

**Audiencia Provincial Civil de Madrid**  
**Sección Decimocuarta**  
c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 6 - 28035  
Tfno.: 914933893/28,3828  
37007740  
N.I.G.:

## **Recurso de Apelación**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 44 de Madrid  
Autos de Procedimiento Ordinario

**APELANTE:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CALLE DE  
MADRID

PROCURADOR Dña. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

**APELADO:**

PROCURADOR Dña. .

### **SENTENCIA**

**ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:**

D. JUAN UCEDA OJEDA

Dña. PALOMA GARCÍA DE CECA BENITO

D. SAGRARIO ARROYO GARCÍA

En Madrid, a veintinueve de junio de dos mil dieciocho.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente D. SAGRARIO ARROYO GARCÍA.

La Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles de Procedimiento Ordinario nº seguidos en el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid, en los que aparece como apelante COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE DE MADRID, representada por la Procuradora DOÑA MARÍA ASUNCIÓN SÁNCHEZ GONZÁLEZ, y defendida por el Letrado DON LUIS MIGUEL FERNÁNDEZ JIMÉNEZ, y como parte apelada representada por la Procuradora DOÑA , y defendida por el Letrado DON , todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 29/11/2017.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.



**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

local para realizar obras particulares y de mejora, por lo que las obras podrían haber acabado el 12 de abril de 2015. Pudo haber ejercitado las acciones de la LAU frente al propietario, así la suspensión del pago de rentas. De reclamarse el lucro cesante no se facilitan los datos que permitan conocer cuáles eran los beneficios de la sociedad con anterioridad a las obras. Se aporta informe pericial que contradice el aportado con la demanda.

De la valoración conjunta de la prueba practicada se estima acreditada en su integridad, la pretensión de la actora, al no haberse acreditado que por la comunidad demandada se hayan realizado las obras de conservación y mantenimiento adecuadas, lo que dio lugar a un expediente por parte del Ayuntamiento, no acreditando la demandada como le compete, la ausencia de toda responsabilidad en la realización de las obras que conllevaron el desalojo del local y su cierre. Los acuerdos en las juntas de propietarios no afectan a la arrendataria. No se acredita que se haya aprovechado la realización de obras en elementos comunes, para acometer reparaciones particulares por parte del propietario del local, pues lo que se produjo fue una descoordinación entre las empresas que las llevaron a cabo ajeno a la actora. En cuanto a la valoración del daño ha de estarse al informe aportado con la demanda.

## 2.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se fundamenta, en síntesis, en los siguientes motivos:

1.- Error en la valoración de la prueba: Pues no se tienen en cuenta una serie de documentos aportados con la contestación a la demanda en orden a acreditar la realización de obras en el edificio desde el año 2006 para paliar las deficiencias que el mismo venía presentando, con lo que quedaría acreditada la diligencia de mi mandante en la conservación y mantenimiento de la finca, eliminando la concurrencia del primero de los requisitos exigidos por el artículo 1902 del Código Civil, lo que ya por sí solo debería dar lugar a la desestimación de la demanda. Tampoco tiene en cuenta el informe elaborado por el Arquitecto director de las obras - Documento nº 3 de la contestación-, en el que se refiere el origen de los daños que da lugar a la realización de las mismas. Y comete el error de no considerar que los daños existentes en el edificio están ocultos -en las estructuras y forjados- y son de imposible visualización y reparación antes de que acontezcan, más cuando se trata de un edificio de estructura de madera. Cosa que la Sentencia parece desconocer y no entrar a valorar. Así mismo, en ese denodado esfuerzo de estimar íntegramente la demanda realiza una valoración errónea e ilógica de la prueba, fundamentalmente del informe pericial aportado por la actora -Documento nº 9 de la demanda-. Dando un valor absoluto a dicha prueba, cuando ha quedado acreditado que la persona que lo emite no tiene preparación ni conocimientos para ello, lo que se evidencia en el simple hecho de que el mismo adolece de múltiples y gruesos errores de cálculo e interpretación puestos de manifiesto por la perita economista Da. , e incluso incurriendo en contradicciones absolutas en su declaración con respecto a lo expresado en su informe.

