

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO NOVENTA Y SIETE CIVIL	
RECIBIDO	NOTIFICACIÓN
1 - OCT 2012	2 - OCT 2012
Artículo 1517 L.E.C. 1/2000	

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO NOVENTA Y SIETE CIVIL, AUTOS PROCEDIMIENTO ORDINARIO N° 321/2012

EL MAGISTRADO-JUEZ TITULAR DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 97 DE LOS DE MADRID, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA N° 175/12

En Madrid a veinticinco de septiembre del dos mil doce.

ES COPIA

EL ILMO SR. D. SAGRARIO ARROYO GARCÍA, MAGISTRADO-JUEZ DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO NOVENTA Y SIETE DE LOS DE MADRID, HA VISTO LOS PRESENTES AUTOS DE JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO, PROMOVIDOS POR S REPRESENTADA POR LA PROCURADORA DA. MARÍA ASUNCION SÁNCHEZ GONZÁLEZ, ASISTIDA DEL LETRADO D. LUIS MIGUEL FERNÁNDEZ JIMÉNEZ, CONTRA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA N° DE LA CALLE DE MADRID, REPRESENTADA POR EL PROCURADOR D. ÁLVARO HERRERA AGUILAR, ASISTIDO DEL LETRADO D. QUE TIENE POR OBJETO RECLAMACIÓN DE CANTIDAD.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Que por la meritada representación de la actora, se formuló demanda, que tras su oportuno reparto correspondió a este juzgado, y en la misma, tras los hechos y los fundamentos que estimaba aplicables, terminaba suplicando al juzgado se dictase sentencia por la que, con estimación íntegra de la demanda, se condene a la demandada a que abone a mi representado la cantidad de 35.249,54 euros, más los intereses y las costas del procedimiento.

SEGUNDO: Admitida a trámite la demanda, se acuerda emplazar al demandado, y en tiempo y forma se contestó a la demanda, y tras los hechos y los fundamentos que estimaba aplicables, terminaba suplicando al juzgado se dictase sentencia por la que se desestimen en su integridad las peticiones de la demanda, con condena en costas a la actora.

TERCERO: Que citadas las partes a la AUDIENCIA PREVIA prevenida en los artículos 414 y siguientes de la L.E.CIVIL, se llevó a efecto en el día y hora señalado, compareciendo debidamente la actora y la demandada, los Procuradores con poder especial, y los letrados; manifestando que el litigio subsiste y que no había posibilidad en que se lograra acuerdo entre las partes; sin que se haya formulado excepciones que impidan la continuación del procedimiento; por los abogados de las

AESTIMATIO
 ABOGADOS C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
 info@estimatiobogados.com www.estimatiobogados.com



C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

AESTIMATIO



Madrid

partes se efectuaron manifestaciones sobre los documentos aportados de contrario, a los efectos del artículo 427 LECivil ; por las partes procedieron a exponer y fijar los hechos, reiterándose en sus respectivos escritos de alegaciones. Seguidamente se acuerda el recibimiento a prueba. Por el letrado de la parte actora se propusieron las siguientes pruebas: Documental aportada, requerimiento a la demandada para que aporte el libro de actas, interrogatorio del representante de la demandada, testifical de don . Por el letrado de la demandada se propusieron las siguientes pruebas: Documental aportada, oficio al Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo, interrogatorio del representante de la actora, testifical de don y don , pericial de don . Admitidas las pruebas propuestas, excepción hecha del oficio interesado por la demandada, y se señaló fecha para la exhibición de documentos y la celebración del juicio.

CUARTO: Que en el día y hora señalado se celebró el juicio a los efectos de los artículos 430 y siguientes de la LECivil, practicándose la prueba de interrogatorio del representante de la demandada y de la actora, testificales de don , don , a y don , y pericial de . Se formularon conclusiones a los efectos del artículo 433 LECivil, por el letrado de la actora se mantuvo en los pedimentos del suplico de la demanda, y por el letrado de la demandada se ratifica en los pedimentos del suplico de su contestación, y verificado por SSª se acordó dejar los autos para resolver.

