

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Novena

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

Tfno.: 914933855

N.I.G.:

Recurso de Apelación

O. Judicial Origen: Secc. Civil Tri. Inst. Madrid. Plaza nº 87

Autos de Procedimiento Ordinario /2022

APELANTE: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DE MADRID
PROCURADOR D./Dña.

APELADO: S.L.L

PROCURADOR D./Dña. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

SENTENCIA N° /2026

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ-VALDÉS

D. EMILIO BUCETA MILLER

D. JOSÉ MARÍA PEREDA LAREDO

En Madrid, a nueve de octubre de dos mil veintiséis.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los Autos de Procedimiento Ordinario nº /2022, procedentes de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid, Plaza nº 87, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº /2025, en el que aparecen como partes: de una, como parte demandante y hoy apelada, **SLL**, representada por la Procuradora Dña. María Asunción Sánchez González; y de otra, como parte demandada y hoy apelante, **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE NUMERO DE MADRID**, representada por el Procurador D. ; sobre reclamación de cantidad por daño emergente y lucro cesante consecuencia de cierre temporal de local.

SIENDO MAGISTRADO PONENTE EL ILMO. SR. DON JUAN LUIS



GORDILLO ÁLVAREZ-VALDÉS

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida

PRIMERO.- Por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid, Plaza nº 87, en fecha 28 de marzo de 2025, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

“FALLO: *DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la excepción de FALTA DE LEGITIMACION PASIVA formulada por el Procurador Sr , en nombre y representación acreditada en la Causa. DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda promovida por el Procurador Sra Sánchez González, en nombre y representación acreditada en la Causa. DEBO CONDENAR Y CONDENO a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE Nº DE MADRID a abonar a la entidad S.L.L la cantidad de 49.011,97 en concepto de indemnización por daños y perjuicios como consecuencia de los dos cierres temporales del local de negocio que explota a consecuencia de la realización de obras por parte de la demandada en las dos ocasiones a que se refiere este procedimiento. Dicha suma devengará el interés legal simple desde la fecha de la Demanda hasta esta Sentencia, a partir de la cual, se incrementarán en dos puntos hasta el completo pago o consignación y el pago de las costas procesales.*”

SEGUNDO.- Notificada la mencionada sentencia y previos los trámites legales oportunos, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada del que se dio traslado a la contraparte quien se opuso al mismo, elevándose posteriormente las actuaciones a esta Superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en



tiempo y forma, bajo las expresadas representaciones.

TERCERO.- No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, ni estimando la Sala necesaria la celebración de vista pública, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento de votación y fallo, que tuvo lugar el día 07 de octubre del presente año.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la sentencia apelada en lo que no se opongan a lo que a continuación se expone.

PRIMERO.- Por S.L. se interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de la Calle número de Madrid en reclamación de 28.290,37 € en concepto de daños y perjuicios ocasionados a consecuencia del cierre de local de negocio -dedicado a la actividad restaurante - sito en dicho edificio y arrendado por la parte demandante , durante 47 días, como consecuencia de las obras que tenía que realizar la Comunidad de Propietarios demandada en su red de saneamiento.

Posteriormente la demandante amplió la demanda en reclamación de otros 20.721,60 € como indemnización de daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de un nuevo cierre del local durante 32 días a causa de tenerse que realizar a partir del 12 de septiembre obras en el forjado y estructura del techo del local. Reclamándose un total de 49.611,97 € a la demandada.

Por la demandada se contestó la demanda y tras su tramitación oportuna recayó sentencia estimando íntegramente la demanda rectora de las actuaciones.



Por la parte demandada se interpone recurso apelación en solicitud de ser revocada la indicada sentencia, desestimándose la demanda y ampliación de la misma formuladas, recurso al que se opuso la parte demandante.

Dicho recurso contiene un motivo referido al primer cierre del local, como otro concerniente al segundo cierre del local, y uno final relativo a la indemnización solicitada y concedida.

