ S 4-9-2012: SAP T 614/2012-, con cita de la SAP de Barcelona, sección 1, de 24-01-2012, ROJ: SAP B 22/2012).

AP Tarragona, sec. 3ª, nº 336/2012, rec. 175/2012
Tribunal Supremo Sala 1ª, S 11-7-2014, nº 390/2014, rec. 1589/2012

En primer lugar, respecto a la titularidad de la Sra. Heinz respecto de la terraza objeto del presente litigio, se trata de una cuestión que creemos que ha sido debidamente acreditada durante todo el procedimiento.

De la documental aportada, se observa como en el documento 1, 2 y 3 de la demanda se observan los metros cuadrados relativos a las zonas comunes donde no constan los metros pertenecientes a la terraza.

Así como aparecen los lindes y los metros cuadrados de la propiedad de mi representada, tenemos que entender el exceso de cabida como un signo de que la terraza forma parte del conjunto de la propiedad de la vivienda y no como una apropiación gratuita a favor de la comunidad. Del plano de la escritura de compraventa se desprende como hay 90 metros cuadrados de interior de la vivienda propiamente dicha y 10 m2 de la terraza perteneciente al conjunto de la vivienda como un todo. Así como en el mismo aparece la libertad de cargas de la propiedad, lo que supone una negación a la servidumbre que se pretende demostrar de contrario.

Admitido incluso por la parte demandada en diversas ocasiones, en primer lugar, en las actas de la comunidad de propietarios, en las que no se discute la propiedad privada de la terraza de mi mandante, como

en la fase de la audiencia previa, cuando se afirmó que, aunque la titularidad corresponde a la Sra. Heinz se tiene que primar la COMODIDAD de la mayoría de los vecinos. Esta última opinión No teniendo base legal alguna. Teniendo que primar según jurisprudencia el derecho a la propiedad frente a la COMODIDAD.

EN LOS DOCUMENTOS aportados por contrario durante el procedimiento, tampoco se desprende ningún hecho que pueda deducir que la terraza no es propiedad de la Sra. HEINZ teniendo en cuenta que se distingue entre un jardín i la terraza, no siendo discutida por esta parte la titularidad comunitaria del jardín.

A mayor abundamiento en la prueba practicada en este acto, respecto a las declaraciones depositadas por el perito Sra. ...

y demostrar que hay una perturbación sobre el derecho de propiedad, admitida como perturbación material provocada por tercera persona, como sucede en el caso de las inmisiones, pues el art. 3.1 atribuye al propietario afectado por una inmisión el derecho a ejercitar la acción negatoria.

las servidumbres se hacen útiles para el predio dominante en la medida en que son imprescindibles para el ejercicio normal de su derecho de propiedad, y en modo alguno pueden exceder de lo necesario. De ahí que la acción negatoria de servidumbre de paso (t), sea una acción real que compete al dueño de la finca libre sobre la cual se pretende por otro disfrutar una servidumbre, para que se declare la libertad del predio, se condene al perturbador, entre otras cosas, a cesar en su actuación, y a que en lo sucesivo se abstenga de perturbar el derecho del dueño,

Con lo cual se tiene que entender que la terraza es de titularidad de la Sra. Heinz, que hay unas inmisiones reconocidas por las partes de su derecho de propiedad y que la propiedad se presume libre, por lo que la parte demandada sufre la carga de la prueba de su titularidad del derecho real de servidumbre. Y NO HA QUEDADO DEBIDAMENTE ACREDITADO.

Por este motivo:

SUPLICO...

CINQUENA PART: Conclusions

Ha sigut una experiència positiva, i hem fa llàstima no haver fet mes simulacions durant els estudis, ja que he après molt sobre la professió, sobre el procediment i sobre el tema en concret d'una manera molt pràctica i entretinguda.

Crec que he portat el tema de manera satisfactòria, però és possible que, hagués tingut que fer una referencia expressa a la terrassa com a part de l'habitatge des d'un primer moment en les escriptures o presentar jo mateixa els estatuts de la comunitat on constés que la terrassa era privada, però llavors no haguéssim tingut cas, i d'altra banda, hagués sigut fàcil que l'altra part, ho hagués justificat com un annex de l'habitatge i jo volia que fos una part, no un suplement. Però al mateix temps, aquest fet és positiu, per que a la realitat no és tot perfecte, no tots els documents dels que disposes et van al teu favor i has d'aprendre a justificar les teves idees i pretensions amb els mitjans que tens al teu abast en aquell moment.

El procediment el tenia bastant clar, només vaig haver de repassar els recursos que podia interposar durant el desenvolupament oral de les vistes i les protestes que podia fer constar en el cas que fos necessari.

Evidentment també he après sobre l'acció negatòria a nivell pràctic, degut a que era un concepte que només tenia com a teòric i he pogut contraposar-lo amb l'acció reivindicatòria de la propietat, observant les diferències entre les dos figures processals.

I també m'ha ensenyat sobre la professió, en el sentit que a vegades és pot fer difícil, per que amb l'altra part, ets un company, però hi ha interessos confrontats durant el procediment, i no vols que quedi malament, però alhora vols guanyar i això que en aquest cas era només un simulacre. En la realitat ha de ser encara més complicat, però crec que no s'han de perdre les formes, per que un juí és pot guanyar o perdre, però amb el mateix company és possible que et tornis a trobar, i si fas una jugada fosca o intentes deixar-lo en una mala posició a nivell personal, el més probable es que tot el Col·legi d'advocats se'n faci ressò i baix la meva opinió, has de poder anar pels passadissos amb el cap alt, tant a nivell de companys com de clients.

En definitiva, ha sigut molt interessant aquesta assignatura, m'ha ajudat a agafar confiança, a fixar els conceptes, a tenir que buscar solucions jurídiques a problemes que és poden aproximar a una realitat i proporcionar-me una seguretat alhora d'exposar les meves idees.