QUINTO: Que en la tramitación de la presente litis, se han observado las prescripciones legales aplicables y demás de general y pertinente aplicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Que para resolver las presentes actuaciones hemos de establecer, en primer lugar, las pretensiones de las partes.

Por la parte actora, en su demanda, se alega que la demandada, con ocasión de unas obras de rehabilitación de sus dependencias, contrató los servicios de mi representada como empresa constructora; de igual modo, contrató los servicios del arquitecto superior don , quien elaboró el proyecto de ejecución, y al arquitecto técnico don , quien ejerció la Dirección Facultativa de control y supervisión de la obra. Con fecha 4-2-2005 se lleva a cabo un primer presupuesto de las obras a ejecutar (documento 3), con ampliaciones el 18-7-2005 (documento 4), 19-7-2005 (documento 5), 13-9-2005 (documento 6), 18-10-2005 (documento 7) y 17-1-2006 (documento 8). A medida que se realizaban las obras se expedían las correspondientes

certificaciones de obra por los trabajos realizados, emitiéndose 4 certificaciones (documentos 9 a 12), el arquitecto técnico dio el visto bueno a todas las certificaciones emitidas. El presidente de la Comunidad de Propietarios firmó todas las certificaciones, excepto la última, la que resultó impagada y se reclama en el presente procedimiento, la falta de firma no obsta a que se realizaran las obras y su conocimiento por la Comunidad a través de la Dirección Facultativa. Respecto de las ampliaciones de obra hemos de estar al punto 14 de las Condiciones Generales del Contrato-Presupuesto de obra, máxime cuando la Dirección Facultativa fue contratada directamente por la Comunidad. La obra se terminó el 30-11-2005, tal y como queda acreditado por el certificado final de obra de 30-3-2007 firmado tanto por el arquitecto superior como por el arquitecto técnico y visado el 23-4-2007 (documento 13), por la propiedad no se ha efectuado queja o reserva alguna. La cuarta certificación engloba conceptos por cuantía de 39.666,38 euros, si bien a los efectos del punto 10 de la Condiciones Generales del contrato a la indicada cantidad se ha de restar la cuantía de 4.416,08 euros, entregadas a cuenta a la firma del mismo, por lo que se adeuda la cantidad de 35.249,54 euros (documento 14).

Por la demandada, en su contestación, en síntesis, se alega la extrañeza de la reclamación efectuada al haber transcurrido siete años desde la finalización de las obras, y se ha de tener en cuenta que el presupuesto inicialmente pactado por la cantidad de 29.440,56 euros se ha convertido en 108.699,79 euros, con un incremento del 400%. Se reconoce el contrato de ejecución de las obras de rehabilitación y los integrantes de la dirección facultativa (arquitecto y arquitecto técnico). La actora sólo remitió a mi representada la carta del documento 5 de la demanda, en la que comunicaba que iba a existir un incremento del 20% al 30% del presupuesto inicial (8000 euros aproximadamente), para las ulteriores modificaciones (que suponen un 380%) no se vuelve a solicitar permiso previo, sino que se ejecutan directamente los trabajos y presenta la factura o certificación para su pago. En el contrato-presupuesto las partes pactaron "Cualquier aumento de obra que no esté incluido en el presupuesto será aceptado anteriormente por la propiedad previa presentación de un presupuesto, y si en algún trabajo ejecutado sobre la marcha que no esté presupuestado pero realizado bajo la D.F. se considera aprobado y se certificará sobre la marcha", la confusión de la última parte de esta cláusula no podrá favorecer a quien la redacta, y se trata de una vía excepcional que no puede ser utilizada para cuadruplicar el presupuesto inicial, lo que implicaría un abuso de derecho. Mi representada no ha encargado ni consentido la realización de los trabajos de la cuarta certificación ni de forma expresa, como se pactó en el contrato, ni se ha llevado a cabo por la Dirección Facultativa, como excepcionalmente se podría utilizar y se pretende argumentar de contrario, pues en la misma no

