

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Octava

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933929

37007740

N.I.G.:

Recurso de Apelación

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 36 de Madrid
Autos de Procedimiento Ordinario

APELANTE: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/
MADRID

PROCURADOR Dña.

APELADO: D.

PROCURADOR D.

SENTENCIA N°

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JESÚS GAVILÁN LÓPEZ

D. JUAN JOSÉ GARCÍA PÉREZ

Dª MILAGROS DEL SAZ CASTRO

En Madrid, a treinta y uno de julio de dos mil veinte. La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Sres. Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de juicio ordinario número , procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 36 de Madrid, seguidos entre partes, de una como demandante-apelante, **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE** , representada por la Procuradora Dª María Asunción Sánchez González, y de otra, como demandada-apelada, **D.** , representado por el Procurador D.

VISTO, siendo Magistrado Ponente el **Ilmo. Sr. D. JUAN JOSÉ GARCÍA PÉREZ.**



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia número 36 de Madrid, en fecha 30 de diciembre de 2019, se dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

“ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda presentada por la Procuradora de los Tribunales D^a. Asunción Sánchez González, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE defendida por el Letrado D. Luis Miguel Fernández Jiménez, frente a D.

, representado por el Procurador de los Tribunales D. y defendido por la Letrado D^a. debo:

.- CONDENAR al demandado a hacer las reparaciones y obras necesarias, obteniendo y sufragando en su caso los permisos municipales necesarios para corregir los defectos constructivos de la finca de la Comunidad de Propietarios demandante referidos a las pendientes de solado del patio en un plazo de tres meses, ABSOLVIÉNDOLO de las restantes pretensiones deducidas en su contra

.- Subsidiariamente, para el caso de no proceder a la reparación en el plazo señalado, CONDENAR al demandado al pago de la cantidad de 27.427,01E.

.- No hacer imposición de las costas causadas, abonando cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad.”

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE

que fue admitido, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública quedó en turno de deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el 3 de junio de 2020.





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

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar la presente por acumulación de asuntos pendientes de resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

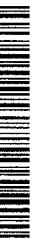
Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada que sean conformes con los presentes rechazando los que se opongan.

PRIMERO.- Antecedentes y objeto del recurso.

1.- La entidad _____ promovió la construcción de un edificio de viviendas en la calle _____ de la localidad de Getafe, propiedad de la comunidad de propietarios. La construcción la realizó _____ ambas en concurso de acreedores, siendo D. _____, arquitecto técnico, director de la ejecución de la obra.

La Comunidad de Propietarios demandante formuló demanda de juicio ordinario, frente a D. _____, arquitecto técnico, director de la ejecución de la obra realizada en la calle _____ de la localidad de Getafe, interesando se dicte sentencia por la que se declare la responsabilidad del demandado por los daños materiales derivados de vicios y defectos constructivos existentes en el edificio comunitario que se recogen en el informe pericial que acompaña, y, en consecuencia, se condene al demandado a hacer todas las reparaciones y obras necesarias, y a obtener y sufragar los permisos municipales para corregir los defectos constructivos de la finca de la Comunidad de Propietarios detallados en el informe de D. _____, referidos a filtraciones en garajes, humedades en trasteros, pendientes de solado de patio, fisuras de ladrillo de fachada con riesgo de desprendimiento, y fisuras, grietas y humedades en viviendas (tendederos, cuartos de ventilación de aires acondicionados, salones, habitaciones, cocinas y terrazas) de acuerdo con las conclusiones del informe pericial aportado.

Subsidiariamente, y para el caso de que no proceda a las reparaciones en el plazo de un mes o aquel que prudencialmente se fije por el Juzgado, se condene al demandado a





AESTIMATIO
A B O B 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@restimatioborados.com www.aestimatioborados.com

abonar su coste, y en todo caso, al abono de los gastos y costas originadas en el presente procedimiento.

2.- La sentencia estima parcialmente la demanda en los términos referidos y frente a ella se alza la actora interesando la estimación íntegra de la demanda, alegando los siguientes motivos:

1º.- La absolución del demandado de la reparación de las deficiencias constructivas presentes en garajes, trasteros y viviendas. Error en la valoración de la prueba.

2º.- En relación al pronunciamiento relativo a la condena subsidiaria al demandado al pago de una cantidad máxima (27.427,01 €) para el caso de no realizar las reparaciones en el plazo señalado: Infracción de los artículos 216 y 218 de la LEC. Vulneración del principio rogatorio. Incongruencia extra petita.

3.- La parte apelada interesó la desestimación del recurso.

SEGUNDO.- Primer motivo del recurso: la absolución del demandado de la reparación de las deficiencias constructivas presentes en garajes, trasteros y viviendas. Error en la valoración de la prueba.

