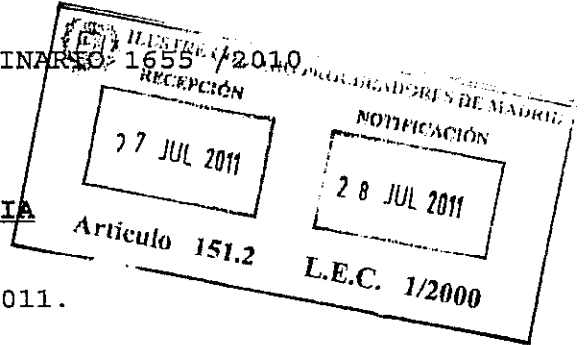


JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 64
MADRID

SENTENCIA: 00177/2011

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO
(RESTO)



SENTENCIA

En MADRID , a 20 de Julio de 2011.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. MARIANO ZABALA ALONSO ,
MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de Primera Instancia N° 64 de
MADRID , los presentes autos de Juicio Ordinario 1655
/2010, promovidos a instancia de la Comunidad de
Propietarios Conjunto , de la Calle
de Madrid, representada por el Procurador D.
Enrique Thomás de Carranza Mendez de Vigo y defendida por
el Letrado D. Luis Miguel Fernández Jimenez, contra la
entidad Vivienda , representada por la
Procuradora Dña. María Esperanza Azpeitia Calvin y
defendida por el Letrado D.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El Procurador D. Enrique Thomás de Carranza y
Méndez de Vigo, en nombre y representación de la Comunidad
de Propietarios Conjunto Residencial
de Madrid, interpuso con fecha 2 de Julio de 2010
demanda de juicio ordinario, contra la entidad
, sobre reclamación por vicios
reunógenos, que por turno de reparto correspondió a este
Juzgado.

SEGUNDO. - Por Decreto de 30 de Julio de 2010 se admitió a
trámite la demanda y se acordó emplazar a la demandada por
término de veinte días para comparecer y contestar, con los
apercibimientos legales.

TERCERO. - En escrito de 22 de Octubre de 2010 la
demandada constestó a la demanda, oponiéndose a la misma y
por Diligencia de Ordenación de 22 de Febrero de 2011 se
tuvo por evacuado el trámite y se señaló para la
celebración de la audiencia previa, que tuvo lugar en el
día y hora fijados, en cuyo acto las partes se ratificaron
en sus respectivos escritos y solicitaron el recibimiento
del pleito a prueba, proponiendo los medios que tuvieron

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

PROCURADORES

NOTIFICADO



por convenientes y señalándose para la celebración del juicio.

CUARTO.- En el acto del juicio se practicaron las pruebas propuestas y declaradas pertinentes, con el resultado que obra en las actuaciones, formulando las partes sus respectivas conclusiones y quedando los autos vistos para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Ejercita la demandante una acción de reclamación por vicios o defectos constructivos apreciados en el edificio promovido por la demandada, sustentando dicha acción en los presupuestos del art. 1591 del Código Civil, al tratarse de licencia de edificación solicitada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 38/99.

II.- Ha de entenderse legitimada activamente la Comunidad demandante para reclamar sobre los vicios o defectos que se incluyen tanto en los elementos comunes, como en los privativos del edificio, porque, ya desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de Mayo de 1983, la Jurisprudencia viene siendo unánime en el sentido de considerar que el Presidente de la Comunidad está legitimado para la promoción de una acción tendente a reclamar sobre los vicios que afectan a los elementos comunes, aunque algunos se extiendan a elementos privativos de ciertos condueños, sobre todo cuando éstos han prestado un consentimiento expreso o tácito al ejercicio de la acción entablada, como en el caso de autos ocurre.

Está previamente legitimada la demandada porque ya no existe fisura alguna en la Jurisprudencia al estimar que el llamado gestor de Comunidades (quien bajo la apariencia de constitución de una determinada comunidad o asociación de propietarios asume y organiza todos los medios encaminados a la ejecución de una determinada edificación) no es sino un promotor, convertido así en el principal agente de los que intervienen en el proceso constructivo y a quien la nueva Ley de Ordenación de la Edificación atribuye nada menos que la condición de responsable solidario de los vicios o defectos constructivos en cualquier supuesto.

III.- Pues bien, entrando a conocer del fondo del asunto, es también unánime la doctrina jurisprudencial que considera como vicios o defectos ruinógenos no solo los que se engloban en la acepción real del sustantivo "ruina", sino también aquéllos que, sin implicar la ruina de una edificación o construcción en sentido estricto, la hacen inapropiada para el fin para el que fué verificada y enajenada.

