

## JUICIO POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA DE ELEMENTOS DE COMUNES

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D. \_\_\_\_\_, Procurador de los Tribunales \_\_\_\_\_ y de \_\_\_\_\_, de la finca sita en \_\_\_\_\_, como se acredita debidamente, comparece ante el Juzgado y como en derecho mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito formulo demanda de JUICIO DE MENOR CUANTÍA \_\_\_\_\_-, contra \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, en solicitud de que por el Juzgado se declare la utilización indebida por el demandado del patio común del edificio sito en \_\_\_\_\_.

La demanda se basa en los siguientes

### HECHOS

PRIMERO. Debido a la denuncia de varios propietarios, por la Junta de Propietarios se comprobó que por el titular del piso bajo, letra D, se ha procedido a colocar un tejadillo en el patio común, además de utilizar el mismo para instalación de unos armarios con objetos personales, convirtiendo de hecho este elemento común en zona de uso privado, cerrando finalmente la puerta de acceso al mismo.

SEGUNDO. La Junta de Comunidad, en reunión celebrada el día \_\_\_\_\_, negó el permiso que solicitó este propietario, ya que su petición no tenía el menor fundamento, pues el hecho de que exista a través de su piso una puerta de acceso tiene otra finalidad completamente distinta, esto es, para el paso de limpieza o en otro momento que sea necesario en interés común, acordando a la vez proceder judicialmente si voluntariamente no cesaba en su actitud. Se adjunta copia del Acta, como documento número 1.

TERCERO. El piso bajo D no tiene ningún derecho especial sobre el patio común, pues en la descripción de su vivienda no consta nada al respecto, se limita a señalar que cuenta con una determinada superficie individual y que linda, entre otros, con el <<patio>>, según se señala en la inscripción registral del mismo, acompañando nota del Registro en tal sentido como documento número 2.

CUARTO. A la vista de la situación, se dirigió carta al demandado, con exigencia de que retirara dichas instalaciones y dejara el patio libre y expedito, pero este aviso previo y amistoso no ha sido cumplimentado, pues ni siquiera ha contestado, por lo que no ha dejado otra opción a la Comunidad que la presente demanda judicial. Se acompaña copia de la carta, como Documento número 2.

A los anteriores hechos son de aplicar los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I

La competencia y jurisdicción corresponde al Juzgado que nos dirigimos y la acción debe llevarse por el JUICIO DE MENOR CUANTÍA, conforme al artículo 484.3 de la Ley Enjuiciamiento Civil, ya que se pide declaración sobre derechos de la Comunidad.

II

El Presidente tiene legitimación activa en representación de la Comunidad, conforme al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. Y pasivamente lo está el propietario del piso o local que ha ocupado elementos comunes.

### III

El artículo 3 b) de la LPH, donde se establece que existe copropiedad en todo aquello diferente a la superficie individual debidamente delimitada, por lo que nadie puede hacer un uso privativo de las zonas comunes sin permiso de la Comunidad, que aquí evidentemente no existe.

### IV

El artículo 7.1, que no permite ninguna modificación de elementos o zonas comunes sin permiso de la Comunidad. Y esto es lo que ha hecho el propietario demandado sin consentimiento de la Junta de Propietarios.

### V

Con independencia de que no se pueda hablar en ningún supuesto de la prescripción, los actos meramente tolerados no afectan a la posesión, como establece el artículo 444 del Código Civil.

### VI

Es preceptiva la condena en costas, incluso aunque se produzca allanamiento, toda vez que, en otro caso, sería un sistema fácil y abusivo esperar al proceso judicial para cumplir lo que antes le correspondía. Es claro que el demandado ha infringido la Ley y ni siquiera ha dado solución a la situación, a pesar de ser requerido previamente, por lo que entendemos existe temeridad y mala fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 523-3 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito, se admita la demanda y se emplace a la parte demandada, siguiendo la correspondiente tramitación procesal, a fin de que finalmente se dicte Sentencia declarando que EL USO DEL PATIO DE FORMA PRIVATIVA POR EL DEMANDADO ES CONTRARIO A LEY Y QUE DEBE RETIRAR TODAS LAS INSTALACIONES EFECTUADAS, con expresa imposición en costas.

OTROSÍ DIGO: Que aunque se hará constar en el momento oportuno, esta parte solicita el recibimiento a prueba.

SUPLICO AL JUZGADO se tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que siendo el poder general para pleitos y necesítándolo para otros usos.

SUPLICO AL JUZGADO que, una vez tomada nota en los Autos, sea desglosado y devuelto a esta parte.

Principal y otrosíes que son de hacer en justicia que solicita en \_\_\_\_\_.

Fdo. Letrado  
Cdo.