ANNEXOS

ANNEX 1

AL JUTJAT DE PRIMERA INSTÀNCIA DE TARRAGONA

SOFIA MIRANDA CUEVAS, Procuradora dels Tribunals, en nom i representació de **TERESA HEINZ BONET**, major d'edat, amb DNI 48.596.321-R i domicili a efectes de notificacions al Carrer Paüls, 9 2B, de Tarragona (43007) Tarragona, en virtut de poder per a plets, com s'acredita mitjançant copia de la escriptura de poder notarial especial per a plets de la qual sol·licito devolució, un cop testimoniada, per necessitar-la per a altres usos, baix la direcció lletrada de D. **ANNA REHUES GRAU**, col·legiada nº 4782 del Il·lustre Col·legi d'Advocats i Advocades de Tortosa, davant d'aquest Jutjat comparec i com millor procedeixi en dret,

DIC

Que pel present escrit interposo **DEMANDA de JUDICI ORDINARI**, en exercici d'**ACCIÓ NEGATÒRIA DE SERVITUD DE PAS** contra els **veïns del Carrer Pasdobles, 25 de Tarragona (43007) Tarragona -JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r), MARIA RIC POBRE (veïns del 2n) i ANGEL CID CELMA (veïns del 3r)-**, d'ara en endavant, DEMANDATS i contra qualsevol altra persona que pugui tenir interès en el present litigi, afirmant tenir algun dret de pas per la finca, demanda que es basa en els següents

22

| |
|----------------|
| F E T S |
|----------------|

PRIMER.- La meva representada, Teresa Heinz Bonet, es propietària de un bé immoble, situat en una finca urbana en regim de propietat horitzontal, situat al Carrer Pasdobles, 25 Baix, amb una superfície de 100 metres quadrats útils, amb un coeficient de propietat del 25% i un coeficient de participació del 1,20%. Adquirit mitjançant escriptura de compra venda el dia 23 de maig de 2010.

La finca, que data de l'any 2006, està formada per quatre habitatges i un pàrquing d'ús comunitari, distribuïts en planta baixa i tres pisos superiors.

L'habitatge de la Sra. Heinz, situat als baixos de l'edifici, consta de 90 metres quadrats interiors i 10 metres quadrats de terrassa exterior d'ús privat.

S'adjunten a efectes probatoris, com a **documents U a DOS**, certificació cadastral i certificació del Registre de la Propietat de Tarragona. Com a **document TRES**, escriptura on consten les dimensions de l'habitatge i com està distribuïda la planta de la mateixa.

SEGON.- Tal i com consta en el document DOS, consistent en la certificació registral de l'immoble, la finca està lliure de carregues i gravàmens.

TERCER.- Els demandats, han vingut fent ús de l'espai privat de la que es titular la meva representada per a poder accedir a un pàrquing situat en el mateix edifici, situació que fins ara s'ha mantingut per la mera tolerància de la meva representada, donat que els demandats no compten amb cap títol que atorgui servitud de pas sobre la finca de la meva clienta. La meva representada ha sol·licitat en nombroses ocasions la cessació del pas per aquesta part de la seva propietat, sense cap èxit.

S'adjunten a efectes probatoris, a tall d'exemple, com a **documents QUATRE A DEU**, copia de les actes de les reunions de veïns on és tractava com a punt del dia, aquesta qüestió. En el cas, que aquests documents fossin impugnats per contrari, és designa a l'arxiu de la COMUNITAT DE PROPIETARIS, l'exhibició dels documents originals.

QUART.- En l'actualitat existeix una alternativa de pas, consistent en una porta que accedeix al pàrquing directament des de l'escala, però els veïns continuen passant per la **terrassa PRIVADA** de la meua representada envaint d'aquesta manera la esfera privada de la Sra. Heinz. Ja no és tracta solament de una immissió al seu pati, sinó de la seva intimitat, degut a que la finestra del menjador i de la habitació del habitatge s'obren al referenciat pati.

A efectes probatoris, com a **document ONZE**, copia del projecte de obra de l'accés alternatiu.

CINQUÉ.- Aquesta situació està provocant un gran malestar a la Sra. Heinz, provocant estats d'alteració del son i nerviosisme. No hi ha un horari d'accés al pàrquing, per tant, els veïns accedeixen a qualsevol hora al pati de la meua representada per tal d'accedir-hi, el que li provoca un gran malestar psicològic.

A efectes probatoris, com a **document DOTZE**, informe del metge de família on s'exposa el quadre mèdic de la Sra. Heinz. En cas que aquest document fos impugnat, es designa arxiu al Institut Català de la Salut.

FONAMENTS DE DRET

23

I. COMPETÈNCIA

Li correspon la competència al Jutjat al que hem dirigeixo, per tractar-se de una acció real sobre un bé immoble situat dins del terme sobre el que exerceix jurisdicció aquest Jutjat, de conformitat amb l'article 52.1.1 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

II. LEGITIMACIÓ ACTIVA

La legitimació activa correspon a aquesta part per la seva condició de titular del predi sobre el que s'està produint la pertorbació.

III. LEGITIMACIÓ PASSIVA

La legitimació passiva correspon als demandats per la titularitat de la finca a la que se li atribueix la servitud en qüestió, conforme el que disposa l'article 544-4 del Codi Civil de Catalunya. Així com tots aquells que pugin resultar titulars de la carrega real la existència de la qual és nega, donant lloc a un supòsit de litisconsorci passiu necessari (TS 10-7-00, EDJ 20633).

IV. PROCEDIMENT I CUANTIA

En base a l'article 249.2 LEC el procediment a seguir serà el corresponent als judicis ordinaris que regulen els articles 399 i següents de la LEC, per ser la quantia de l'assumpte de 10.000.- Eur., per tant, superior a 6.000.- Eur., de conformitat amb la valoració que es du a terme en els informes pericials acompanyats i de conformitat en lo que disposa l'article 251.1, regla 5a, de la LEC.

V. DRET SUSTANTIU

L'article 544-4 del Codi Civil de Catalunya estableix **que l'acció negatòria permet als propietaris de una finca posar fi a les pertorbacions i immissions il·legítimes en el seu dret que no consisteixen en la privació o retenció indegudes de la possessió, així com a exigir que no es produeixin pertorbacions futures i previsibles del mateix gènere.**

Són d'aplicació els articles 544-4 a 544-7 del CCcat al no concórrer en els demandats els requisits per a exigir el pas per la finca veïna i **causar-li al demandant un greu perjudici en lo que implica al gaudi del seu dret de propietat i no tenir el deure jurídic de suportar al no haver-se constituït servitud alguna sobre la seva propietat ni per títol ni per cap altra via** (art. 544-5 CCcat).

L'article 553-36 CCcat disposa que els propietaris d'elements privatis poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal, per tant, la Sra. Heinz ha de poder disposar del seu pati.