I.- La apelante alega que las deficiencias constructivas existentes en el edificio de la comunidad de propietarios actora, no son defectos puntuales de ejecución, como sostiene el perito contrario, sino que el número de plazas de garaje, trasteros, viviendas y zonas de elementos comunes afectados, revelan la existencia generalizada de deficiencias constructivas debidas a una incorrecta ejecución y vigilancia de las obras ejecutadas, debiendo tomarse en cuenta la existencia de todas ellas en su conjunto para valorar si se trata de defectos puntuales o no, y así enumera la existencia de las mismas en distintos sitios del edificio:

1. Deficiencias presentes en los garajes.
2. Deficiencias constructivas en trasteros.
3. Deficiencias constructivas en viviendas.





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

4. Deficiencias en cuarto de limpieza del portal 8.

Sostiene que la sentencia de instancia se apoya en el informe pericial del demandado, elaborado por D. _____ el cual las achaca a la falta de mantenimiento de la comunidad al estimar que las obras terminaron hace cinco años. Tal y como refiere en la pág. 15 de su informe, existiendo otras pruebas, en opinión de la apelante, que desvirtúan la inexistencia de falta de mantenimiento.

II.- Examen de las distintas deficiencias.

A.- Deficiencias presentes en los garajes.

La entidad _____ fue contratada por la constructora _____ para la impermeabilización de los sótanos (doc. nº 9 de la demanda, burofax de fecha en que la actora dirige su reclamación frente a aquella), lo cual no excluye la responsabilidad del demandado hasta la entrega del edificio, en la que no hubo otra dirección de ejecución que la ejercida por el demandado.

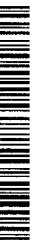
De lo expuesto se evidencia que los defectos de los garajes no eran imputables a Proyecto, la encargada de reparar la deficiencias imputables a la constructora, y por ende no obedecen a una falta de mantenimiento por parte de la comunidad, como lo evidencia el hecho de que se colocaran en el techo de los garajes bandejas para recoger el agua, y además durante la actuación de Proyecto en que la dirección de obra fue ejercida por el demandado.

El documento nº 7 de la contestación a la demanda de fecha 17 de mayo de 2015 es un documento suscrito por los propietarios del edificio y el demandado (documento esencial), al que se refiere la sentencia recurrida en su Fundamento de Derecho Segundo, destacando del mismo que se trataba de “el acuerdo de liquidación de deuda, entrega de documentación y renuncia de acciones”.

De dicho documento interesa reproducir lo siguiente:



Madrid





»“PRIMERO.- Que D. llevó a cabo la DIRECCION DE LA EJECUCION MATERIAL. DE 158 VIV. VPPL. TRASTEROS Y GARAGE EN PARCELA A-5 SECTOR PP-02 , según nota de encargo y presupuesto profesional de fecha 10/11/10D, nº intervención , a través de la mercantil ”, por cuyo concepto se le adeuda la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (1 50.000€).

CUARTA: ambas partes se dan por satisfechas en sus respectivas pretensiones y RENUNCIAN EXPRESAMENTE A CUANTAS ACCIONES pudieran corresponderles entre sí (excepto las derivadas de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación), como consecuencia del a intervención de la sociedad profesional y su representante en las obras en cuestión y a correspondiente emisión del Certificado Final de las Obras, comprometiéndose a desistir delas acciones iniciadas y dejar sin efecto cuantas actuaciones hubieran en cualquier orden jurisdiccional para la exigencia de responsabilidades entre ambas.”«

El informe pericial emitido por el perito de la Comunidad de Propietarios, D. , concluye que las deficiencias obedecen a una defectuosa ejecución y de dirección de la misma por falta de comprobación de lo ejecutado (págs. 35 y 36 de su informe), poniendo de manifiesto la existencia de bandejas de recogida de aguas desde la junta de dilatación colocadas por el contratista que siendo una solución provisional, fue definitiva, conduciendo las aguas a la red de saneamiento colgada en el techo del garaje, lo cual está deteriorando el forjado de techo del garaje de la planta sótano, oxidando sus armaduras y meteorizando el hormigón (pág. 30 de su informe).

El motivo se estima.

B.- Deficiencias constructivas en trasteros.

El Arquitecto D. , perito de la Comunidad de Propietarios, señala que en el caso de los trasteros afectados en la planta sótano 1, las humedades provienen de las juntas de entrada de vehículos al garaje y de las filtraciones procedentes de las tubulares de saneamiento empotradas en planta Sótano 1 por sus incorrectas secciones. En el caso de los





AESTIMATIO
A B O G A D O S

C/ Rios Rosas 5, 54. Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

trasteros afectados de la planta baja, las humedades se producen por la inclinación inadecuada del zaguán de entrada, que acumula el agua en el exterior del paramento del trastero, proviniendo en el caso del trastero 141 la humedad del nº 44 (págs. 32 y 33 de su informe, folios 341 y ss.).

El perito designado de contrario refiere la existencia de causadas por la *“fuga en una tubería”, ni descartarse que se trate de una filtración del terreno del terreno*”. Pero no refiere realizado comprobación alguna, indicando que para salir de dudas habría que *“realizar calas”* (páginas 27 y 28 del informe).

