



Roj: **SAP MA 1542/2025 - ECLI:ES:APMA:2025:1542**

Id Cendoj: **29067370042025100265**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Málaga**

Sección: **4**

Fecha: **15/04/2025**

Nº de Recurso: **385/2023**

Nº de Resolución: **314/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ISABEL GOMEZ BERMUDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Málaga, núm. 18, 16-12-2022 (proc. 564/2022),  
SAP MA 1542/2025**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA**

### **SECCIÓN CUARTA**

**PRESIDENTE ILMO. SR.**

**D. MANUEL TORRES VELA**

**MAGISTRADOS, ILMOS. SRES.**

**D.ª DOLORES RUIZ JIMÉNEZ**

**D.ª MARÍA ISABEL GÓMEZ BERMÚDEZ**

**PROCEDENCIA: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 18 DE MÁLAGA**

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO 564/2022**

**RECURSO DE APELACIÓN 385/2023**

***SENTENCIA Nº 314/2025***

En la ciudad de Málaga a quince de abril de dos mil veinticinco.

Visto, por la sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en el procedimiento ordinario 564/2022 procedente del juzgado de Primera Instancia número 18 de Málaga, por D.ª Elisa , parte demandada en la instancia, que comparece en esta alzada representada por el procurador Sr. Ortiz Mora y asistida por el letrado Sr. Ríos Moriel. Es parte apelada D. Eusebio , parte actora en la instancia, que comparece en esta alzada representado por la procuradora Sra. Arango Gómez y asistido por el letrado Sr. Hernández del Castillo.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**-La Magistrada del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Málaga dictó sentencia el 16 de diciembre de 2022 en el procedimiento de juicio ordinario nº 564/2022 cuyo fallo era del tenor literal siguiente:

*Que, estimando la demanda interpuesta por don Eusebio , representado por la Procuradora doña Laura Arango Gómez, contra doña Elisa , representada por el Procurador don Antonio J. Ortiz Mora, DEBO CONDENAR Y CONDENO a la expresada demandada al cese inmediato de la invasión que realiza de la zona común fuera del perímetro que delimita su zona de aparcamiento (plaza de garaje nº NUM000 de la zona de aparcamiento de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 ), debiendo aparcar sus vehículos dentro del referido perímetro*



delimitado por líneas horizontales pintadas en el suelo de color blanco. Todo ello con expresa condena de la parte demandada al pago de las costas procesales causadas.

**SEGUNDO.**-Interpuesto recurso de apelación por la parte demandada y admitido a trámite, el juzgado realizó los preceptivos traslados y transcurrido el plazo elevó los autos a esta Sección de la Audiencia, donde se formó rollo y se ha turnado de ponencia. La votación y fallo ha tenido lugar el día 8 de abril de 2025, quedando visto para sentencia.

**TERCERO.**-En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales en vigor.

Es ponente la Ilma. Sra. Magistrada D.<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Isabel Gómez Bermúdez, quien expresa el parecer del Tribunal.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**-Interpone la representación procesal de D.<sup>a</sup> Elisa recurso de apelación frente a la sentencia dictada en la instancia que estima la demanda interpuesta por D. Eusebio en ejercicio de la acción de cesación de actividad, condenando a la Sra. Elisa al cese inmediato de la invasión que realiza de la zona comunitaria fuera del perímetro que delimita su plaza de **garaje** nº NUM000 de la zona de aparcamiento de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, debiendo aparcar sus vehículos dentro del perímetro de su plaza, y ello con condena al pago de las costas de la instancia.

Alega la parte recurrente como único motivo de apelación el error en la valoración de la prueba en que considera que incurre la Magistrada de Instancia, manteniendo la apelante que la Magistrada no tiene en cuenta los informes periciales aportados con la contestación a la demanda emitidos por el perito Sr. Feliciano sino únicamente el informe pericial aportado por la parte actora emitido por el perito Sr. Luis Angel, y que la invasión que realiza de la zona común de rodadura está motivada por el hecho de que su plaza de aparcamiento tiene un defecto de superficie de 1,32 metros que le deben ser añadidos por su parte frontal, a lo que suma que el actor tiene espacio suficiente para maniobrar y estacionar su turismo por lo que no se la causa molestia alguna, no teniendo los hechos entidad suficiente para justificar la acción de cesación del art. 7.2 de la LPH.

La parte apelada se opuso al recurso solicitando la confirmación de la sentencia dictada en la instancia.

**SEGUNDO.**-Como se ha expuesto, el único motivo de apelación en que la parte sustenta su recurso es el error en la valoración de la prueba.