2.- La existencia de una incongruencia "extra petitum", pues si lo que reclama la actora es una indemnización por pérdida de beneficios -lucro cesante- y en relación a ello despliega todo su material probatorio (su informe habla en todo momento de que lo que valora es la pérdida de beneficios), ello no concuerda con que la sentencia, apartándose de esta causa de pedir, conceda una indemnización pero no por este concepto de lucro cesante o pérdida de beneficios, sino por las pérdidas patrimoniales experimentadas como consecuencia del cierre del negocio, esto es, por los gastos fijos que habría tenido que abonar

de julio de 2016 Recurso: 328/2016 " Pero tal y como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de Enero de 2012 , puede haber causalidad física o material, pero para declarar la responsabilidad es necesaria una causalidad jurídica, es decir, que el daño se deba a la actuación de la parte demandada ".

**TERCERO.-** Con base a los presupuestos establecidos en el fundamento anterior, en el presente supuesto, la demandante en su condición de arrendataria del local sito en la comunidad demandada calle (contrato de 1-7-1999 modificado el 23-1-2006, documentos 2 y 3 demanda, folios 13 y ss.), reclama la indemnización de daños y perjuicios por la necesidad del cierre y cese en la actividad del local del 12 de enero al 31 de mayo de 2015, como consecuencia de las obras realizadas por la Comunidad.

La responsabilidad del mantenimiento y conservación de los elementos comunes corresponde a la Comunidad de Propietarios, como se deriva del artículo 10.1 LPH en la redacción anterior a la Ley 8/2013 como el actual artículo 10.1 a), y de igual modo, la responsabilidad extracontractual a los efectos de los artículos 1902 y 1907 CC. Con base a estos presupuestos, y teniendo en cuenta la doctrina reseñada en el anterior fundamento, lo que se trata de determinar es si las obras que implicaron el cierre del local pueden imputarse a la Comunidad demandada, al no haber llevado a cabo las obras necesarias de conversación y mantenimiento.

A tales efectos, y en contra de lo establecido en la sentencia apelada, si examinamos la prueba practicada en primera instancia, no podemos concluir en la responsabilidad de la Comunidad demandada.

En primer lugar, como se deriva del informe emitido por el arquitecto don quien actuó como director facultativo de las obras de consolidación del inmueble (folio 172), nos encontramos ante un edificio que: "Fue construido en el año 1883 con el sistema estructural propio de la época, a base de muros de carga con entramado de madera y forjados de piso también con viguetas de madera. Con el paso del tiempo y la acción de humedades, insectos xilófagos, y otras acciones, la madera sufre una pérdida resistente que invalida su función estructural" (folio 172).

Aunque en el precitado dictamen se hace referencia a la Inspección Técnica del Ayuntamiento de Madrid realizada el 13 de diciembre de 2010, entendemos que es importante resaltar la antigüedad del edificio, por cuanto ello influye necesariamente en las labores de conservación y mantenimiento a realizar por la Comunidad de Propietarios.

A su vez, de las actas de las Juntas de la Comunidad de Propietarios que se aportan con la contestación (folios 141 y ss.), no podemos establecer que la Comunidad se haya desentendido del mantenimiento y conservación del edificio; así en la Junta de 25-9-2006, respecto de las obras de acondicionamiento de los dos patios interiores (folios 141 vuelto y 142); junta de 13 de noviembre de 2006, referida a las obras de acondicionamiento de la fachada posterior y sustitución del canalón (folio 142 vuelto y 143); junta de 6 de junio de 2007 referida a la rehabilitación de zonas comunes (fachada trasera, solado de patios, cuartos de contadores de luz y petos del tejado) (folios 144), junta de 19 de abril de 2007 respecto a las obras de consolidación de forjados de planta baja a planta primera y de planta baja a planta sótano (folios 145 y 146), respecto de las mismas obras las juntas de 13 de febrero y 2



