

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 49 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 3 - 28020

Tfno: 914438002

Fax: 915804440

juzpriminstancia049madrid@madrid.org

NIG:

Procedimiento: Procedimiento Ordinario /2023

Materia: Obligaciones: otras cuestiones

Demandante: C.P. CALLE

PROCURADOR D./Dña. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

Demandado: D./Dña.

D./Dña.

SENTENCIA Nª /2025

En Madrid, a veintitrés de septiembre de dos mil veinticinco

Vistos por el Ilmo. Sr. D, Roberto Pérez Gallego, Magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 49 de Madrid, los presentes autos de procedimiento ordinario, número /23, seguidos a instancia del Procurador/a DÑA. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DE MADRID, asistido del Letrado/a D. LUIS MIGUEL FERNANDEZ JIMENEZ, contra , asistido por el Letrado D. , representado por el Procurador D. .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora DÑA. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ, en la representación procesal que acredita en autos de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE , se interpuso demanda de juicio ordinario contra D. , representado por el Procurador D. , en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado en su día se dicte sentencia en los términos del suplico de la demanda iniciadora del presente procedimiento.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada para que se personara en los autos y contestara en legal forma; trámite que fue verificado dentro del plazo conferido oponiéndose a la demanda y solicitando su íntegra desestimación, así como la imposición de las costas a la parte actora; se señaló a continuación día para la celebración de la preceptiva audiencia previa, la cual tuvo en efecto lugar el día 30-04-2024 con asistencia de las partes actora y demandada, representadas y asistidas por sus respectivos procurador y letrado; en ella se pronunciaron las partes sobre la



documentación presentada de adverso, fijaron los hechos controvertidos junto con el tribunal y propusieron las pruebas que estimaron oportunas, admitiéndose las que S.S^a estimó útiles y pertinentes, señalándose el día 10-12-2024 para la celebración del juicio.

Llegada dicha fecha comparecieron las partes y se practicó la prueba admitida, informando a continuación las partes cuanto estimaron pertinente sobre su resultado y valoración, quedando a continuación los autos conclusos para sentencia; de todo lo cual queda debida constancia en soporte apto para la grabación y reproducción de la imagen y el sonido.

TERCERO. - En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales fundamentales excepto el plazo para dictar sentencia dada la sobrecarga de trabajo que soporta el juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Interpone demanda la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle de Madrid contra , propietario del piso 1º Izquierda del Portal 1 del edificio de la Comunidad actora, por la que solicita la restitución de las obras por éste realizadas a su estado originario; en concreto, la colocación de una puerta de paso que da acceso a las instalaciones de gas de la Comunidad; el cerramiento de una ventana originaria y la instalación en su lugar de una puerta y el entrometido de una viga de hierro en la estructura del propio edificio

El acuerdo de emprender acciones judiciales fue tomado por unanimidad en Junta General Ordinaria de 17 de enero de 2023, en la que se autorizó al Presidente para otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para la interposición de la demanda contra el propietario del piso 1º izda.

SEGUNDO.- Se opone el demandado alegando que en la realización de dichas obras ha tenido el consentimiento, al menos tácito, de la Comunidad y que algunas de las ejecutadas redundarán en beneficio de todos los comuneros, como puede ser la instalación de césped artificial en la cubierta del cerramiento de la terraza en tanto como amortiguadora del ruido por caída de la lluvia o la retirada de la máquina de aire acondicionado de la azotea; y cita como precedente de consentimiento tácito las obras de cierre, de hace 18 años atrás,- si bien no es objeto de este procedimiento -, y que ha respetado las indicaciones de la Comunidad sobre las obras realizadas a fin de que no generasen perjuicio alguno a la Comunidad.

El demandado niega que en lo que respecta al cambio de la ventana por la puerta, que denomina como alargue *de la ventana hasta el suelo*, ha sido tácitamente admitido por la comunidad y mantiene, además, la pintura y no se ve al no dar a ninguna terraza sino al interior de la vivienda.

En lo relativo a la introducción de la viga, manifiesta que se trata de una viga de sujeción para reforzar la parte del forjado que va volada del edificio, siendo su peso





AESTIMATIO
A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00
info@estimatioabogados.com www.estimatioabogados.com

insignificante y no alterando su intromisión ningún tipo de estructura, por lo que no genera daño o perjuicio alguno a la Comunidad ni a la estructura del edificio y así se lo indicó la empresa que ejecutó esta obra.