SEGUNDO.- En orden al “primer cierre” de local de negocio -explotado por la parte demandante como restaurante en su condición de arrendataria del local-, acontecido durante 47 días (del 6 de septiembre al 23 de octubre de 2021), primeramente se formulan diversos alegatos, bajo el enunciado de error en la valoración de la prueba/infracción de los artículos 216, 217.2, 326.1 y 348 de la LEC, referidos todos ellos a que la Comunidad de Propietarios en modo alguno incumplió su obligación de mantenimiento y conservación de la red de saneamiento y pocería.

Los alegatos vertidos al respecto no pueden surtir el efecto pretendido toda vez que, el que el edificio fuese muy antiguo, constituyéndose la Comunidad de Propietarios en año 2007, siendo objeto de una rehabilitación integral entre los años 2005/2007, que -según se dice- incluyó la red de saneamiento, aportándose diversas actas de juntas celebradas en la Comunidad de Propietarios demandada con el fin de acreditar el diligente mantenimiento de las instalaciones comunitarias sitas en el edificio, lo cierto es que ello todo no enerva las consideraciones vertidas en la sentencia apelada de, en definitiva, no haberse procedido al mantenimiento de la red de saneamiento y pocería toda vez que el mal estado de dicha red así lo evidencian.

Tal consideración no viene enervada por los alegatos vertidos en el recurso de no revelarse tal mal estado de la red de saneamiento por manifestación alguna ni de olores ni por ningún otro signo externo, ya que el simple hecho de la antigüedad del edificio exigía a la Comunidad Propietarios una mayor diligencia en la comprobación del estado de dicha red, no siendo acogible igualmente el alegato de producirse las humedades en parte por capilaridad como tampoco por el tipo de tubería que se



colocó en su día (que no permitían un correcto sellado), toda vez que lo cierto es que, como ya se ha expuesto, la Comunidad Propietarios debía de haber procedido a evaluar el estado de dichas tuberías antes de llegar las mismas a tal estado de deterioro, máxime ante la antigüedad del edificio, omisión que produjo la aparición de las humedades que condujeron a la necesaria actuación ya a fin de reparar las mismas.

No siendo igualmente enervatorio de la responsabilidad apreciada la aludida inexistencia de arquetas registrables.

A todo ello debe añadirse que, tal y como considera la Juez a quo, se trataba de un mal estado de dicha red que aconteció de una forma paulatina y constante, no súbita o repentina.

En definitiva, la Sala comparte el criterio de la juez a quo de haber acontecido una falta de diligencia de la comunidad de propietarios en orden al mantenimiento y conservación de la ya tan citada red de saneamiento y pocería.

En igual sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres de 23 de noviembre de 2025 aprecia responsabilidad de una comunidad propietarios a causa de daños producidos por el mal estado de la red de saneamiento atendiendo a la antigüedad del edificio (en ese caso de más de 40 años, tratándose de tuberías viejas con arquetas elaboradas de ladrillo lo que hacía que con el paso del tiempo presentase una multitud de roturas y fugas), apreciándose la concurrencia en la conducta la comunidad demandada de: *"todos y cada uno de los requisitos del Art. 1902 CC, pues debido a la omisión de su obligación de conservar los elementos comunes en buen estado de funcionamiento para evitar daños a terceros, a originado que se produzcan.... De tales hechos es indudable que existe por parte la Comunidad de Propietarios una obligación de proceder al resarcimiento los daños y perjuicios causados pues las inundaciones causaron daños en local ocupado por la actora, lógica consecuencia es que la comunidad deba de soportar las consecuencias derivadas de la falta mantenimiento y reparación en su caso de dichos elementos comunes, concretamente la red de saneamiento y arquetas del edificio. Es indudable como se ha expuesto, que al ser imputable a la falta de conservación de un elemento*



común, la obligación de resarcir los daños, puesto que los mismos traen causa directa e inmediata de dicha conducta...”.