La servitud es el dret real que grava parcialment una finca, que es la servent, en benefici d'una altra, que es la dominant. Aquestes servituds només poden ser atorgades per títol, atorgat de forma voluntària o forçosa. Però **cap servitud pot adquirir-se per usucapió** (art. 566-2.4 CCcat). En aquest cas, és evident que no hi ha una servitud voluntària, i per a ser una servitud forçosa (art. 566-7.1 CCcat), els demandats no haurien de tenir cap accés alternatiu al pàrquing, fet que no és produeix, ja que com hem dit hi ha un accés alternatiu a través de una porta, accés que és menys perjudicial i incòmode per a la part actora.

Resulta evident que, d'acord amb els informes pericials acompanyats juntament amb aquesta demanda, hi ha una via d'accés al pàrquing comunitari alternativa a la terrassa de la meva representada, que no implica el pas per cap zona d'ús privatiu dels veïns, per tant, no tindria cap sentit que existís una servitud de pas per la finca de l'actora. En aquest sentit SAP BALEARNS, Sec. 5a, S 17-9-2015, nº206/2015, rec. 322/2015, EDJ 2015/172073:

"También desestima la demanda reconvenicional, con cita de doctrina jurisprudencial, por cuanto considera que **el enclavamiento no puede responder al capricho o conveniencia de la parte, sino a una necesidad, o responder a una necesidad real no ficticia, ni artificiosa que justifique y legitime la acción de la ley respecto del derecho de propiedad y la interpretación restrictiva de la constitución forzosa de servidumbre;** que la finca de la demandada tiene acceso al camino público, y la edificación existente necesita de dos accesos distintos porque está dividido en dos partes independientes, y la vivienda de la actora no constituye finca independiente en el sentido legal del precepto, y el almacén estaría conectado a la vivienda, según indicó el testigo Sr. Ceferino; el hecho de que la demandada quiera dividir su propiedad en dos partes independientes no le legitima para obtener nuevos accesos a costa de otros predios, ya que puede y debe hacerlo a su propia costa dotando a las dos partes de su edificación de salidas independientes, en lugar de esperar que se le dé el colindante".

El que ve a dir, es que encara que per als veïns sigui més còmode accedir al pàrquing a través del pati de la meva demandada, no és motiu suficient per acreditar una servitud, ja que si no fan utilitat de la porta d'accés que hi ha per una zona d'ús comú per un simple caprici, no és una carrega que la Sra. Heinz tingui el deure de suportar.

El fet que els veïns vinguin accedint pel pati de la meua representada al pàrquing des d'abans que ella adquirís el bé immoble, no dóna dret al pas en l'actualitat, ja que no és va expressar que existís una servitud en el moment de l'acte de la compra venta, per tant, al no disposar de cap títol, i no estar inscrita, aquesta suposada servitud, no pot ser oposable davant tercers (art. 566-3.2 CCcat).

En el dret de propietat, en principi, correspon a l'actor la carrega de la prova del dret de propietat i al demandat la del dret al gravamen que se li atribueix. No obstant, es pacifica i constant la jurisprudència en el sentit de que al demandant li és suficient en provar el seu dret de propietat i la pertorbació causada pel demandat, no sent necessari que l'actor provi la il·legimitat de la pertorbació (art. 544-6 CCcat), sent el demandat qui tingui que provar el dret real limitatiu, ja que **la PROPIETAT ÉS PRESUMEIX LLIURE**. En aquest sentit STS 27-3-95, EDJ 24217, 24-3-03, EDJ 6521, i la SAP Lleida, sec. 2a, S 22-9-2010, nº335/2010, rec. 648/2009, EDJ 2010/24400.

"És arribats a aquest punt que hem de mantenir la valoració feta pel jutge a quo en el sentit de la manca de prova de l'existència de la servitud, ja que a la vista del document 15 de la part actora, l'argument de la demandada suposa un intent de desplaçar la càrrega de la prova als demandants en contra de la presumpció de que la propietat és lliure de càrregues i gravàmens. Tota servitud és un dret real limitatiu de la propietat (es defineix com el dret real limitat que grava parcialment una finca, que és la servent, en benefici d'una altra, que és la dominant, i pot consistir en l'atorgament a la finca dominant d'un determinat ús de la finca servent o en una reducció de les facultats de la persona titular de la finca servent), i atès que la propietat és presumeix lliure (art. 348 del C.c. [EDL 1889/1](#)), la càrrega de la prova de la seva existència correspon a qui l'afirma. Dius la STS de 18-11-03 [EDJ 2003/146434](#) que: "en el contrato donde se establezca el gravamen, como tal limitativo del dominio, ha de constar bien clara la voluntad de los otorgantes, ya que **en caso de duda ha de operar la presunción de libertad del fundo** (sentencias de 30-10-59, 8-4-65 y 30-9-70); y su doctrina ha sido explícitamente ratificada por la sentencia de 27 de febrero de 1993, citando a su vez la intermedia de 8 de octubre de 1988 [EDJ 1988/7819](#), por la de 19 de julio de 2002 [EDJ 2002/28350](#) y, también en cierta medida, por la muy reciente de 24 de marzo del corriente año [EDJ 2003/6521](#), en cuanto exige la plena acreditación por el demandado del título constitutivo de la servidumbre de desagüe carente de constancia registral".

Així com la, SAP BALEARIS 17-9-15, EDJ 172073: "En cuanto al segundo motivo del recurso, tal como acertadamente se señala en la sentencia de instancia, cabe recordar el principio general de que la **propiedad se presume libre, y quien alega la existencia de una servidumbre debe acreditarla**, y es doctrina jurisprudencial constante la que aconseja al intérprete en los casos dudosos, **favorecer en lo posible el interés y condición del predio sirviente**, "por ser de interpretación estricta toda materia de interposición de gravámenes y por la concordancia con la presunción de libertad de los fundos " (STS de 9 de mayo de 1.989), y por tanto, "quien pretende la limitación del dominio ajeno debe acreditarla" (STS de 21 de octubre de 1.987, y en parecido sentido la STS de 27 de febrero de 1.992)."

En quant a la prescripció, l'acció negatòria pot exercir-se mentre es mantingui la pertorbació (art. 544-7 CCcat).

VI. COSTES

Serà d'aplicació el que disposa l'article 394 de la LEC, havent de ser imposades a la part demandada.