Interesa, pues, la desestimación de la demanda porque la terraza es un elemento privativo y no se acredita el perjuicio a la Comunidad.

TERCERO. - Así las cosas, se hace preciso establecer la correcta denominación jurídica de los elementos afectados por las obras.

En este sentido cabe considerar que estamos en presencia de una terraza privativa de 107,84 m² anexa a una vivienda (así se desprende de la certificación registral aportada), que es a la vez cubierta del local de la planta baja; sosteniendo el demandado que las obras así realizadas no afectan a elementos comunes sino privativos y por ello no necesita autorización alguna de la Comunidad y en todo caso, conforme se desprende del desarrollo de las comunicaciones habidas entre las partes, que ha existido una autorización o concesión tácita por parte de misma.

La terraza en cuestión es de las denominadas “Terrazas a nivel”, continuación de la vivienda del demandado y con fachada a zona común interior, propia de los pisos primeros; la terraza no es pues cubierta del edificio sino de un local del bajo que forma parte del edificio; se trata, por tanto, de un elemento privativo, pero ello no otorga al usuario capacidad de disposición plena de la terraza y por ello cualquier alteración en las mismas siempre ha de contar con el consentimiento expreso o tácito de la Comunidad por mayoría cualificada de al menos 3/5 partes del total de los propietarios. (STS 11-11-2009), además de contar con la pertinente licencia municipal de Urbanismo.

Sin embargo, no ha existido nunca autorización expresa de la Comunidad para las obras nuevas y de modificaciones objeto de esta demanda y no se trata de obras urgentes y necesarias que no admitan demora, ni puede aceptarse la existencia de consentimiento tácito por la mera comunicación a miembros de la Junta de obras proyectadas o ya realizadas, cuando expresamente no se han consentido por la Junta de la Comunidad, sin que pueda alegarse, al respecto, la doctrina del silencio positivo bien referida a meros “consentimientos informales”, o bien al consentimiento tácito, propiamente dicho (STS 17-06-2015).

CUARTO. - Además, según la parte demandada, las concretamente realizadas, no afectan a elementos comunes.

Sin embargo, en este orden de consideraciones, obra informe pericial encargado por la Comunidad emitido por el Arquitecto (doc. 3 de la demanda), en el que se hace constar que las obras ejecutadas han supuesto las alteraciones en elementos comunes siguientes:

1.- Sustitución de la ventana de la cocina que da a la cubierta por una puerta, demoliendo parte de la fachada del edificio y alterando la configuración y estética de la misma que afecta a la fachada del edificio *-elemento común-*, reconociendo el demandado, a requerimiento de la actora que: “Con respecto a la puerta, es cierto que la hemos puesto donde originariamente había una ventana, el arquitecto me comentó que no conllevaba ningún peligro estructural dicha modificación. Lo que hemos hecho es





AESTIMATIO
A B O G A D O S

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

reducir el ancho que ocupaba originalmente la ventana, y ampliarla hasta el suelo. La puerta que se ha puesto es de la misma forma y color que el resto de las ventanas, y se va a poner una reja de la misma forma y color que la que tienen exteriormente las demás ventanas, de manera que la estética no quede modificada. En cualquier caso, dicha puerta no es visible desde ningún punto de la comunidad.”

2.- Bloqueo de la puerta que da acceso a la cubierta (*elemento común*) desde la escalera situada en zona común interior del inmueble, cerrando el acceso existente desde la escalera situada en el interior del edificio -elemento común- a la cubierta-, si bien se sigue obstruyendo el paso hacia la cubierta -elemento común- que tiene diversas instalaciones, que, como la de gas, requieren revisión y mantenimiento.

3.- Introducción de una viga de hierro en el voladizo de la planta segunda, con lo que se está interviniendo la estructura del edificio - *elemento común* -, obra oculta visualmente, sobre la que el demandado manifiesta : “Con respecto a la viga, al quitar el falso techo para subir la altura, nos dimos cuenta que el edificio tiene una parte de forjado que va volado por fuera de las columnas originales, el arquitecto me dijo que eso era normal, que lo hacen en muchas construcciones y que aguante perfectamente el peso de los pisos superiores, en cualquier caso y como no me aumentaba significativamente el presupuesto, le dije que pusiera una viga de sujeción para reforzar la parte del forjado que va volada del edificio.”