AESTIMATIO

A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



consta la firma del arquitecto director de la obra y del Proyecto don , único facultado para autorizar tales incrementos excepcionales. Se pretende reclamar un trabajo que amén de no ejecutado no ha sido autorizado ni consentido por mi mandante ni por el arquitecto. El contrato estipulaba el pago una vez firmada la certificación de la obra (cláusula 11) lo cual no se ha cumplido. La cuarta certificación no es tal, al no haberla firmado el arquitecto director de la obra, que se negó a firmarla. A su vez, la cuarta certificación entregada a mi representada ascendía a 31.892,11 euros (documento 1) que no se corresponde con la cuantía que se reclama, de igual modo, en el documento se pasa de la hoja nº 22 a la 44, sin justificación, por lo que se ha manipulado. En su momento se aportará el correspondiente informe pericial. Muchos de los trabajos afectan a elementos privativos y no pueden ser reclamados a mi representada, en total el importe de los mismos en la cuarta certificación asciende a 7.035,39 euros. Algunos de los trabajos recogidos en la cuarta certificación se encuentran duplicados, por un importe de 800,08 euros. Otros trabajos incluidos, en realidad no han sido ejecutados, por lo que mi representada ha tenido que subsanarlos, por lo que el importe de los mismos (conforme a la pericial que se aporte) deberá de minorarse de la reclamación. Los precios y medidas utilizadas por la actora no se corresponden con la realidad y han sido deliberadamente incrementados, siendo inferiores los habituales de mercado, debiendo de prevalecer éstos ante la inexistencia de presupuesto. La dirección de la obra no ha certificado los trabajos deliberadamente incrementados, no ejecutados. La documental aportada por la actora en su demanda ha sido elaborada por ella misma de forma absolutamente arbitraria. No procede la repercusión por IVA pues no se aporta la correspondiente factura ni se ha repercutido en el plazo de un año como marca la legislación sectorial, ni se acredita su ingreso en la Agencia Tributaria, lo que implicaría un enriquecimiento injusto, pues la acción de la Administración Tributaria respecto del ejercicio 2005 se encuentra prescrita, lo que implica una nueva minoración por importe de 2.595 euros.

SEGUNDO: De conformidad a los planteamientos de las partes que, de manera sucinta, hemos reseñado en el anterior fundamento; en primer lugar nos hemos de referir a la determinación del precio total de la obra ejecutada por la actora, por cuanto la demandada alega que no procede el importe de la cuarta certificación.

Las cuestiones que se nos plantean se refieren al principio de invariabilidad del precio, y si bien existe un precio inicial, ello no es óbice para que el mismo pueda ser modificado, por cuanto a los efectos del artículo 1593 del Código Civil, el precio puede variar, de haber existido modificaciones y ampliaciones autorizadas por la propiedad, bien de manera expresa o bien tácita.

Lo que se corrobora por una reiterada jurisprudencia, STS 12 julio 2011 recurso 1034/2007 "Finalmente, el motivo tampoco se detiene lo más mínimo en la aplicación del art. 1593 CC, ni tan siquiera citado