En base a l'anterior,

AL JUTJAT DE PRIMERA INSTÀNCIA DE TARRAGONA SUPLICO que, tenint per presentat aquest escrit, amb els seus documents i còpies, es serveixi d'admetre'l, hem tingui per part en la representació que ostento de **TERESA HEINZ BONET**, tenint per interposada demanda de judici ordinari en exercici d'acció negatòria de servitud, en front **JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r)**, **MARIA RIC POBRE (veïns del 2n)** i **ANGEL CID CELMA (veïns del 3r)**, citar-lo per a que comparegui i contesti en el termini legal, seguir el procediment pels seus tràmits i, en el seu moment, dictar sentència per la qual, estimant íntegrament la demanda, declari que:

- 1) La finca registral nº123456 del Registre de la Propietat de Tarragona, de titularitat de la meva representada, no es troba gravada per cap servitud de pas a favor de la finques registrals nº123457, 123458, 123459, de titularitat dels demandats.
- 2) Es condemni a la part demandada abstenir-se de passar per la finca de la meva representada.
- 3) I tot això amb expressa imposició de les costes a la part demandada.

PRIMER ALTRESSÍ DIC que al dret de la meva part interessa la tramitació del present plet a prova, amb aquesta finalitat designo para que en el seu dia els arxius de la Gerència del Cadastre i del Registre de la Propietat d'aquesta ciutat.

SUPLICO AL JUTJAT tingui per feta la anterior manifestació als efectes legals oportuns.

26

SEGON ALTRESSÍ DIC que, d'acord amb el que disposa l'article 231 de la LEC, aquesta part manifesta la seva voluntat de corregir qualsevol defecte de caràcter processal en el que pogués haver incorregut.

SUPLICO AL JUTJAT tingui per feta la anterior manifestació als efectes oportuns.

A Tarragona, a 13 d'octubre de 2015



Anna Rehues Grau
Col. 4782 ICATor

Sofia Miranda Cuevas
Procuradora

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| DATOS DEL INMUEBLE | |
| LOCALIZACIÓN | |
| CL Pasdobles, 25 Bajo | |
| 43007 TARRAGONA (TARRAGONA) | |
| USO PRINCIPAL | AÑO CONSTRUCCIÓN |
| RESIDENCIAL | 2006 |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) |
| 25% | 100 |

| | |
|---|---|
| DATOS DE LA FINCA A LA PERTENECE EL INMUEBLE | |
| SITUACIÓN | |
| CL Pasdobles, 25 | |
| 43007 | |
| TARRAGONA (TARRAGONA) | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA | SUPERFICIE SUELO (m2) TIPO DE FINCA |
| 550 | Parcela construida en régimen de división horizontal. |

27

| | | | | |
|----------------------------------|----------|--------|--------|---------------|
| ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
| USO | ESCALERA | PLANTA | PUERTA | SUPERFICIE M2 |
| VIVIENDA | 1 | 00 | 01 | 100 |
| APARCAMIENTO | 1 | 00 | 02 | 100 |
| VIVIENDA | 1 | 01 | 01 | 100 |
| VIVIENDA | 1 | 02 | 01 | 100 |
| VIVIENDA | 1 | 03 | 01 | 100 |
| ZONA COMUNITARIA | | | | 50 |

DOCUMENT N°2

INFORMACIÓN REGISTRAL
REGISTRADORES DE ESPAÑA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE HEINZ BONET, TERESA

NÚMERO DE PETICIÓN: 025

PETICIONARIO: Anna Rehues Grau

INTERÉS LEGÍTIMO: Tareas de investigación y acciones legales

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA N BAJO 01 CL PASDOBLES

IDENTIFICADOR UNICO DE FINCA REGISTRAL – IDUFIR – Nº 123456

URBANA. NÚMERO 01. VIVIENDA, en planta baja, del portal número 25 del edificio CONSTRUIDO, señalado con el número BAJO de la calle PASDOBLES, en casco y término municipal de Tarragona. Ocupa una superficie construida de 100 metros 0 decímetros cuadrados. Linda: Tomando como frente la calle Mayor, con dicha calle; por la derecha, PARQUING; por la izquierda, con zona libre de edificación y límite de la finca de otra propiedad; y por el fondo, con acceso y portal número 25 de la calle Pasdobles. CUOTA: Le corresponde una cuota de participación total del inmueble del 25 por ciento.

28

REFERENCIA CATASTRAL: 055656565DH

TITULARIDADES

100.000% (TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.

Adquirida por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, otorgada en Tarragona, el día 23 de maig tal del 2010, ante su Notario Don Rafael Estevan Araez.

Inscripción 2ª al Tomo 1241, Libro 59, folio 222, de fecha de 23 de junio de 2010.

CARGAS

Libre de cargas. No hay cargas registradas.

ESCRITURA PÚBLICA

COMPRAVENTA

ANGEL GUIMERÀ GALIANA

A

TERESA HEINZ BONET

A dia 23 de maig de 2011, en plenas facultades se produce la compraventa del inmueble sito en calle Pasdobles, 25 bajo de Tarragona (43007,) TARRAGONA, número de registro **123456**, URBANA. Ocupa una superficie construida de 100 metros 0 decímetros cuadrados. Linda: Tomando como frente la calle Mayor, con dicha calle; por la derecha, **PÀRQUING**; por la izquierda, con zona libre de edificación y límite de la finca de otra propiedad; y por el fondo, con acceso y portal número 25 de la calle Pasdobles.

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación total del inmueble del 25 por ciento.

Libre de cargas.

Por el precio de CIEN MIL EUROS (100.000.- Eur.) consignado mediante transferencia bancaria en el número de cuenta 4949 9999 9987 9900 a nombre del Sr. Guimerà Galiana.