En cuanto a dicho motivo de apelación, la STS nº 38/2020 de fecha 22/01/2020 ( Roj: STS 115/2020 - ECLI:ES:TS:2020:115) recordando otra anterior, la nº 63/2019 de 31/01/2019, dijo:

*Como esta sala ha declarado en reciente sentencia núm. 63/2019, de 31 enero, siguiendo una reiterada doctrina de carácter procesal de la propia sala,*

*"La sentencia del Tribunal Constitucional 212/2000, de 18 de septiembre calificó con precisión la apelación en estos términos: "la segunda instancia se configura, con algunas salvedades, en la aportación del material probatorio y de nuevos hechos ( arts. 862 y 863 LEC ), como una revisio prioris instantiae , en la que el Tribunal superior u órgano ad quem tiene plena competencia para revisar todo lo actuado por el juzgador de instancia, tanto en lo que afecta a los hechos (quaestio facti) como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente deducidas por las partes (quaestio iuris), para comprobar si la resolución recurrida se ajusta o no a las normas procesales y sustantivas que eran aplicables al caso, con dos limitaciones: la prohibición de la reformatio in peius, y la imposibilidad de entrar a conocer sobre aquellos extremos que hayan sido consentidos por no haber sido objeto de impugnación (tantum devolutum quantum appellatum) ( ATC 315/1994, de 21 de noviembre , y SSTC 3/1996, de 15 de enero , y 9/1998, de 13 de enero ) " ....".*

Y también el TS en sentencia nº 668/15 de 4 de diciembre de 2015 expuso que:

*Esta Sala, en jurisprudencia pacífica y reiterada con frecuencia, ha rechazado que la valoración de la prueba realizada en primera instancia solo pueda ser revisada por la Audiencia Provincial en caso de que conduzca a exégesis erróneas, ilógicas o que conculque preceptos legales, o sus conclusiones sean absurdas, irrationales o arbitrarias. En nuestro sistema procesal, el juicio de segunda instancia es pleno y en él la comprobación que el órgano superior hace para verificar el acierto o desacierto de lo decidido en primera instancia es una comprobación del resultado alcanzado, en la que no están limitados los poderes del órgano revisor en relación con los del juez "a quo". Así lo ha declarado el Tribunal Constitucional ( STC 212/2000, de 18 de septiembre ), y así lo ha declarado esta Sala, a la que cualquier pretensión de limitar los poderes del tribunal de apelación le ha merecido « una severa crítica » ( sentencias de esta Sala de 15 de octubre de 1991 , y núm. 808/2009, de 21 de diciembre ). Es perfectamente lícito que el recurrente en apelación centre su recurso en criticar la valoración de la prueba hecha en la sentencia de primera instancia, e intente convencer al tribunal de segunda instancia de*



que su valoración de la prueba, aun parcial por responder a la defensa lícita de los intereses de parte, es más correcta que la sin duda imparcial, pero susceptible de crítica y de revisión, del Juez de Primera Instancia. Así lo hemos declarado en la sentencia núm. 649/2014, de 13 de enero de 2015.

Por lo tanto, alegado error en la valoración de la prueba por la parte apelante, procede analizar nuevamente el material probatorio de la instancia para determinar si efectivamente la Magistrada ha incurrido en error alguno que pueda llevar a revocar la sentencia dictada. Y en el caso de autos cabe adelantar que la respuesta ha de ser negativa, procediendo a fundamentar tal decisión.

**TERCERO.**-Reconoce la parte apelante que invade la zona común de rodadura de la zona de aparcamiento de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 donde es titular de la plaza nº NUM000 , siendo el Sr. Eusebio titular de la plaza contigua nº NUM001 . Justifica tal invasión en la manifestación de que su plaza de aparcamiento tiene un defecto de superficie de 1,32 metros que le deben ser añadidos por su parte frontal. Y añade que, en cualquier caso, tal invasión no causa molestia al actor que puede seguir estacionando su vehículo ya que dispone de espacio para efectuar la maniobra. Considera, por tanto, que la Magistrada incurre en error al valorar la prueba ya que los hechos no tienen entidad suficiente para justificar la acción de cesación ejercitada. Añade que la Magistrada no ha valorado los informes periciales que aportó con la contestación a la demanda.

Sin embargo, tales alegaciones son rechazadas. La Magistrada de Instancia expone claramente la acción que se ejerce y dedica el FD II a valorar detalladamente la prueba practicada sin que sea necesario que haga alusión expresa a cada uno de los medios probatorios. Valora la prueba pericial de conformidad con las reglas que reiteradamente viene estableciendo el Tribunal Supremo, entre otras en sentencia nº 649/2016 de 3 de noviembre, que reitera lo expuesto en la anterior sentencia nº 702/2015 de 15 de diciembre, y se decanta por las conclusiones del informe emitido por el perito Sr. Luis Angel que fue aportado con la demanda. Y ello es compartido por esta Sala. En este sentido, el objeto del informe emitido por el perito Sr. Luis Angel era "la representación gráfica en planta a escala de las plazas de aparcamiento NUM001 y NUM000 con los vehículos actualmente estacionados y el análisis del motivo por los que se le está dificultando el estacionamiento", lo que concuerda con la acción que se ejercitaba, mientras que el primer informe emitido por el perito Sr. Feliciano se limitó a hacer la medición útil de la plaza de aparcamiento nº NUM000 propiedad de la demandada apelante y confrontarla con la descripción de dicha plaza en el Registro de la Propiedad para concluir que existe una diferencia de 1,32 m2 de superficie menos, lo que utiliza la parte para justificar el hecho de que invada parte de la zona común. Ahora bien; el hecho de que la plaza de aparcamiento de la Sra. Elisa tenga, según el perito de parte, una superficie menor que la que consta en el registro, en modo alguno justifica la ocupación que hace de zonas comunes en perjuicio de otros propietarios, ni desvirtúa la acción que se ejerce, más aún cuando queda acreditado en autos que la Sra. Elisa utiliza dicha plaza de aparcamiento para estacionar tres vehículos -una motocicleta, un vehículo modelo Jeep Cherokee y otro vehículo Porsche Cayenne- dejando además un espacio de aproximadamente un metro entre un turismo y otro para poder abrir la puerta del conductor al existir un pilar (así consta en el informe emitido por su propio perito).

