



Administración
de Justicia



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@aesstinatioabogados.com www.aesstinatioabogados.com



Madrid

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimoctava

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 6 - 28035

Tfno.: 914933898

37007740

N.I.G.:

Recurso de Apelación

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 18 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario

APELANTE: CP .

PROCURADOR Dña.

APELADO: D.

PROCURADOR Dña.

SENTENCIA Nº

TRIBUNAL QUE LO DICTA:

ILMA SRA. PRESIDENTE:

Dña. GUADALUPE DE JESÚS SÁNCHEZ

ILMOS SRES. MAGISTRADOS:

D. JESÚS C RUEDA LÓPEZ

Dña. MARGARITA ROSA MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

En Madrid, a veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés.

La Sección Decimoctava de 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 Procedimiento Ordinario seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 18 de Madrid a instancia de CP CALLE apelante - demandante, representado por la Procurador Dña. contra D.

apelado - demandado, representado por la Procurador Dña.

todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha . /2022.

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927395090357691180359

VISTO, Siendo Magistrado Ponente **D. JESÚS C RUEDA LÓPEZ**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 18 de Madrid se dictó Sentencia de fecha / /2022, cuyo fallo es el tenor siguiente: " Que con estimación parcial de demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales, Dña. , en nombre y representación de "la Comunidad de Propietarios de la C/ de Madrid contra D. , representado por la Procuradora, Dª Mª

con estimación parcial de la demanda reconvenicional formulada por D. contra la Comunidad de Propietarios de la C/

de Madrid debo:

1.- Condenar y condeno a D. a abonar a la Comunidad de Propietarios de la C/ de Madrid la suma de MIL NOVENTA Y SEIS EUROS Y NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS (1096,99 €) más IVA. que se abonaran siguiendo los criterios establecidos en el fundamento tercero de esta resolución, con absolución del resto de pedimentos formulados contra él.

2.- Condenar y condeno a la Comunidad de Propietarios de la C/ de Madrid a abonar a D. la suma de CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS EUROS Y DOS CENTIMOS (14.222,02 €) con más el interés legal desde la fecha de presentación de la demanda reconvenicional.

3.- Condenar y condeno a la Comunidad de Propietarios de la C/ de Madrid a la Comunidad de Propietarios a ejecutar en el plazo de seis meses las obras de reparación de las deficiencias que presenta la red de saneamiento del edificio de la calle de Madrid, de acuerdo con lo indicado en el informe emitido por " " que se acompaña como DOCUMENTO Nº 5, con la expresa advertencia de que si no se hiciera en este plazo o el que juzgado considere conveniente, se mandará ejecutar a un tercero a su costa por el valor que contiene ese documento.

Para la reparación de la canalización de pluviales que conecta el bajo C bajo A y edificio 17 B se seguirán las pautas señaladas en el fundamento tercero de esta resolución.

No se efectúa pronunciamiento en materia de costas procesales".

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, 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.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Con fundamento legal en los arts 9.1 y 7.2 LPH y 1902 C.c. entre otros se ejercitó en su día por la comunidad de propietarios demandante la acción tendente a obtener la condena del demandado D. a efectuar las reparaciones necesarias en el patio comunitario cuyo uso exclusivo le corresponde para evitar los daños



AESTIMATIO

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



Madrid



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@estimatorios.com www.estimatorios.com

que describe en elementos comunes, declarándose la obligación del mismo de su mantenimiento, reparación y limpieza o en caso de no hacerlo se le condenase al pago de la suma que se fija, pretensión a la que se formuló oposición en la forma que consta en autos, formulándose a su vez demanda reconvenicional instando la condena a la comunidad reconvenida a la realización de las obras de reparación necesarias en la red de saneamiento del edificio según informe pericial y al pago de la suma que manifiesta en concepto de importe invertido en la reparación de los daños causados en la vivienda de su propiedad, siendo dictada sentencia en la instancia por la que se estimaban parcialmente tanto la demanda como la reconvenición e interponiéndose por la demandante reconvenida el recurso que es ahora objeto de consideración por esta Sala y que ha venido a fundamentarse en la reiteración de la alegación de prescripción de la acción formulada por el reconviniendo, infracción por errónea interpretación de la jurisprudencia sobre los arts. 10 LPH y 1255 C.c., incongruencia de la sentencia recurrida, errónea valoración de la prueba e infracción del arts. 1106 C.c.