AESTIMATIO

A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



como infringido, pese a constituir el fundamento clave de la sentencia recurrida para, conforme a la interpretación de dicho precepto por la jurisprudencia, declarar la obligación del comitente, pese al precio cerrado de la obra, de pagar los aumentos de obra consentidos por él y que no redundaban en beneficio del contratista", STS 15 diciembre 2009 recurso 1477/2005 "Por el contrario, el principio de equivalencia de las prestaciones propio de los contratos sinalagmáticos así como su integración conforme a los principios de la buena fe, el uso y la ley (artículo 1258 Código Civil), han llevado a esta Sala a considerar que los aumentos de obra consentidos en cualquier forma por la propiedad, en apreciación correspondiente a los tribunales de instancia, pueden comportar un aumento del precio inicialmente pactado (sentencias de 3 diciembre 2001 y 20 de julio 2004) a lo que desde luego no puede oponerse lo dispuesto por el artículo 1544 del Código Civil", STS 5 de junio de 2008 recurso 802/2001 "Debe añadirse, por último, que el artículo 1593 del Código Civil no contiene una norma de derecho necesario sino simplemente una regla interpretativa de una voluntad tácita de las partes y por consiguiente no implica una limitación legal a la libertad contractual sino un complemento de lo que se reconoce con carácter general en el artículo 1255 de dicho Cuerpo Legal, de tal forma que el principio de invariabilidad del precio tiene la excepción que el mismo prevé en su párrafo final, para cuando se produzca efectivo aumento de obra, que debe contar con la autorización de la propiedad, lo que equivale a consentimiento tanto anterior o posterior, mediante su aprobación y puede ser expreso o tácito". STS 14 de marzo de 2008, recurso 463/2001 "QUINTO.- La inaplicación del artículo 1593 del CC, a que se refiere el motivo sexto, tampoco resulta pertinente porque según reiterada doctrina de esta Sala puede haber un aumento del precio, por aumento de la obra, pese a que en principio ésta se encargara por un ajuste alzado, sin necesidad de que documentalmente conste la autorización del dueño de la obra (SSTS 21-7-93; 20-3-01; 18 de mayo de 2001), y lo que se hace en el motivo es negar, frente a los hechos probados de la sentencia, que hubo nuevas partidas de obra, realizadas, según la sentencia, "a la vista, ciencia y paciencia de la reconvenida", y que éstas incrementaron el precio", STS 10 de mayo de 2004, recurso 1045/1998 "La Sentencia de 14 de octubre de 1.996 se hace eco del valor negocial que pueden tener esas actuaciones de voluntad jurídico negocial, distintas de las declaraciones y consistentes en la recepción y utilización o apropiación de la prestación realizada por otro, al declarar, en la interpretación del artículo 1.593 del Código Civil, que el principio de la invariabilidad del precio contratado para una determinada obra, tasado por ajuste alzado, no ha de aplicarse a los supuestos de obras no presupuestadas, que representan un incremento real, cambio o adición al proyecto primitivo - lo que se conoce como aumento de obra -, cuyo pago corresponde a quien encarga las mismas, las autoriza o simplemente las consiente, recibéndolas y aceptándolas". De toda esta doctrina jurisprudencial se deriva que pese al principio general de invariabilidad del precio del artículo

AESTIMATIO

A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Madrid

1593 Código Civil , el contratista tendrá derecho al precio de las obras no presupuestadas, que representan un incremento real, cambio o adición al proyecto primitivo - lo que se conoce como aumento de obra -, cuyo pago corresponde a quien encarga las mismas, bien porque éste las haya autorizado, precepto citado "in fine", empero, tal autorización puede ser tanto de manera expresa, anterior o posterior a su ejecución, sin necesidad de que conste documentalmente la autorización, pues puede ser verbal, y también puede ser tácita, así cuando hubo nuevas partidas de obra, realizadas "a la vista, ciencia y paciencia de la propiedad", y que éstas incrementaron el precio, pudiendo incluso llegar a presumirse la autorización si las obras se han realizado sin oponerse a ellas. Máxime cuando en el presente supuesto incluso se admitían ampliaciones de ser aprobadas por la Dirección Facultativa (condición general 14 del presupuesto inicial, documento 3 de la demanda).

TERCERO: De conformidad a la doctrina reseñada en el anterior fundamento, si la trasladamos al supuesto de las presentes actuaciones, hemos de derivar la existencia de ampliaciones respecto del presupuesto inicial, y no sólo los expresamente comunicados (documento 5 de la demanda de 19 de julio 2005), pues si de conformidad al documento 3 de la demanda el presupuesto inicial ascendía a 29.440,56 euros, existe conformidad entre las partes en cuanto al hecho de haberse abonado por la demandada el importe total de las tres primeras certificaciones, y como se deriva del documento 11 de la demanda, el importe total de las obras ejecutadas al 3 de noviembre de 2005 ascendían a 64.517,21 euros, más el IVA al 7%.