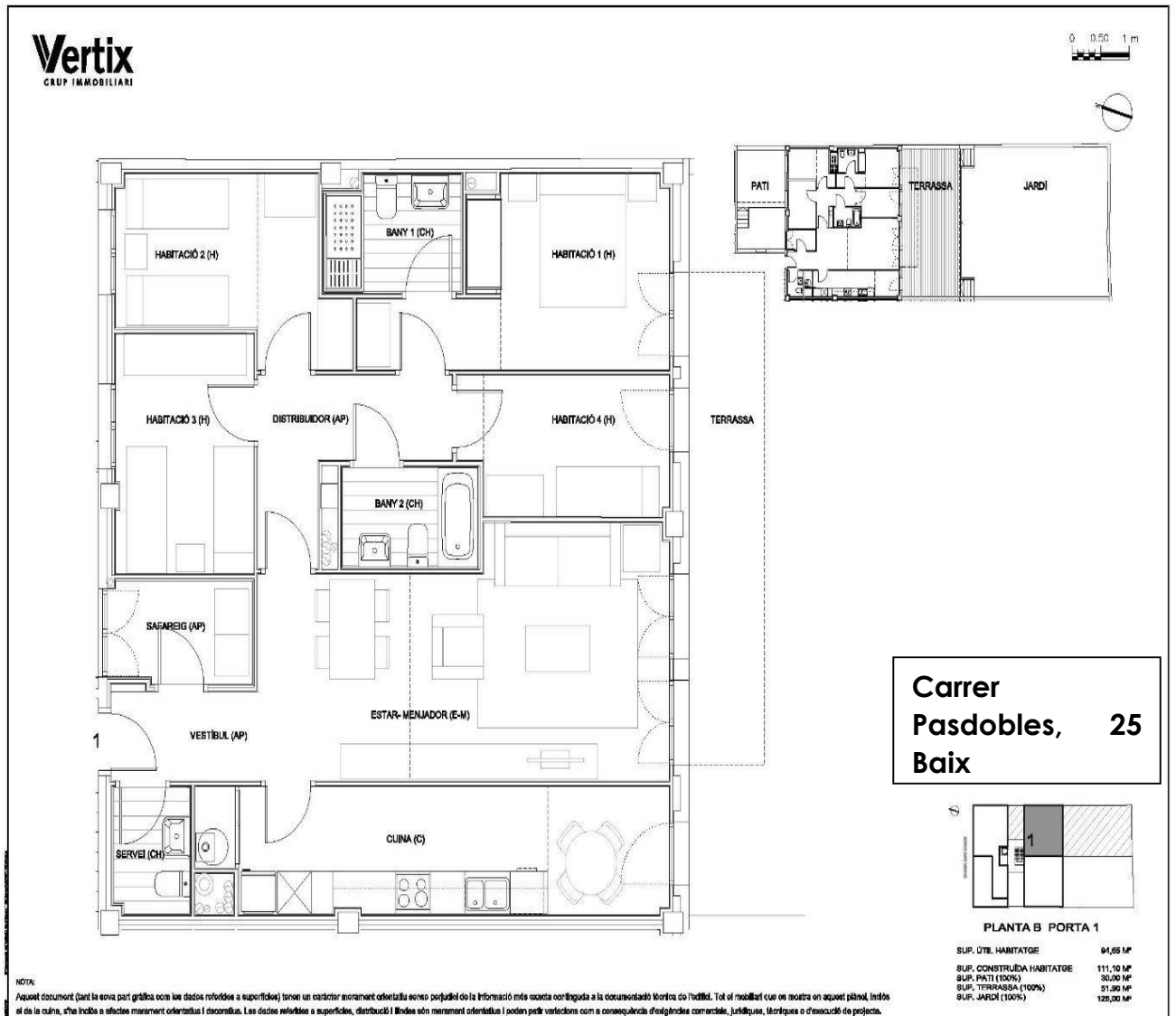
Se adjunta en este acto el justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Se acuerda por los presentes la división a partes iguales de los gastos derivados de los trámites de la presente compra venta.

Se hace constar que se adjunta un plano del bien inmueble objeto de esta compraventa.

Ante el Ilustrísimo Señor notario de Tarragona, el Sr. Rafael Estevan Araez, a día 23 de mayo de 2011.

Firman los presentes



DOCUMENT N° 4

**ACTA DE LA REUNIÓ ORDINÀRIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS DE
PASDOBLES, 25 TARRAGONA**

17- 10 -2011

Assistents: TERESA HEINZ BONET (veïns del baix), JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r), MARIA RIC POBRE (veïns del 2n) i ANGEL CID CELMA (veïns del 3r).

Ordre del dia

- 1.- Aprovació Acta de la Junta anterior.
- 2.- Aprovació dels comptes.
3. – Tractar el tema de la neteja de l'escala
- 5.- Torn Obert de paraules.

ACORDS

1. Aprovació Acta de la Junta anterior.

S'aprova l'acta per unanimitat.

2. Aprovació dels comptes.

S'aprova per unanimitat.

3. Tractar el tema de la neteja de l'escala.

És proposen 3 opcions diferents de empreses de neteja, s'escull l'opció 2. EMPRESA NET100X100.

4. Torn Obert de paraules.

Petició de la veïna del Baix de incorporar en pròxima Junta com a punt de l'ordre del dia, el tema de l'accés al pàrquing alternatiu.

**ACTA DE LA REUNIÓ ORDINÀRIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS
DE PASDOBLES, 25 TARRAGONA**

17- 12 -2011

Assistents: TERESA HEINZ BONET (veïns del baix), JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r), MARIA RIC POBRE (veïns del 2n) i ANGEL CID CELMA (veïns del 3r).

Ordre del dia

- 1.- Aprovació Acta de la Junta anterior.
- 2.- A sol·licitud de la veïna del Baix, abordar el tema de l'accés al pàrquing.
- 3.- Torn Obert de paraules.

ACORDS

1. Aprovació Acta de la Junta anterior.

S'aprova l'acta per unanimitat.

2. A sol·licitud de la veïna del Baix, abordar el tema de l'accés al pàrquing.

No vol que els veïns continuen passant per la seva Terrassa privada, i pretén que s'empri l'accés que hi ha per l'exterior de l'edifici. No s'arriba a un acord, i és decideix presentar solucions al conflicte per a la propera convocatòria.

3. Torn Obert de paraules.

No hi ha preguntes.

**ACTA DE LA REUNIÓ EXTRAORDINÀRIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE L'ASSOCIACIÓ DE
VEÏNS DE PASDOBLES, 25 TARRAGONA**

17- 01 -2012

Assistents: TERESA HEINZ BONET (veïns del baix), JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r), MARIA RIC POBRE (veïns del 2n) i ANGEL CID CELMA (veïns del 3r).

Ordre del dia

- 1.- Aprovació Acta de la Junta anterior.
- 2.- Presentació de alternatives d'accés al pàrquing
- 3.- Torn Obert de paraules.

ACORDS

1. Aprovació Acta de la Junta anterior.

S'aprova l'acta per unanimitat.