SEGUNDO.- Planteada en tales términos la cuestión en esta alzada y comenzando por el primero de los motivos de apelación, muestra la parte recurrente su discrepancia en relación con la, a su juicio, “errónea interpretación de la excepción procesal de la prescripción en el presente asunto, en relación con el inicio del cómputo del plazo “dies a quo” para el ejercicio de las acciones, así como la calificación de los daños como continuados y no permanentes a dichos efectos”.

Pues bien, ha de partirse de la consideración de que, como desde antiguo viene manifestado la doctrina jurisprudencial por conocida de ociosa cita concreta, el instituto de la prescripción, al no estar constituido sobre los principios de la justicia intrínseca, ha de ser tratado con un criterio restrictivo, de tal modo que, en lo referente a la prescripción extintiva, en cuanto aparezca fehacientemente evidenciado el “animus conservandi” por parte del titular de la acción, incompatible con toda idea de abandono de ésta, ha de entenderse queda correlativamente interrumpido el “tempus praescriptionis”. La primera consecuencia de la aplicación de tal criterio restrictivo es que la apreciación de tal excepción sólo es posible a instancia de parte, nunca de oficio, y ha de ceñirse al fundamento expreso de tal alegación. En el presente caso la parte reconvenida alegó como primer motivo de oposición a la demanda reconvenicional la excepción de prescripción de la acción “por el transcurso de un año, de aplicación el art. 1968.2 C.c.”, siendo así que la sentencia recurrida establece con acierto en estimación no contradicha por la recurrente, que el plazo de prescripción no sería tal sino el fijado en el artº. 1964 C.c. y ello porque la acción ejercitada no es la fundamentada en el artº. 1902 C.c. sino en la Ley de Propiedad Horizontal, en concreto su artº. 10, con lo que el fundamento jurídico de la alegación de tal excepción decae.

Consecuencia de ello es que si ya en 2017, como admite la propia recurrente, se formuló demanda por los anteriores propietarios de la vivienda a los que sucedió procesalmente el hoy reconviniendo, es claro que cuando se formuló la reconvenición habría transcurrido más de un año, fundamento de la alegación, pero no más de cinco, fundamento de la sentencia para desestimarla. Pero es que además la propia parte recurrente admite en su contestación que desde hacía años se venía reiterando por parte de la propiedad ese problema de humedades y los daños consecuentes, con lo que difícilmente puede entenderse que sea presumible un abandono en la acción fundamento de la institución de la prescripción.





AESTIMATIO
A B O G A D O S

Info@aestimatioabogados.com

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



Madrid

Por lo tanto, si la excepción se fundó en el artº. 1968 C.c. y el mismo no es aplicable, procedería sin más su desestimación porque no basta con alegar in genere la prescripción sino que ha de relacionarse con la concreta acción ejercitada que no se basaba en el artº. 1902 C.c., sino en los arts. 7 y 10 LPH y por ende debió fundamentarse con rigor en cuanto a la determinación del supuesto dies a quo en el artº. 1964 C.c. La prescripción alegada respecto de una acción no ejercitada imposibilita el examen de la supuesta prescripción de la que lo fue realmente.

Y ello no por mero tecnicismo puesto que la defensa respecto de una acción de responsabilidad extracontractual ex art. 1902 C.c., y por ende del plazo para su ejercicio, no es la misma que la fundada en la LPH y el plazo para el propio.

Y no sólo ello, es evidente también aunque no lo comparta la recurrente, que nos hallamos ante un supuesto típico de daños continuados y así será hasta tanto no se resuelva la causa que los produce, siendo evidente que si ya desde 1983 se planteaban problemas de humedades que han determinado las sucesivas reclamaciones, y reparaciones documentadas, el problema sigue existiendo y las consecuencias de ello se mantienen aunque se efectúen actuaciones que palién por un tiempo las mismas.