AESTIMATIO

A B O G A D O S

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



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

El cliente reclama a la comunidad de propietarios...la indemnización por la pérdida de beneficios”. En el acto del juicio la perita doña. explica que pérdida de beneficios es el coste que se tiene en la actividad independientemente si tiene pérdidas o ganancias, también manifiesta que a 31 de diciembre la demandante tenía pérdidas (hora 12:08) y la cuenta de resultados era negativa (hora 12:10), y su informe se realiza teniendo en cuenta los dos ejercicios anteriores, es decir, 2013 y 2014, y no los gastos de los meses en los que el local estuvo cerrado.

No llegamos a entender el alcance que la perita da al significado de “pérdida de beneficios” y su distinción con el lucro cesante (ganancia que se haya dejado de obtener), pues si hay pérdida de beneficios es porque se han dejado de obtener ganancias, lo que en el presente supuesto no podía reclamarse por cuanto la demandante-apelada cuando se procedió al cierre del local se encontraba en pérdidas como reconoce la perita en el acto del juicio.

En definitiva, a tenor de las aclaraciones de la perito en el acto del juicio lo que se reclama es el daño emergente, a los efectos del artículo 1106 CC, es decir, aquellos gastos fijos que ha tenido que soportar la demandante-apelada a pesar de estar cerrado y sin actividad el local. Sin embargo, y con independencia de la incongruencia que se alega, para tal cálculo (costes fijos) no podemos estar al informe en el apartado 5 de valoración de daños, por cuanto para determinar los gastos que se han tenido que sufragar hubiera bastado con aportar las correspondientes facturas del periodo comprendido entre enero y mayo de 2015, sin necesidad de basarse en la media de los ejercicios anteriores.

A su vez, no podemos tener como gasto fijo el alquiler del local, máxime cuando con la demanda no se han aportado los recibos de alquiler de los meses en que estuvo cerrado el local y su efectivo pago. A su vez, no podemos pasar por alto que, en el presente supuesto, es de aplicación el artículo 30 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, y del siguiente tenor “*Conservación, mejora y obras del arrendatario*. Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19 desde el comienzo del arrendamiento”, y el artículo 26 señala: “*Habitabilidad de la vivienda*. Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta”.

En definitiva, de conformidad a estos preceptos la arrendataria-demandante pudo haber solicitado a la arrendadora la suspensión del contrato hasta la finalización de las obras, sin obligación de pago de la renta, por lo tanto no puede considerarse daño trasladable a la Comunidad de Propietarios, y además no consta en las actuaciones que efectivamente se abonara a la arrendadora las mensualidades de enero a mayo 2015, sin que pueda ser determinante para su acreditación el que sí se abonaran en los dos ejercicios anteriores.

De igual modo en cuanto al coste de personal, por cuanto la perita tiene en cuenta los dos años anteriores, cuando en el año 2014 eran 8 trabajadores (modelo 190, folios 54 y ss.), y el Expediente de Regulación de Empleo sólo afecta a 5 trabajadores (documentos 25 y 26 de la demanda, folios 89 y ss.); por lo tanto no pueden trasladarse al 2015 (cuando se produjo el cierre) los gastos por personal de los años anteriores, al no coincidir el número de

casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de **esta Sección 14 APM, abierta en la entidad Banco Santander S.A., Sucursal 6114 de la Calle Ferraz, número 43 de Madrid**, con el número **IBAN ES55- 0049-3569-9200-0500-1274**, que es la cuenta general o “buzón” del Banco de Santander, especificando la cuenta para esta apelación concreta: «2649-0000-00-0145-18» excepto en los casos que vengan exceptuados por la ley, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



**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](mailto:info@aestimatioabogados.com) [www.aestimatioabogados.com](http://www.aestimatioabogados.com)