2. Presentació de alternatives d'accés al pàrquing

El veí del primer pis, recomana no fer res al respecte, ja que sempre s'ha passat per la terrassa del Baix, i no ha hagut mai cap problema.

El veí del tercer, opina que és pot buscar una solució que sigui el més beneficiosa per a tots.

La veïna del baix, considera que s'ha de trobar una solució de manera immediata, ja que no pot suportar més la situació, i proposa que fins que no trobin una altra solució que s'empri la porta de entrada i sortida al pàrquing exterior. Per la que accedeixen els vehicles, ja que la porta que hi ha d'accés directe des de la seva terrassa al pàrquing, és d'ús exclusiu seu.

Els altres veïns prefereixen no pronunciar-se.

No s'arriba a cap acord.

3. Torn Obert de paraules.

No hi ha preguntes. La veïna del Baix mostra el seu descontent en no haver arribat a cap acord, i sol·licita que el tema no quedi en pausa, i és continuï buscant una solució.

**ACTA DE LA REUNIÓ ORDINÀRIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS
DE PASDOBLES, 25 TARRAGONA**

17- 03 -2012

Assistents: TERESA HEINZ BONET (veïns del baix), JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r), MARIA RIC POBRE (veïns del 2n) i ANGEL CID CELMA (veïns del 3r).

Ordre del dia

- 1.- Aprovació Acta de la Junta anterior.
- 2.- Aprovació dels comptes.
3. –Abordar el tema de l'accés al pàrquing.
- 4.- Torn Obert de paraules.

ACORDS

1. Aprovació Acta de la Junta anterior.

S'aprova l'acta per unanimitat.

2. Aprovació dels comptes.

S'aprova per unanimitat.

3. Accés al pàrquing.

Veïna del baix, proposa un pressupost, per habilitar un accés al pàrquing per l'escala de l'edifici que és una zona comuna.

Els veïns no estan d'acord amb el pressupost presentat, considerant que és excessivament elevat.

És decideix presentar un pressupost alternatiu.

4. Torn Obert de paraules.

No hi ha preguntes.

**ACTA DE LA REUNIÓ EXTRAORDINÀRIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE L'ASSOCIACIÓ DE
VEÏNS DE PASDOBLES, 25 TARRAGONA**

17- 07 -2012

Assistents: TERESA HEINZ BONET (veïns del baix), JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r), MARIA RIC POBRE (veïns del 2n) i ANGEL CID CELMA (veïns del 3r).

Ordre del dia

- 1.- Aprovació Acta de la Junta anterior.
- 2.- Presentació de pressupostos accés al pàrquing.
- 5.- Torn Obert de paraules.

ACORDS

1. Aprovació Acta de la Junta anterior.

S'aprova l'acta per unanimitat.

2. Pressupostos.

No és presenten pressupostos alternatius, al presentat en la anterior convocatòria.

Veïna del baix, proposa un pressupost, per habilitar la finestra a la que s'accedeix pel pati comunitari, com una porta, i així que és pugui accedir al pàrquing des de l'interior de l'edifici sense que es tingui que passar per la seva terrassa. Abaratint d'aquesta manera els costos.

S'accepta el pressupost presentat com a via alternativa, sempre i quan les obres és realitzin passats els Nadals, per poder assumir millor les despeses generades.

3. Torn Obert de paraules.

No hi ha preguntes.

**ACTA DE LA REUNIÓ ORDINÀRIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS
DE PASDOBLES, 25 TARRAGONA**

17- 03 -2013

Assistents: TERESA HEINZ BONET (veïns del baix), JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r), MARIA RIC POBRE (veïns del 2n) i ANGEL CID CELMA (veïns del 3r).

Ordre del dia

- 1.- Aprovació Acta de la Junta anterior.
- 2.- Aprovació dels comptes.
- 3.- A sol·licitud de la veïna del Baix, abordar el tema de l'accés al pàrquing.
- 4.- Torn Obert de paraules.

36

1. Aprovació Acta de la Junta anterior.

S'aprova l'acta per unanimitat.

2. Aprovació dels comptes.

S'aprova per unanimitat.

3. A sol·licitud de la veïna del Baix, abordar el tema de l'accés al pàrquing.

La veïna del Baix sol·licita que s'iniciïn les obres que és van aprovar en Junta del 17-07-12.

Els veïns accepten.

4. Torn Obert de paraules.

No hi ha preguntes.

**ACTA DE LA REUNIÓ ORDINÀRIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS
DE PASDOBLES, 25 TARRAGONA**

17- 10 -2013

Assistents: TERESA HEINZ BONET (veïns del baix), JOSÉ SOLER RIUS (veïns del 1r), MARIA RIC POBRE (veïns del 2n) i ANGEL CID CELMA (veïns del 3r).

Ordre del dia

- 1.- Aprovació Acta de la Junta anterior.
- 2.- Junta directiva.
- 3.- Torn Obert de paraules.

ACORDS

1. Aprovació Acta de la Junta anterior.

S'aprova l'acta per unanimitat.

2. Junta directiva

S'aprova per unanimitat, que és renovi un cop més , la Junta actual.

3. Torn Obert de paraules.

La veïna del Baix, al·lega que tot i haver construït un accés alternatiu al pàrquing comunitari, encara hi ha veïns que continuen fent ús del pas per la seva terrassa privada, i que aquesta situació ha arribat a un extrem insostenible, fet que la portarà a emprendre accions legals.

Baix la negativa dels veïns de deixar d'emprar l'accés per la terrassa, ja que els resulta més còmode.

No s'arriba a cap acord.

PROJECTE DE OBRA ACCÉS ALTERNATIU COMUNITAT DE PROPIETARIS CARRER PASDOBLES, 25 TARRAGONA

ARQUITECTE: Lluís Garcia Forés

ENCÀRREC: RESTAURACIÓ DE LA FAÇANA PRINCIPAL - - Prolongar finestra de planta baixa d'accés pel pati comunitari, per convertir-la en porta d'evacuació del pàrquing.



Aquesta obra és pressuposta amb un total de: 600 euros

Materials 500 euros

Mà d'obra: 100 euros

INFORME MÈDIC INSTITUT CATALÀ DE LA SALUT

Dades de la pacient: TERESA HEINZ BONET

DNI: 48.596.321-R

Doctor: Inés Sirvent Cid. Col. n° 5890

Inés Sirvent Cid, certifico que en els últims anys he fet el seguiment de la pacient, la Sra. Heinz Bonet, presentant un quadre mèdic ansiolític, depressiu.