La cuestión se circunscribe a la cuarta certificación, y el importe de la misma. De las pruebas practicadas se ha de derivar que por la demandada se aceptó la continuación de las obras, con posterioridad a la fecha de la tercera certificación, pues se ha de tener en cuenta que las obras se terminaron el 30 de noviembre de 2005, tal y como se deriva del certificado final de obras del documento 13 de la demanda, y se corrobora por los integrantes de la Dirección Facultativa, pues don ; (arquitecto) corrobora que si bien el certificado es de 30-3-2007 la obra se terminó el 30 de noviembre de 2005.

Por lo tanto, si la demandada abonó la tercera certificación (de fecha 3 de noviembre de 2005) y las anteriores sin reserva, y se continuaron las obras hasta el 30 de noviembre 2005, sin objeción alguna, se ha de derivar que la demandada aceptó, al menos de manera tácita, que se producirían aumentos de obras con posterioridad a la certificación aceptada y pagada. Y estos aumentos con base a la doctrina reseñada en el anterior fundamento, correspondería su abono a la Comunidad de Propietarios, y nada se ha abonado de la cuarta certificación, como se reconoce por la Presidenta de la Comunidad de Propietarios, en el interrogatorio del acto del juicio con los efectos del artículo 316 LECivil.

En cuanto al importe de la cuarta certificación, hemos de estar al fijado en la demanda, pues

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatiobogados.com www.aestimatiobogados.com

se ha de tener en cuenta que en el supuesto de las presentes actuaciones fue el arquitecto técnico don [redacted], quien determinaba las ampliaciones y quien efectuaba las correspondientes mediciones de obra; así se deriva del documento 5 de la demanda, reconocido por la demandada, en el que se hace referencia para comunicar el aumento de obra a lo ordenado por el "Arquitecto Técnico don [redacted]", la tercera certificación de 5 de noviembre 2005 (aceptada por la demandada) se encuentra firmada sólo por el arquitecto técnico, y se ha de tener en cuenta que don [redacted] (arquitecto superior de las obras), en el acto del juicio manifiesta que las mediciones las comprobaba el arquitecto-técnico, ignorando el contenido de la cuarta certificación. Y por el arquitecto técnico don [redacted], ha corroborado la ejecución de las obras que se detallan en la cuarta certificación y su importe conforme al documento 12 de la demanda, precisando que la diferencia entre el documento 12 de la demanda y el documento 1 de la contestación viene dado por cuanto en un principio se efectuó una certificación provisional (documento 1 de la contestación) y una certificación definitiva (documento 12 de la demanda). El que ninguna de las certificaciones de obra se encuentren firmadas por el arquitecto, incumpliendo el artículo 11.3 Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, como se recoge en la página 9 del informe pericial del arquitecto técnico don [redacted], no puede conllevar que la actora no tenga derecho al importe de las obras realmente ejecutadas.

En conclusión, de las pruebas practicadas, se ha de concluir que el importe total de las obras ejecutadas es el de documento 12 de la demanda (certificación 4 a origen y resumen de la certificación cuarta, en el documento que consta en su integridad con 42 páginas).

CUARTO: Con base a lo establecido en el anterior fundamento, si hemos de partir de la certificación cuarta conforme al documento 12 de la demanda, procede examinar sobre las deducciones que se pretenden por la demandada, así respecto de las diferencias entre el documento 12 de la demanda y el documento 1 de la contestación, ya se ha explicitado en el anterior fundamento, por cuanto se debe a haberse efectuado una certificación provisional y una certificación definitiva, con una medición o liquidación final, por lo que hemos de estar a la testifical de don [redacted]. El perito don [redacted] en el acto del juicio manifiesta que no ha podido constatar todas las diferencias, al existir elementos ocultos.