Y, aunque esta doctrina, que llevó demasiado lejos



la interpretación del art.1591 del Código Civil, ha tenido que ser reiteradamente matizada por el propio Tribunal Supremo en uno u otro sentido, según las circunstancias del caso concreto, forzoso es admitir que los defectos denunciados en esta litis son vicios ruinógenos, en el ámbito del precepto invocado, ya que los tribunales vienen considerando como algo más que meras imperfecciones corrientes, a título de ejemplo, las humedades, fisuras, desprendimientos, vulneración de las normas constructivas, etc., habiendo matizado además el Tribunal Supremo (SS. de 17 de Mayo y 12 de Noviembre de 1988) que éstos vicios que acarrear ruina en el sentido, incluso, de incumplimiento de las condiciones de contrato o presentan una cierta gravedad obstativa para el normal disfrute de la cosa con arreglo a su destino, están también sujetos al régimen del art. 1591.

IV.- A tal efecto, si bien la primera dificultad que surge siempre en esta clase de conflictos está en determinar cuáles son los verdaderos vicios ruinógenos que concurren en el supuesto examinado ya que -como suele ser habitual- se cruzan una serie de criterios periciales, casi nunca coincidentes, dado el interés de cada parte a cuya instancia se emiten, que obstaculizan las apreciación de los realmente concurrentes, no ocurre lo mismo en el supuesto aquí enjuiciado, en que el dictamen emitido por el Perito, Arquitecto Superior, D. :
no ha sido objeto de contraprueba alguna, por lo que forzoso es someterse a tal criterio y estimar el mismo como pauta de los vicios o defectos constructivos denunciados, que no son otros que los expresados en sus conclusiones, referentes a inadecuadas baldosas dispuestas en las terrazas, agrietamiento de los petos, humedades en viviendas debidas al fallo de la impermeabilización de las cubiertas situadas inmediatamente encima, humedades en trasteros, filtraciones en el garaje y desplamamiento de la escalera exterior.

V.- Respecto a la valoración de las reparaciones por las deficiencias o vicios constructivos apreciados, efectuada por el mismo Perito, nada procede argumentar, porque, si bien es cierto que la indemnización sustitutoria encaja dentro de los parámetros que la doctrina jurisprudencial acoge al estimar (S. del Tribunal Supremo de 20 de Diciembre de 2004) que, en el caso de defectos constructivos, se admite la compatibilidad de las acciones para obtener la satisfacción del interés lesionado, de tal modo que el perjudicado puede ejercitar la acción de cumplimiento de modo específico o por equivalencia (indemnización sustitutiva), no es menos cierto que, en el "casus detus" es la propia parte actora la que, en el suplico de su demanda, solicita que la demandada sea condenada a efectuar la reparación o, alternativamente, a costearla, alternativa que, en ambos casos, no implica, sino la necesidad de que verifique la reparación in natura procedente o, en su defecto, se verifique a su costa.

VI.- Las costas deberán imponerse también a la demandada



por aplicación del art. 394 de la L.E.C.

Vistos los preceptos legales aplicables, en nombre de S.M. el Rey.

FALLO

Que estimando la demanda formulada por el Procurador D. Enrique Thomás de Carranza y Méndez de Vigo, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Conjunto de la Calle [redacted], de Madrid, contra la entidad [redacted], debo condenar y condeno a dicha demandada a que proceda a la reparación de los vicios y defectos constructivos a que se contrae la demanda y alternativamente a que se verifiquen a su costa si no lo hiciere, con expresa imposición de las costas del proceso a la misma demandada.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

La presente resolución no es firme, y contra la misma cabe interponer **recurso de apelación** ante este Juzgado en el plazo de cinco días desde su notificación debiendo acreditar al prepararlo haber consignado en la Cuenta de Deposito y Consignaciones de este Juzgado (2661) clave (02), a favor del presente expediente, como deposito, la cantidad de 50 euros.

DILIGENCIA.- En Madrid, a 20 de Julio de 2011.

La extiendo yo, la Secretario Judicial, para hacer constar que, en el día de la fecha es firmada y entregada a la Oficina judicial por el Ilmo. Magistrado-Juez que la suscribe, la anterior sentencia, y que se pasa a dejar en autos certificación literal de la misma, llevando el original al libro de sentencias, procediendo seguidamente a su notificación a las partes. Doy fe.