El 29 de setembre de 2011 va acudir per urgències amb un episodi de crisi d'ansietat. Un cop derivat al metge de família, és va diagnosticar un quadre ansiolític, provocat per estadis de interrupció del son, derivant en un quadre depressiu.

Diagnòstic: Quadre ansiolític i depressiu sever.

Medicació assignada.

Diazepam 1 mg

Tetrazepam 500 mg

Prozac 500 mg

Per que així consti, ho certifico, a Tarragona, 17 de setembre de 2015

ANNEX 2

ALBERTO SOLIS ROSELLÓ
Arquitecte tècnic, col. 1.226
Perit tasador riscos diversos

| INFORME PERICIAL | |
|---------------------------------|--------------------------|
| GABINETE: Alberto Solis Roselló | COD. 0789 ^a |
| PERITO: ALBERTO SOLIS ROSELLÓ | |
| DATOS DEL EXPEDIENTE | |
| Nº de Expediente: 4889485 | Fecha visita: 20-11-2015 |
| CLIENTE Y OBJETO DEL ENCARGO | |

Nombre: Teresa Heinz Bonet

Domicilio: C/Pasdobles, 25

Localidad: Tarragona

Objeto del encargo:

1. Analizar si la puerta de acceso al parquin denominada puerta 2 supone algún peligro para la integridad del edificio, tanto a nivel estructural como de prevención de riesgo de incendio.
2. Presupuestar la instalación de una puerta contra incendios de acuerdo con la normativa aplicada en el informe pericial presentado junto al encargo.
3. Analizar según estructura de construcción si la terraza situada en los bajos del edificio aneja a la vivienda Bajos, suponen una construcción típica de terraza o si bien se trata de una parte de la vivienda.

ANÁLISIS DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INFLUYEN EN LA DETERMINACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL ENCARGO.

El pasado 20 de noviembre de 2015, sobre las 19:30 horas, la Sra. Heinz me abre las puertas del edificio, para realizar visita de inspección en la calle Pasdobles, 25 de Tarragona, identifico la parcela y sus instalaciones, en concreto el parquin, la nueva puerta de acceso al mismo y la terraza del Bajo. Me comunican que la puerta que se

ha instalado nueva en el parquin responde a un interés de la mayoría de los vecinos por considerar que era mejor aprobar el presupuesto más económico.

HECHOS OBSERVADOS Y ANÁLISIS TÉCNICO:

A. Seguridad de la nueva puerta de acceso al parquin.

1. La puerta nueva de acceso se trata de una puerta tipo estándar. Aunque no es necesario en este caso hacer la comunicación entre ambos sectores a través de un vestíbulo de independencia, debido a que la puerta si bien da a las escaleras, no es espacio cerrado, si no que se trata de un patio de luces sin techado, lo que implica una correcta evacuación de los humos en caso de incendio, y debido a que la zona de aparcamiento mide 100 m2 no es necesario por normativa, debido que no supera los parámetros.
2. Si es cierto, que la puerta tipo estándar no está dentro de los parámetros técnicos vigentes, aunque es un defecto subsanable.
3. A la valoración de si la pared soportaría una puerta más grande, se observa que por la situación de la carga estructural, si es posible un ensanchamiento de la misma, debido a que esta mide 0,70 m y la medida estándar és 0,90 m, lo cual supone simplemente un ensanchamiento de 0,20 m, perfectamente soportable por la estructura.
4. A la observancia del sentido de apertura de la puerta, es un defecto subsanable, al tener en cuenta que simplemente se tendría que cambiar la puerta de sentido, al ser puertas básicas de doble uso.
5. Hay que tener en cuenta, que con esta puerta analizada, hay un total de 3 salidas para un espacio de 100 m2.

B. Presupuesto alternativo.

En base a la demanda de una valoración de presupuesto de una puerta nueva conforme a la normativa antiincendios. Por esta parte se presupuesta en un total de 366,34 euros.

PR010 Ud Puerta cortafuegos de acero galvanizado. 366,34€

Puerta cortafuegos de acero galvanizado homologada, EI2 60-C5, de una hoja, 900x2000 mm de luz y altura de paso, acabado lacado en color blanco, con cierrapuertas para uso INTENSIVO.

| Descompuesto | Ud | Descomposición | Rend. | Precio unitario | Precio partida |
|---------------|----|--|-------|-----------------|----------------|
| mt26pca020ccb | Ud | Puerta cortafuegos pivotante homologada, EI2 60-C5, según UNE-EN 1634-1, de una hoja de 63 mm de espesor, 900x2000 mm de luz y altura de paso, para un hueco de obra de 900x2050 mm, acabado lacado en color blanco formada por 2 chapas de acero galvanizado de 0,8 mm de espesor, plegadas, ensambladas y montadas, con cámara intermedia de | 1,000 | 236,53 | 236,53 |

| | | | | | |
|---|----|---|--------|--------|--------|
| | | lana de roca de alta densidad y placas de cartón yeso, sobre cerco de acero galvanizado de 1,5 mm de espesor con junta intumescente y garras de anclaje a obra, incluso tres bisagras de doble pala regulables en altura, soldadas al marco y atornilladas a la hoja, según UNE-EN 1935, cerradura embutida de cierre a un punto, escudos, cilindro, llaves y manivelas antienganche RF de nylon color negro. | | | |
| mt26pca100aa | Ud | Cierrapuertas para uso moderado de puerta cortafuegos de una hoja, según UNE-EN 1154. | 1,000 | 97,02 | 97,02 |
| mo019 | h | Oficial 1ª construcción. | 0,454 | 17,24 | 7,83 |
| mo075 | h | Ayudante construcción. | 0,454 | 16,13 | 7,32 |
| | % | Medios auxiliares | 2,000 | 348,70 | 6,97 |
| | % | Costes indirectos | 3,000 | 355,67 | 10,67 |
| Coste de mantenimiento decenal: 40,30€ en los primeros 10 años. | | | Total: | | 366,34 |

| Referencia norma UNE y Título de la norma transposición de norma armonizada | Aplicabilidad (1) | Obligatoriedad (2) | Sistema (3) |
|---|-------------------|--------------------|-------------|
| UNE-EN 1935:2002 Herrajes para la edificación. Bisagras de un solo eje. Requisitos y métodos de ensayo. | 1.10.2002 | 1.12.2003 | 1 |
| UNE-EN 1935:2002/AC:2004 | 1.1.2007 | 1.1.2007 | |
| UNE-EN 1154:2003 Herrajes para la edificación. Dispositivos de cierre controlado de puertas. Requisitos y métodos de ensayo. | 1.10.2003 | 1.10.2004 | 1 |
| EN 1154:1996/A1:2002 | 1.10.2003 | 1.10.2004 | |
| EN 1154:1996/A1:2002/AC:2006 | 1.1.2010 | 1.1.2010 | |