Consideraciones de plena aplicación al caso de autos en que la antigüedad de la red de saneamiento como la falta de signos aparentes del mal estado de la misma en modo alguno enervan la responsabilidad exigible a la Comunidad de Propietarios, la cual debió de extremar la vigilancia sobre la misma ante dicha antigüedad del edificio y sus instalaciones.

Por otra parte, invocándose la vulneración de la doctrina acerca de la acción de responsabilidad extracontractual del artículo 1902 del Código Civil con fundamento en artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, invocándose en definitiva la falta de acreditación del nexo de causalidad jurídica que exige la acción del artículo 1902 del Código Civil toda vez que *“todas las pruebas practicadas acreditan que la ejecución de las obras no respondió a una actuación negligente la comunidad, sino que se ejecutaron precisamente en cumplimiento de las obligaciones que le impone el artículo 10.1.a) LPH”*, tales alegatos son de pleno rechazo toda vez que no ofrece lugar a la duda la relación de causalidad entre el daño producido y la omisión acaecida. Es decir que dicha falta de vigilancia en la conservación y mantenimiento de la red de saneamiento y pocería, determinó que el mal estado de la misma ocasionase las humedades y la precisa reparación de dichos elementos, con el consiguiente e ineludible daño y perjuicio ocasionado a la arrendataria de un local comercial, dedicado a la explotación como restaurante, al verse obligada al cierre del mismo durante 47 días.

En su consecuencia los motivos invocados en el recurso respecto al “primer cierre” del local son de pleno rechazo.

TERCERO.- Referido el siguiente motivo del recurso al “cierre derivado de las obras en el forjado”, invocando infracción de la doctrina acerca de la acción de responsabilidad extracontractual ex art.1902 con fundamento en el art.10 de la LPH, si bien la aparte apelante hace hincapié en que el colapso del forjado existente entre el piso 1º C y el local explotado por la demandante tuvo su causa original en las fugas



producidas en la red privativa del piso 1º C, es decir, que el origen de tales humedades no se encuentra en un elemento común sino privativo de un piso integrado en la Comunidad, la Sala discrepa de tales alegatos toda vez que, como la propia parte apelante asume, lo cierto es que se colapsó el forjado existente entre el local y el piso primero -el informe pericial aportado por la demandada reconoce la afectación de cinco viguetas: *“la estabilidad del forjado estaba en franco peligro..”*-, el cual constituye un elemento común de cuyo mal estado debe de responder la Comunidad de Propietarios en cuanto viene obligada a su mantenimiento y conservación, todo ello sin perjuicio de repetir esta frente al propietario cuyas instalaciones privativas ocasionaron el deterioro del citado elemento común.

Razonamientos que no vienen enervados, según lo anteriormente considerado, ni por la invocada infracción del art.9.1 .b) de la LPH por parte del propietario del piso 1º (responsabilidad distinta a la aquí actuada), ni por el hecho de haber ejecutado la Comunidad de Propietarios demandada las obras de reparación (recordemos que el mantenimiento y conservación de los elementos comunes es obligación de la comunidad de propietarios).

CUARTO.- En orden a la indemnización solicitada, la invocación de deber de ser reducidos los gastos de explotación del local , esgrimiendo que no existe relación causal entre el cierre del restaurante y el devengo de gastos fijos del local, pues estos derivan del sostenimiento del mismo y corresponden a los arrendatarios con independencia de la apertura o cierre del mismo, la Sala discrepa de tal alegato toda vez que, como se razona en la S de 22 de marzo de 2016 de la Sección 14ª de esta Audiencia Provincial en supuesto en el que planteaba la reclamación por daño emergente y lucro cesante por arrendatarios de un local de negocio que tuvo que permanecer cerrado por grietas y hundimiento de suelo por rotura de la red de saneamiento (habiendo sido rechazada la reclamación por daño emergente a considerar que se exigían unos gastos que los hubiesen tenido que pagar los demandantes aunque local hubiese permanecido abierto y con actividad): *“Es evidente que para poder disfrutar de un beneficio los actores tenían que cubrir con*