Por lo que respecta a la alegación de que los hechos no tienen entidad suficiente para justificar la acción de cesación ejercitada, manteniendo la apelante que la zona de rodadura es suficientemente ancha para que el actor pueda efectuar las maniobras oportunas para estacionar su turismo, también es rechazada por esta Sala. Así del informe pericial emitido por el Sr. Luis Angel se constata que la invasión del vehículo Porsche Cayenne del vial comunitario dificulta el estacionamiento del vehículo de la plaza NUM001 al interferir con el radio de giro del mismo. Y ello no es desvirtuado con el segundo de los informes emitidos por el perito Sr. Feliciano que lo que hace únicamente es medir la zona de rodadura y concluir que supera "las medidas de las normativas actuales que se rigen para el uso de aparcamientos privados" sin ni tan siquiera referir cuál es dicha normativa, añadiendo que esa zona de rodadura permite realizar maniobras suficientes para aparcar en la plaza del actor, lo que tampoco se cuestiona en autos, pues lo que se alega y queda acreditado con la pericial del Sr. Luis Angel es que la invasión por la Sra. Elisa de la zona común dificulta en gran medida el uso que el Sr. Eusebio puede hacer de su plaza de aparcamiento. La acción ejercitada es la cesación con base en el art. 394 del CC y 7.2 de la LPH, realizando la Sra. Elisa un uso indebido de las zonas comunes de manera que perjudica a otro propietario y le impide utilizar esa misma zona común según derecho. Dicha situación además fue puesta de manifiesto reiteradamente por el Sr. Eusebio como se acredita con las comunicaciones entre las partes obrantes en autos.

En definitiva concurren en el caso de autos los requisitos que la jurisprudencia exige para la acción de cesación: 1º) la existencia de una actividad, lo que supone cierta

continuidad o permanencia de la realización de actos singulares; 2º) que dicha actividad resulte molesta para terceras personas que habiten o hayan de permanecer en algún lugar del inmueble en el que se desarrolle la actividad; y 3º) que la molestia sea notoria y ostensible, lo que obliga a una ponderación de cada caso concreto.



No cabe duda que en el supuesto que se analiza concurre una actividad habitual de la Sra. Elisa que consiste en invadir parte de la zona común de rodadura del **garaje** para utilizar su plaza de aparcamiento de forma que estaciona una motocicleta y dos vehículos de grandes dimensiones; esa actividad resulta molesta para el propietario de la plaza de aparcamiento contigua que ve dificultado el uso de la misma; y esa molestia resulta notoria puesto que la invasión por parte de la Sra. Elisa de la zona de rodadura hace que el estacionar el turismo del Sr. Eusebio en su plaza de **garaje** se vea gravemente dificultada. Como dice el Tribunal Supremo, el comportamiento molesto e incómodo basta que sea desagradable para cualquiera que habite en el inmueble o haya de permanecer en él, sin que sea necesario que sea insufrible o intolerable, pero que suponga una afectación de entidad a la pacífica convivencia, lo que se da en el caso de autos.

Lo expuesto lleva sin más a desestimar el recurso de apelación confirmando la sentencia de instancia.

**CUARTO.**-En cuanto a las costas causadas en esta alzada, desestimado el recurso de apelación y de conformidad con lo dispuesto en el art. 398 de la LEC, procede su imposición a la parte apelante.

De conformidad con el apartado 8 de la Disposición Adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, procede dar al depósito constituido en su día para recurrir el destino legalmente previsto.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación

## FALLAMOS

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por el procurador Sr. Ortíz Mora en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Elisa frente a la sentencia dictada el 16 de diciembre de 2022 en el procedimiento ordinario nº 564/2022 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Málaga, debemos confirmar dicha resolución en su integridad, con imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta alzada.

Dése al depósito constituido en su día para recurrir el destino legalmente previsto.

Notificada que sea la presente resolución remítase testimonio de la misma, en unión de los autos principales al Juzgado de Instancia, interesando acuse de recibo.

Por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.**- Fue leída la anterior sentencia, por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente, estando constituida en Audiencia Pública, de lo que doy fe.

*"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.*

*Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."*