42

- (1) Fecha de aplicabilidad de la norma armonizada e inicio del período de coexistencia
 (2) Fecha final del período de coexistencia / entrada en vigor marcado CE
 (3) Sistema de evaluación y verificación de la constancia de las prestaciones

Pliego de condiciones

UNIDAD DE OBRA PPR010: PUERTA CORTAFUEGOS DE ACERO GALVANIZADO.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Suministro y colocación de **puerta cortafuegos pivotante homologada, EI2 60-C5, de una hoja de 63 mm de espesor, 800x2000 mm de luz y altura de paso, acabado lacado en color blanco formada por 2 chapas de acero galvanizado de 0,8 mm de espesor, plegadas, ensambladas y montadas, con cámara intermedia de lana de roca de alta densidad y placas de cartón yeso, sobre cerco de acero galvanizado de 1,5 mm de espesor con junta intumescente y garras de anclaje a obra, incluso cierrapuertas para uso moderado.** Elaborada en taller, con ajuste y fijación en obra. Totalmente montada y probada.

CRITERIO DE MEDICIÓN EN PROYECTO

Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto.

CONDICIONES PREVIAS QUE HAN DE CUMPLIRSE ANTES DE LA EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE OBRA

DEL SOPORTE.

Se comprobará que las dimensiones del hueco y del cerco, así como el sentido de apertura, se corresponden con los de Proyecto.

PROCESO DE EJECUCIÓN

FASES DE EJECUCIÓN.

Marcado de puntos de fijación y aplomado del cerco. Fijación del cerco al paramento. Sellado de juntas perimetrales. Colocación de la hoja. Colocación de herrajes de cierre y accesorios.

CONDICIONES DE TERMINACIÓN.

El conjunto será sólido. Las hojas quedarán aplomadas y ajustadas.

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Se protegerá frente a golpes y salpicaduras.

CRITERIO DE MEDICIÓN EN OBRA Y CONDICIONES DE ABONO

Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.

C. Valoración de la terraza.

Según se observa por los planos presentados, por las fotografías adjuntas (doc. 1) y por la estructura de la misma, se considera que se trata de un espacio que hace las funciones de terraza pero está integrado en la estructura de la vivienda, como una parte del comedor abierta al exterior, al tener una cubierta independiente, no se presupone por esta parte que se tuviera que haber inscrito por separado ni haber hecho mención precisa, más allá de señalar sus medidas dentro de las mediciones de la vivienda. Hecho comparable al poner los planos a escala y realizar las oportunas mediciones. El hecho de que como una mera liberalidad de los anteriores propietarios se decidiera no cerrar la misma, así como permitir el paso a través de ella, y no por el jardín como estaba proyectado en un principio, no implica que sea una terraza como las entendemos en términos arquitectónicos, ni mucho menos de que se trate de un elemento común. Que aunque lo fuera por decisión unánime de los propietarios, no tendría sentido, debido a que se trata de un espacio inseparable de la propia vivienda.

43

CONCLUSIONES

- Se concluye que respecto a la seguridad del parquin y lo que respeta a la puerta de nuevo acceso, que si bien es cierto que no cumple la normativa antiincendio, se trata de un defecto subsanable, debido a que por el hecho de encontrarse entre un parquin con dos salidas al exterior y una en un patio sin techar, teniendo unas dimensiones de menos de 100m², el único requisito que no se cumple es la puerta antiincendios que como hemos demostrado se presupuesta solamente en 366,34€ y se trata de una obra perfectamente ejecutable debido a la estructura de la pared que la sustenta

en relación al edificio. Por lo tanto, se trata de un recinto seguro y sin peligro aparente.

- Respecto a la titularidad de la terraza, esta parte no puede determinar la titularidad de la misma, pero si puede afirmar que en base a los conocimientos técnicos no se trata de una terraza propiamente sino que es un espacio inseparable del salón que hace las funciones de terraza.
- Por lo que se determina que es perfectamente válido el acceso alternativo, y si se desea ajustarse a normativa es factible.

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 la partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber de perito, según artículos 335 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

Tarragona, a 21 de noviembre de 2015

Alberto Solis Roselló

Doc.1



ANNEX 3

Juzgado de PRIMERA INSTANCIA nº 1 de TARRAGONA

JUICIO ORDINARIO nº 2715/2015

AL JUZGADO

SOFIA MIRANDA CUEVAS, Procurador de los Tribunales y de **TERESA HEINZ BONET**, según tengo acreditado en Autos, ante el Juzgado comparezco y como mejor en Derecho proceda **DIGO**:

Que esta parte propone los siguientes medios de prueba:

1º DOCUMENTAL por reproducida de nuestro Escrito de Demanda.

2º MÁS DOCUMENTAL, aportamos en el presente acto informe pericial realizado por el Sr. ALBERTO SOLIS ROSELLÓ, en relación a los hechos vertidos por la parte demandada en su escrito de contestación i de reconvención.

3º PERICIAL, interesando que sea citado por el tribunal por no poder esta parte asegurar su asistencia al juicio por sus propios medios:

1.- En calidad de Perito D. Alberto Solis Roselló, con domicilio en calle de la Marina, nº 16-18, de BARCELONA (CP: 08005).

4º La intervención en la propuesta de contrario, aunque se renunciase a ella por parte de los proponentes.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este Escrito, se sirva admitirlo, acordando sea unido a los Autos de

su razón, y en consonancia con lo solicitado, admita la prueba propuesta por esta parte, acordando lo necesario para su práctica, acordando citar judicialmente a las personas reseñadas en el cuerpo del presente escrito, para que asistan el día señalado para la celebración de la vista del Juicio.

En Tarragona, veintitrés de noviembre de dos mil quince.

Letrada: Anna Rehues Grau
Colegiada nº 4782

Proc: Sofia Miranda Cuevas