los ingresos que obtenían del bar los gastos imprescindibles para poder dar el servicio de hostelería que prestaban, consumos de la actividad como la luz, comida y bebida, alquiler del local, cuota de seguros sociales, vigilancia y seguridad, póliza de seguro etc...., Por lo que parece razonable que el importe tales gastos que tuvieron que seguir sufragando para poder mantener el negocio hostelería, listo para ser explotado cuando finalizasen las obras de reparación sea indemnizado pues con los ingresos que hubiesen obtenido podrían haber hecho frente a los mismos y no hubiesen necesitado de recurrir a su patrimonio para su pago.

Quizás hubiera sido más sencillo de comprender la situación si se hubiesen exigido los ingresos brutos que venían percibiendo por la explotación del bar, deducidos los denominados consumos de la actividad (comida, bebida, electricidad etc....) pero ello no supone un obstáculo para la admisión de estos perjuicios que entendemos que se derivan directamente del cierre local...”.

Consideraciones que esta Sala hace suyas al considerar que como consecuencia del cierre del restaurante sus titulares no percibían ingreso alguno y han tenido que tomar de su patrimonio el dinero necesario para poder atender los gastos de alquiler, gestoría, alarma, seguro, intereses préstamo, como de personal, indispensables todos ellos para atender a su negocio y que antes se cubrían con el dinero que se obtenía de la explotación del bar.

Por otra parte, en orden al pago de la renta, el que la parte demandante/arrendataria hubiese renunciado al derecho que le confiere el artículo 30 de la LAU en relación con el artículo 26 del mismo texto legal, en modo alguno enerva todo lo ya considerado pues lo cierto es que el daño fue producido directamente por el ya tratado incumplimiento por parte la Comunidad de Propietarios de su obligación legal respecto al mantenimiento y conservación de elementos comunes.

Si bien en el recurso apelación se incide en que la perito de la parte actora, respecto a los gastos sólo incluyó 1.613,98 € por amortización del ejercicio “*pese a que los gastos a 30 de septiembre no incluyen los que se habrían producido en el caso de que el restaurante hubiera estado abierto al público; esto es, el aumento*



en los conceptos de “aprovisionamiento” y “otros gastos de explotación”, la Sala considera que se trata de alegaciones vertidas ex novo en esta alzada toda vez que al contestar a la demanda ya constaba en autos el informe pericial de la señora Baranda aportado por la parte demandante (tanto el primero , referido al cierre acontecido del 6 de septiembre al 22 de octubre de 2021, al que se refiere la apelante, como el informe referido al segundo cierre), razón por la cual tal alegato respecto a tal inexactitud en orden a los gastos tomados en consideración por la señora perito en su informe fechado el 18 de enero de 2022 debió de haberlos efectuado la parte demandada al contestar a la demanda, no cabiendo en esta alzada atender a los mismos ante la indefensión que ello ocasionaría a la parte contraria, ya privada de proponer prueba al respecto.

QUINTO.- en su consecuencia procede la desestimación del recurso apelación interpuesto, imponiéndose a la parte apelante las costas de esta alzada (artículo 398 LEC).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

III.- F A L L O

Desestimando el recurso apelación interpuesto por la representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE NUMERO DE MADRID contra la sentencia dictada el 28 de marzo de 2025 por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid, plaza nº 87, en autos de Procedimiento Ordinario nº /2022 allí seguidos, confirmamos la indicada resolución. Todo ello



con imposición de las costas de esta alzada la parte apelante, con pérdida del depósito constituido para recurrir de conformidad con el punto 9º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación literal al rollo de Sala del que dimana, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Haciéndose saber que contra la misma cabe recurso de casación de acreditarse el interés casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal en el término de veinte días desde la notificación de la presente.

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.