En su consecuencia procede la desestimación del primer motivo de recurso.

TERCERO.- Y entrando en el conocimiento del fondo de la cuestión planteada en esta alzada se alega como primer motivo la errónea interpretación de la jurisprudencia relativa al artº. 10 LPH en cuanto a la condena a la comunidad de propietarios de reparar la red de aguas pluviales y el artº. 1255 CC entendiéndolo a su vez incongruente la sentencia recurrida al no existir correlación entre los pedimentos contenidos en la demanda y en la reconvencción con el fallo dictado.

Pues bien, en relación con esta segunda alegación llama poderosamente la atención que la parte entienda incongruente la sentencia y no le parezca así la gran discrepancia existente entre la súplica de su demanda y la de este recurso.

Efectivamente, en la demanda se instaba la condena al demandado a realizar las tareas de mantenimiento, limpieza y reparación del patio comunitario del que es usuario condenándole a realizar en el plazo que se fije las reparaciones necesarias para solucionar los problemas que se describen en el informe pericial aportado, y si así no lo hace, se le condene de forma subsidiaria a abonar a la actora la suma de 23.501,77 .- € en concepto indemnizatorio. En el presente recurso se insta la revocación de la sentencia y la condena al demandado al abono íntegro de la reparación del solado y limpieza de la red de pluviales del patio Bajo C, o a indemnizar a la Comunidad por tal motivo, con importe de 3.565,66.- euros, a revocar, parcialmente, la Sentencia en relación con los porcentajes de corresponsabilidad, fijando los mismos, en todo caso, de forma solidaria, al 50 %, de conformidad con los términos alegados por esta parte, con las reducciones señaladas, a revocar, parcialmente, la Sentencia de instancia, en relación con la aplicación correcta del "restitutio in integrum", eximiendo a esta parte de todo pago por elementos de mejoras que conste en los presupuestos, en particular la realización de solera de hormigón, elemento nuevo y no restitutivo.

Como es de ver la diferencia es clara.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927395090357691180359



AESTIMATIO
A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 461 39 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Madrid

No obstante ello, es evidente la no concurrencia de tal vicio procesal de incongruencia en la sentencia recurrida, desde el momento en que el principio de congruencia, aspecto del más amplio de rogación, impone una sustancial armonía entre los pronunciamientos de la sentencia y las pretensiones de las partes, la incongruencia como vicio interno de la sentencia existirá cuando se conceda más de lo pedido por el actor o menos de lo aceptado por el demandado, se aprecien excepciones no opuestas por la parte demandada, salvo que resulten estimables de oficio, o se altere por el Tribunal la causa petendi como fundamento jurídico-fáctico de las peticiones deducidas en el proceso, generando la consiguiente indefensión para la otra parte. Ese deber de congruencia consiste, pues, en la necesaria conformidad que ha de existir entre la sentencia y las pretensiones que constituyen el objeto del proceso la cual se cumple cuando la relación entre el fallo y las pretensiones procesales no está sustancialmente alterada en su configuración lógico-jurídica (STS de 14 de abril de 2011) entendida como el hecho o conjunto de hechos que producen efectos jurídicos y resultan esenciales para el logro de las pretensiones solicitadas y la pretensión misma, poniendo en relación lo pretendido en la demanda con la parte dispositiva de la sentencia. Y esa labor de contraste no requiere que se realice de un modo estricto, esto es, que se constate una exactitud literal o rígida en la relación establecida, sino que se faculta para que se realice con cierto grado de flexibilidad bastando que se dé la racionalidad y la lógica jurídica necesarias, así como una adecuación sustancial y no absoluta ante lo pedido y lo concedido; de tal modo que se decide sobre el mismo objeto, concediéndolo o denegándolo en todo o en parte.

El propio planteamiento de la súplica del recurso notoriamente distinto al de la demanda pone de manifiesto que un litigio como el presente no se puede resolver en base a la literalidad de lo instado por las partes, ambas accionantes como demandante y reconviniendo, sino que a la vista de la prueba practicada ha de adecuarse racionalmente a lo pedido por ambas. Y lo pedido por ambas es por una parte que el demandado repare los elementos existentes en el patio comunitario cuyo mal estado entiende la comunidad que es el causante de las humedades que menciona y por otra parte que la comunidad reconvenida repare las deficiencias que presenta la red de saneamiento del edificio causante de las humedades e indemnice al propietario en la suma invertida para reparar los daños que ese mal estado de la red de saneamiento comunitaria le ha causado.