QUINTO.- Cobra especial relevancia la deposición en el juicio del Administrador de la Comunidad , en cuanto conocedor de la vida comunitaria y de las reuniones de la Junta, pues ostenta la función desde hace 7 años y es plenamente conocedor de toda la evolución de las obras y comunicaciones con el actor, manifestando que las obras afectaron a elementos comunes, concretamente las de entrometimiento de la viga de hierro en la estructura del edificio, la colocación de una puerta donde antes había una ventana, y el bloqueo de la puerta que da acceso a la cubierta desde la escalera situada en zona común interior del inmueble, cerrando el acceso existente desde la escalera situada en el interior del edificio; para lo cual por el actor, ya en 2022, se solicitó autorización de la Comunidad que se lo denegó, y así se recoge en el oportuno acta que no ha sido impugnada y cuyos acuerdos legamente gozan de ejecutividad; más adelante, en julio de 2023, se le advirtió al propietario que tenía que presentar informes técnicos respecto de la viga, así como reponer a su estado inicial la puerta instalada y la ventana, manteniéndose varias reuniones con el propietario del 1º izda. y celebrándose nueva junta el 17-01-2023, en cuya convocatoria ya se pide al actor la restitución de las meridadas obras a su estado original.

Las obras, además, causan perjuicio a la Comunidad; así, la viga de hierro, que no se distingue a simple vista porque se ha entrometido dentro de la propia estructura del edificio afectándose la estructura del mismo, que es elemento común, y que se ejecutó sin previa evaluación técnica – que le fue requerida -, de los efectos de la intrusión de la viga.; el cierre de la perta impide el normal control de la instalación de gas y con el cerramiento de la ventana originaria.

En definitiva, lo que queda acreditado es que las modificaciones y obras referidas se han realizado por el demandado sin autorización y con denegación expresa de la Comunidad de su realización y que, aun siendo el demandado conocedor de ello, procedió a la realización de las obras sin comunicación formal alguna a la Junta de



propietarios o a su presidente; sin embargo, dichas obras afectan y perjudican a la Comunidad en cuanto se ven afectados elementos comunes; y dado lo expuesto, conforme a lo dispuesto en los art. 7 y 10 de la Ley de propiedad horizontal, queda facultada la Comunidad para exigir la restitución el estado original de los elementos comunes alterados (STS 123/18), lo que así sucede con la cancelación de una puerta de paso que comunica con una zona comunitaria, en concreto con un pasillo comunitario en el que hay instalaciones de gas de la comunidad de propietarios y a la que la comunidad necesita acceder para realizar labores de mantenimiento; lo mismo sucede con el cerramiento de una ventana originaria colocándose en su lugar una puerta y, asimismo, con el entrometido de una viga de hierro en la estructura del propio edificio; todo lo cual afecta a elementos comunes estructurales ya sean principales o secundarios y de ver en el amplio reportaje fotográfico de los informe periciales obrantes y fotografías aportadas con los escritos iniciales de las partes.

SEXTO. - Estimadas las pretenciones de la demanda, a tenor del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se imponen las costas a la parte actora.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación

FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por el procurador/a DÑA. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ, en nombre de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DE MADRID contra , y, en consecuencia:

- 1.- DECLARO que el demandado ha modificado elementos comunes del edificio de la Comunidad sin autorización de la Comunidad, consistentes en: a) sustitución de la ventana de la cocina que da a la cubierta, por una puerta; b) bloqueo de la puerta que da acceso a la cubierta desde la escalera situada en zona común interior del inmueble, y c) introducción de una viga de hierro en el voladizo de la planta segunda; y
- 2.- CONDENO al demandado a que, a su costa y cargo, reponga a su estado original los citados elementos comunes alterados, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de esta resolución, con expresa advertencia de que de no hacerlo así se mandará ejecutar a un tercero, a su cargo y costa.

Todo ello con imposición al demandado de las costas causadas por este procedimiento

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2543-0000-04-0967-23 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en



el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 49 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2543-0000-04-0967-23

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez



AESTIMATIO
A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00
info@estimatorios.com www.estimatorios.com

PUBLICACIÓN. - La presente Sentencia ha sido publicada y leída en el día de la fecha por el Magistrado-Juez que la suscribe, D. Roberto Pérez Gallego, estando celebrando audiencia pública, ante mí, Secretaria Judicial, que doy fe.

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.

