



**ABUSO DE DERECHO DEL PROPIETARIO DE UNA PLAZA DE GARAJE QUE
IMPIDE A SU VECINO MANIOBRAR EN ELLA**

**Comentario a la Sentencia de la Audiencia provincial de Valladolid (Sección 3ª),
num.375/2017 de 6 de noviembre (JUR\2018\1271)**

Helena Palomino Moraleda
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla- La Mancha

Fecha de publicación: 5 de febrero de 2018

1. Hechos

En el año 1997 se constituyó una comunidad de propietarios—sita en Valladolid- mediante escritura de división horizontal formando parte de ella D. Arturo y Dña. Susana, así como D. Carlos Ramón y Dña. Juliana.

Durante más de 15 años las relaciones vecinales entre los copropietarios se desarrollaron de forma pacífica sin que existiera conflicto alguno. Desde el momento de constitución de la comunidad de propietarios, D. Carlos Ramón y Dña. Juliana, como muestra de buena voluntad en las relaciones vecinales, permitían que parte de su plaza de garaje fuera ocupada momentáneamente por D. Arturo y Dña. Susana para poder acceder a su propia plaza de garaje -colindante con la primera-, así como maniobrar en ella.

Sin embargo, la convivencia se fracturó debido al cambio de comportamiento de D. Carlos Ramón y Dña. Juliana con respecto al uso que estaban haciendo de su plaza de garaje, entorpeciendo la correcta utilización de la suya a D. Arturo y Dña. Susana, al colocar su vehículo en el punto más próximo a la línea divisoria de las dos propiedades, lo que dificultaba el acceso a ella de estos últimos y suponía graves perjuicios de maniobrabilidad.

Con base a los anteriores hechos en el año 2017, D. Arturo y Dña. Susana interpusieron ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valladolid demanda de juicio ordinario contra D. Carlos Ramón y Dña. Juliana, con el fin de preservar su derecho de propiedad e instar a los demandados al cese en su extralimitación en el ejercicio de su derecho.



El JPI de Valladolid, estimó la demanda, condenando a los demandados a:

- Respetar el uso de las plazas de garaje de la forma que se venía haciendo hasta el momento en que se produjo el cambio en su forma de actuar.
- Estacionar su vehículo lo más próximo al lado izquierdo y cerca de la pared.
- Dejar un pasillo de separación entre su vehículo y superficie que ocupa el mismo y el vehículo y superficie propiedad de los demandados.

Contra dicha resolución los demandados interpusieron recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Valladolid.

Los recurrentes fundamentaron su recurso en un error en la valoración de la prueba practicada en el procedimiento, entendiéndose infringido el art. 348 del Código Civil. Se argumentó que no era cierta la existencia de un pasillo entre las dos plazas de garaje colindantes y que en relación al art. 444 CC, un acto de mera tolerancia del titular del derecho a la propiedad puede cesar, sin que ello afecte a su derecho de posesión.

Junto a lo anterior, los recurrentes se apoyaron en la prueba pericial aportada en el escrito de contestación a la demanda, el cual declaraba que no existía un problema de maniobrabilidad y que de acuerdo a la normativa urbanística determinaba que como consecuencia del conducto de ventilación existía un problema de suficiencia de altura que impedía el estacionamiento de su vehículo en el lugar que indicaba la parte actora.

2. Fundamentación Jurídica

2.1 Doctrina del abuso de derecho

El abuso de derecho se encuentra regulado en el art. 7.2 CC, el cual señala:

“La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.”

Además, esta doctrina encuentra amparo en el art. 11.2 de la LOPJ y en el art. 247 de la LEC.

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo se ha pronunciado en diversas ocasiones al



respecto¹, señalando que la esencia de la doctrina del abuso de derecho es el “*sobrepasar manifiestamente los límites normales de ejercicio del derecho*”, de esta forma se puede afirmar que “*se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciada, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho exigiendo su apreciación, una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo)*”.

2.2 Fallo

Con base a los elementos de la doctrina de abuso de derecho, a los que se ha hecho referencia en el apartado anterior, la AP de Valladolid entendió que todos ellos se daban citan en el caso analizado.

Así, aunque no es un hecho controvertido que el demandado, al estacionar su vehículo, estaba ejerciendo un derecho del que es titular, se observa en su actuación un abuso en el ejercicio del derecho. Ello es debido a que durante un tiempo prolongado, los demandados facilitaron a los demandantes el uso temporal y necesario de parte de su plaza de garaje con el fin de posibilitar el acceso y maniobrabilidad del vehículo colindante, en base a la buena voluntad entre las relaciones vecinales de los copropietarios.

Sin embargo, este comportamiento cambió y los demandados comenzaron a estacionar el vehículo de forma que perjudicaba el ejercicio del derecho de propiedad por la parte actora, sin razón aparente, lo cual no encuentra amparo legal y debe interpretarse según el órgano juzgador como un exceso en el ejercicio del derecho.

De acuerdo a lo anterior, la AP descarta que el cambio de uso de la plaza de garaje por los demandados se debiera al conducto de ventilación, tal y como fue alegado en el recurso de apelación. De hecho, en las intervenciones practicadas por la Policía Local como consecuencia del bloqueo en su vehículo que sufrió la parte actora en

¹STS núm. 596/2003 de 13 junio (RJ 2003\5048), STS núm. 974/2007 de 21 septiembre (RJ 2007\5079), y STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), sentencia núm. 325/2014 de 12 junio (RJ 2014\3718), entre otros.



alguna ocasión, nunca se hizo referencia por los demandados de estas circunstancias que justificaran la forma de estacionar su vehículo.

Por lo tanto, el órgano competente determinó que el cambio de comportamiento de los demandados no respondía a una causa real, sino simplemente a un *animus nocendi* con respecto a sus vecinos colindantes. Esta intención de perjudicar es contraria al límite social y moral que debe respetarse en el ejercicio de cualquier derecho, y supone por ello una extralimitación que no encuentra protección jurídica.

Así, nos encontramos ante una manifiesta anormalidad en el ejercicio del derecho de propiedad, que genera un perjuicio cierto, conocido directo y querido en los actores, quienes se han visto privados, sin que mediase justificación alguna, del ejercicio de su derecho de propiedad.

En consecuencia, el recurso de apelación fue desestimado, y confirmada la sentencia dictada en primera instancia, con base a la aplicación de la doctrina del abuso del derecho contemplado en el artículo 7.2 CC.