Si el resultado de las pruebas practicadas pone de manifiesto una responsabilidad compartida en mayor o menor medida, la sentencia que establece las consecuencias de tal apreciación condenando a cada parte a reparar o pagar lo que se haya estimado procedente, aunque no se ajuste a la literalidad de lo contenido de las suplicas de demanda y reconvención sí determina una racionalidad y adecuación sustancial a las cruzadas pretensiones de las partes y por ende no es incongruente.

CUARTO.- La alegada infracción del artº. 10 LPH o de la jurisprudencia que lo interpreta no puede fundamentar sin más el recurso en tanto que la amplitud de tal precepto exige una mayor concreción. Pero en todo caso es claro que lo que establece tal precepto en su punto 1 a), que es el aplicable, es que "...Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones :a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento



del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación...”

Es evidente que la red de saneamiento de un edificio sometido a la LPH es un elemento común y su adecuado mantenimiento es responsabilidad exclusiva de la comunidad de propietarios, y es claro que la red de pluviales es un elemento más de la red de saneamiento con lo que a este caso no es de aplicación el artº. 9 1 b) LPH ya que ni el patio ni la red de pluviales son elementos privativos. El contenido del acuerdo comunitario de 14 de abril de 1983 en modo alguno exime a la comunidad de la obligación que le impone el artº. 10 LPH citado. La atribución al propietario del piso bajo, único acceso a ese patio, del uso del mismo y como consecuencia su acondicionamiento, mantenimiento y limpieza no implica que la comunidad pueda desentenderse de todo lo que exceda de ese mantenimiento y limpieza externa, mantenimiento y limpieza que sería también de su responsabilidad estando obligado el propietario de ese piso, único acceso, a permitir el mismo para realizar esas labores. Cediendo al propietario el uso de ese patio a cambio de que proceda a su mantenimiento y limpieza, se obvia la comunidad el problema de la necesaria autorización para el acceso, pero ello no determina que la reparación de los elementos estructurales y esenciales de ese patio que excedan de ese mero mantenimiento y limpieza son de su competencia. Las fachadas, la solera y el subsuelo, incluidas obviamente las canalizaciones y red de saneamiento que discurre por debajo de suelo, deben ser mantenidas y reparadas por la comunidad en tanto que elemento común, estando obligado el propietario como contraprestación a ese uso exclusivo a la limpieza y mantenimiento de sus elementos superficiales y será responsable de los daños que esa falta de mantenimiento y limpieza produzcan.

Por tal motivo la sentencia recurrida, valorando la prueba practicada, entiende que una pequeña parte de los daños causados son debidos a la falta de mantenimiento del sumidero de pluviales sito en ese patio, pero no de todos los demás, cuya causa es el defectuoso estado de la red de saneamiento (en la que obviamente se incluye la de pluviales), y resuelve en consecuencia, porque no toda reparación o gasto procedente de los patios es responsabilidad del demandado sino sólo las que se deriven del uso por él de ese patio en cuanto a su mantenimiento y limpieza, es decir, sin ambages, sustituir baldosas, barrerlo, fregarlo, eliminar hierbas y limpiar el sumidero.

QUINTO.- Y en relación con la alegada errónea valoración de la prueba, difícilmente puede defenderse tal argumentación una vez examinados los informe periciales, visionada su ratificación y visto el informe de pocería.