El Arquitecto D. _____, perito de la Comunidad de Propietarios, señala que en el caso de los trasteros afectados en la planta sótano 1, las humedades provienen de las juntas de entrada de vehículos al garaje y de las filtraciones procedentes de las tubulares de saneamiento empotradas en planta Sótano 1 por sus incorrectas secciones. La humedad en el trastero 44 y 41: situado el primero en planta baja está producida por la inclinación inadecuada del zaguán de entrada, que acumula el agua en el exterior del paramento del trastero, proviniendo en el caso del trastero 141 la humedad del nº 44.

El informe de D. _____, perito de la Comunidad aporta una serie de fotografías (páginas 32 y 33 del mismo) en las que se aprecia el estado de la rampa de entrada de vehículos - sin que por parte del perito del demandado se aporten ni siquiera fotografías correspondientes a dichas juntas.

En el acto del juicio, a preguntas de la Letrada del demandado, D. _____ perito de la actora, manifestó que comprobó in situ las secciones de las tubulares, aclarando que *“pasan por el muro exterior, y entonces se pueden ver porque habían quitado el pladur. Pasan de una sección de 160 a una sección de 200 y vuelve a 160”* (0:22:45).

En informe del perito de la parte adversa no consta que hiciera comprobaciones.

El motivo se estima.

C.- Deficiencias constructivas en viviendas.





D. _____, arquitecto en la vista oral en relación a las humedades dice” que se debían a “filtraciones de agua. No me vale que me digan que han colocado mamparas, ya había antes y ha seguido habiendo con las mamparas colocadas y sin las mamparas colocadas”, ... “Cuando son humedades de condensación superficial, cuando uno penetra con un hidrómetro, al penetrar hasta el ladrillo ve que ahí no hay ninguna humedad, con lo cual, es de condensación superficial. Esto no. El ladrillo estaba empapado, con lo cual es por filtración” (0:11:00 de la grabación en adelante). ... “he ido cuando estaba lloviendo y veía como caía agua” (0:12:30).

El testigo D. _____ (0:57:00), vecino del edificio, manifestó:” que comenzó a vivir en el inmueble en 2016, manifestando que cuando comenzó a habitar la vivienda no tenía grietas ni humedades, que ese otoño comenzaron a surgir,... que ahora tiene cerrada la terraza de la cocina, pero que con anterioridad a su cerramiento ya tenía humedades, y que las sigue teniendo. ..y que las humedades “son estacionales de lluvia”.

Sobre las fisuras, el perito D. _____, Arquitecto contratado por la Comunidad de Propietarios, aclaró a preguntas de la Letrada del demandado en el juico (0:24:40) la causa de las fisuras y por qué la solución que propone es el refuerzo de la chapa del dintel, explicando el mayor conocimiento que tiene del edificio al haber observado la reparación de la fachada que ordenó realizar.

El motivo se estima.

D.- Deficiencias en cuarto de limpieza del portal 8.

Por este concepto la apelante nada reclama como expresamente indica en su recurso, que tampoco lo reclamaba en demanda en donde lo refiere a título enunciativo.

TERCERO.- La estimación del primer motivo hace innecesario el examen del segundo relativo a la condena subsidiaria, vulneración del principio rogatorio e incongruencia extrapetita incongruencia, dado que se estima la petición principal de la demanda.





Administración
de Justicia



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@aestimatioabogados.com

www.aestimatioabogados.com



Madrid

CUARTO.- La estimación del recurso compra la estimación total de la demanda por lo que las costas de la primera instancia se imponen a la demandada sin que proceda condena respecto las de esta (arts. 394 y 398 LEC).

Vistos, además de los citados, los artículos de general y pertinente aplicación.

FALLO

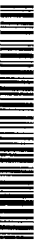
1º.- Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de propietarios de la calle revocamos la sentencia nº de 30 de diciembre, dictada por el Juzgado de primera Instancia nº 36 de Madrid en su juicio ordinario nº

2º.- Que estimando la demanda interpuesta por la representación procesal de referida comunidad de propietarios, condenamos a D. a hacer todas las reparaciones y obras necesarias, y a obtener y sufragar los permisos municipales para corregir los defectos constructivos de la finca de la Comunidad de Propietarios detallados en el informe de D. referidos a filtraciones en garajes, humedades en trasteros, pendientes de solado de patio, fisuras de ladrillo de fachada con riesgo de desprendimiento, y fisuras, grietas y humedades en viviendas (tendederos, cuartos de ventilación de aires acondicionados, salones, habitaciones, cocinas y terrazas) de acuerdo con las conclusiones del informe pericial referido.

3º.- Las costas de la primera instancia se imponen al demandado.

4º.- Sin costas en esta instancia.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido por la parte apelante, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.





En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, póngase en conocimiento de las partes que contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 del texto legal antes citado, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.