De igual modo, no procede deducción alguna por precios superiores a los del mercado, siempre y cuando hemos de estar a lo pactado entre las partes, bien por encontrarse en el presupuesto inicial del documento 3 de la demanda, o bien por ser precios aceptados en las tres primeras certificaciones de obra, que como ya hemos indicado fueron pagadas por la demandada en su integridad y sin objeción respecto a los precios que en las mismas figuran. Al respecto, y a modo de ejemplo, en el documento 11 de la demanda (3ª certificación parcial) en la partida

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

2.21 se valora a 18 euros, y la partida 2.22 a 25 euros, sin embargo, el perito Sr. _____, _____, _____ y _____ las valora a 8,80 euros y 12,55 euros respectivamente. Tal modificación por entender que los precios eran excesivos de conformidad a la base de precios "Precios centro 2005" del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara 2005" no puede ser de recibo, pues hemos de estar a lo pactado entre las partes de conformidad a lo establecido en los artículos 1255 y 1258 Código Civil, y a su vez, con base al principio de los actos propios, pues si la demandada abonó los precios conforme a las tres primeras certificaciones, sin objeción alguna, no puede en el presente procedimiento alegar que debieron abonarse conforme a una base de datos a la que se hace referencia en el informe pericial, pues sería tanto como dejar a la demandada fijar los precios a su arbitrio, lo que, a su vez, sería contrario al artículo 1256 Código Civil.

Es más, como manifiesta el testigo don _____ a los precios los pactaba la Comunidad de Propietarios con el contratista y, a su vez, manifiesta que revisó los precios y entendía que estaban ajustados.

No procede deducción por unidades de obra que no proceden, pues respecto de la "redacción de plan de seguridad" se encuentra en la "certificación nº 2 parcial" partida 6.1 (documento 10 de la demanda) que fue abonada por la demandada sin objeción alguna, por lo que no puede ser objeto de deducción, es más, como se manifiesta por el testigo don _____ a el plan de seguridad y salud se hizo y se aprobó por él, añade que se trata de una partida necesaria y facturable. De igual modo respecto de la partida 6.2. (documento 10) que fue abonada por la demandada; es más, como manifiesta el testigo don _____

se instalaron dos mallas, una de ellas para seguridad de la finca vecina. El perito don _____ en el acto del juicio manifiesta que no comprobó que se instalaran dos mallas. Por lo tanto, no puede derivarse que exista una duplicidad, a la que se refiere el perito en la página 15 del informe. La partida 5.17 también se encuentra en el documento 10 de la demanda y fue aceptada por la propiedad, por lo que el que se incluyera en la cuarta certificación en la partida 11.1 ha de entenderse que lo fue por identidad de razón, en todo caso la inclusión en los precios de los medios auxiliares (así los andamios) es una opinión del perito.

Respecto de las partidas 2.15, 3.17, 4.17 y 5.15, relativas a escombros, se ha de señalar que las 2.15, 3.17 y 5.15 ya se encuentran en la segunda certificación parcial (documento 10 de la demanda) que fue aceptada y pagada, la duplicidad de partidas de escombros que se generan en las obras, en la demolición y en la construcción se reconoce tanto por el testigo con _____ como por el perito don _____, y si bien es cierto que ambos manifiestan que normalmente no se diferencian, se ha de tener en cuenta que todas las partidas y precios fueron revisados por el arquitecto técnico, y sin objeción alguna por la Comunidad respecto de las tres primeras certificaciones.

Otras duplicidades que se alegan en la

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

contestación no se han recogido en el informe pericial, por lo que no procede su examen, al no acreditarse las mismas, pues a la demandada correspondía la carga de la prueba, artículo 217.3 LECivil.