Es obvio que en ningún informe pericial se fijan porcentajes de responsabilidad. En uno se achaca toda al demandado y en otro a la Comunidad, pero precisamente la función valorativa del Juez de acuerdo con las normas de la sana crítica, es la que le lleva a estimar concurrente esa responsabilidad en distinta medida para cada parte. El pretender desvirtuar tal razonamiento en base a que los informes periciales nada dicen sobre ello es tanto como querer dar a los mismos el carácter de prueba plena, decisoria e incontestable ajena o sustraída a la función valorativa del Juzgador, siendo así que como bien conoce la parte la valoración y apreciación de las pruebas es función del órgano de enjuiciamiento y no





AESTIMATIO

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

revisable en apelación cuando se haya ajustado a las normas de la sana crítica y de la experiencia común, de manera que si las conclusiones probatorias se mantienen razonables deben ser mantenidas, siendo así que en este caso actuando el Juzgador de instancia como órgano unipersonal la valoración de la prueba practicada en el juicio corresponde a dicho órgano jurisdiccional, y esta valoración, hecha imparcialmente y debidamente razonada, debe prevalecer sobre la opinión parcial que dichos medios probatorio, merezcan a las parte del proceso.

Y si bien es cierto que la amplitud del recurso de apelación permite al Tribunal ad quem examinar el objeto de la litis con igual amplitud y potestad con la que lo hizo el juzgador a quo y que por lo tanto no está obligado a respetar la mención o declaración de hechos probados por éste pues a tales hechos no alcanzan la inviolabilidad de otros recursos como es el de casación, tampoco puede olvidarse que el principio de inmediación que informa el proceso civil debe concluir ad initio por el respeto a la valoración probática realizada por el juzgador de instancia salvo que aparezca claramente que exista una inexactitud o manifiesto error en la apreciación de la prueba o que el propio relato fáctico sea oscuro, impreciso o dubitativo, ininteligible, incompleto, incongruente o contradictorio. Prescindir de todo lo anterior es sencillamente pretender modificar el criterio del juzgador por el interesado de la parte recurrente. Por lo tanto, solo en la medida en que la apreciación del Juez de Instancia sea objetada por las reglas de la lógica, los principios de la experiencia o los conocimientos científicos, es factible que se pueda rectificar la valoración realizada por el Juez "a quo.

Y nada de ello se da en la resolución muy razonada de instancia, ni menos cuando se pretende relacionar la resolución del litigio con la adquisición por el demandado de la vivienda como "cuerpo cierto" o con los vicios ocultos en la misma, figuras éstas que no tienen la menor relación con la cuestión debatida. Que la vivienda tuviera ya humedades cuando se adquirió por el demandando reconviniente, nada obsta a la responsabilidad de la comunidad en el mantenimiento y reparación de elementos comunes y las responsabilidades por los daños que su falta cause, como nada obsta a la del demandado que el mantenimiento del patio fuera obligación del propietario desde 1983, cuando tal demandado no era propietario.

La sentencia de instancia ya establece una responsabilidad en el demandado derivada de la falta de limpieza del sumidero del patio, pero ello no obsta a la responsabilidad de la comunidad por el resto, y el porcentaje de la responsabilidad concurrente en cuanto a tal sumidero está fijado con criterio razonable y sobre todo bien fundamentado en la sentencia recurrida, sin que exista dato alguno en esta alzada para que se fije en un 50 % lo que el Juez fija en un 30 %.

Y por último en cuanto a la infracción del artº. 1106 C.c. es de todo punto evidente que la realización de una solera de hormigón no es una mejora sino la forma normal de reparar con la técnica actual tal solado, siendo impensable que en 2023 se pretenda que se realice como se efectuaba en los años 60 del siglo pasado, momento de construcción del inmueble, siendo así que a día de hoy "nadie dudaría de su necesidad constructiva" en tal forma, como expresamente manifiesta la recurrente.

En su consecuencia, procede la desestimación del recurso formulado, confirmándose la sentencia recurrida, con imposición a la apelante de las costas causadas en esta alzada.



Por cuanto antecede, en nombre de S.M. el Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo español,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en c/ de Madrid representada por el Procurador de los Tribunales Sra. contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez titular del Juzgado de 1ª. Instancia nº 18 de Madrid de fecha 1 de julio de 2022 en autos de juicio ordinario nº DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS íntegramente la misma con imposición a la recurrente de las costas procesales causadas en esta alzada. Con pérdida del depósito constituido.

Contra esta sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma pueda interponerse recurso extraordinario de casación si concurre alguno de los supuestos previstos en el artículo 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, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, 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.



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