De igual modo, no procede deducción alguna por obras ejecutadas en elementos privativos de las viviendas que integran la Comunidad de Propietarios, de esta manera, en la contestación, y remitiéndose al informe pericial que, con posterioridad, se presentaría, se alegaba que de la cuarta certificación debía deducirse 7.035,39 euros por este concepto. Sin embargo, en el informe pericial, sólo en sus conclusiones se hace referencia a este extremo señalando "Se han ejecutado partidas correspondientes a acabados en viviendas privadas que nada tienen que ver con la Comunidad de propietarios ni con las deficiencias encontradas en la inspección técnica del edificio objeto de las obras ofertadas" (página 19), con tal conclusión, genérica e indeterminada, no puede deducirse cantidad alguna por este concepto, al no encontrarse acreditado, correspondiendo la carga de la prueba a la demandada, como se deriva del artículo 217.3 LECivil; se ha de tener en cuenta que en el interrogatorio de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios se ha reconocido que las obras afectaron a su cocina, y como manifiesta el arquitecto técnico don : las obras en los elementos comunes afectaron a los baños y cocinas de las viviendas, y su pago correspondía a la Comunidad, salvo las diferencias de calidad que correspondían a los propietarios, sin que por la mera alegación en la contestación, o por la conclusión genérica del perito, podamos derivar que las partidas por la diferente calidad asciende a la cantidad reseñada en la contestación, o a cualquier otra.

No procede deducción por obras defectuosas, por cuanto pese a su alegación en la contestación y la necesidad de su subsanación por parte de la Comunidad, sin embargo, no se ha aportado prueba alguna que lo corrobore, pues respecto de obras defectuosas nada se reseña en el informe pericial.

Por último, procede la repercusión por el IVA por cuanto así consta aceptado desde el presupuesto inicial, repercutiéndose este impuesto en todas las certificaciones emitidas, y la repercusión del mismo se incluye en el informe pericial en todos los conceptos, siendo cuestiones ajenas a la jurisdicción civil, las que se plantean en la contestación, así la prescripción del impuesto.

En conclusión, procede estimar la demanda en su integridad, por la cantidad de 35.249,54 euros, más intereses legales desde la fecha de la demanda, a los efectos de los artículos 1100, 1101 y 1108 del Código Civil, más los intereses del artículo 576 LECivil desde la fecha de la presente resolución.

QUINTO: Que al estimarse la demanda, a los efectos del artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede imponer las costas a la demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.



FALLO

QUE ESTIMANDO COMO ESTIMO LA DEMANDA INTERPUESTA POR MARÍA ASUNCIÓN SÁNCHEZ GONZÁLEZ, REPRESENTADA POR LA PROCURADORA DA. PROPIETARIOS DE LA FINCA N° DE LA CALLE DE MADRID, REPRESENTADA POR EL PROCURADOR D. ÁLVARO HERRERA AGUILAR, DEBO DE CONDENAR Y CONDENO A LA CITADA DEMANDADA A PAGAR A LA ACTORA LA CANTIDAD DE TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO EUROS (35.249,54 EUROS), MÁS INTERESES LEGALES, Y CON EXPRESA CONDENA A LA DEMANDADA EN LAS COSTAS CAUSADAS EN ESTA INSTANCIA.

Contra la presente SENTENCIA CABE RECURSO DE APELACIÓN, a interponer ante este JUZGADO, PARA ANTE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID, en el plazo de VEINTE días desde su notificación escrita. PARA LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INTERPOSICIÓN DEL INDICADO RECURSO DEBERÁ LA PARTE ACOMPAÑAR RESGUARDO DE INGRESO DE 50 EUROS EN LA CUENTA DE ESTE JUZGADO N° 97 5068 0000 04 0321 12, DE LA ENTIDAD BANESTO, BAJO APERCIBIMIENTO DE INADMISIÓN A TRÁMITE Y POR APLICACIÓN DE LA L.O. 1/2009 Disp. Adic. 15ª

Así por ésta, mi SENTENCIA, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: La anterior SENTENCIA, ha sido dada, leída y publicada por el ILMO. SR. MAGISTRADO- JUEZ que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha. DOY Fe.

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatiobogados.com www.aestimatiobogados.com