

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 44
MADRID

CAPITAN HAYA, 66 - 6: PLANTA
0030K

N.I.G.: 28079 1 0232003 /2008
Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 2030 /2008
Sobre OTRAS MATERIAS

De D/ña. _____

Procurador/a Sr/a. _____

Contra D/ña. _____

Procurador/a Sr/a. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ



S E N T E N C I A N O

JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª Mª JOSE LORENA
Lugar : MADRID

OCHOA VIZCAINO, PROCURADORES DE MADRID	
RECEPCIÓN	NOTIFICACIÓN
S 11 NOV 2013	12 NOV 2013
Artículo 151.2 L.E.C. 1/2000	
COMUNIDAD	

PARTE DEMANDANTE :
Abogado : SIN PROFESIONAL ASIGNADO
Procurador : J

PARTE DEMANDADA
PROPIETARIOS
Abogado : SIN PROFESIONAL ASIGNADO, SIN PROFESIONAL ASIGNADO
Procurador : SIN PROFESIONAL ASIGNADO, MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

OBJETO DEL JUICIO : OTRAS MATERIAS

SENTENCIA

En Madrid a ocho de noviembre de dos mil trece.

Doña María José Lorena Ochoa Vizcaíno, Magistrada del Juzgado de primera instancia nº 44 de Madrid, ha visto los presentes autos de Juicio Ordinario nº 2.030/08, sobre obligación de hacer, promovidos por el Procurador de los Tribunales Don _____ en nombre y representación de Don _____, contra la Comunidad de Propietarios de la calle _____ de Madrid y contra la herencia

yacente y/o ignorados herederos de Don
-, declarados en rebeldía en estos autos.

HECHOS

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales Sr. [redacted] en la representación que tiene acreditada, se formuló demanda de Juicio Ordinario, sobre obligación de hacer, contra los demandados en el encabezamiento expresados, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se acordó emplazar a los demandados, compareciendo y contestando en el plazo concedido al efecto, oponiéndose a la demanda con base en los hechos y razonamientos jurídicos que estimaron oportunos.

TERCERO.- Convocadas las partes a la audiencia previa prevenida en la Ley, la misma tuvo lugar en el día señalado, ratificando la actora su demanda y la parte demandada su contestación e interesado y acordado el recibimiento del pleito a prueba, se propuso prueba por las partes, admitiéndose la estimada pertinente consistente únicamente en prueba documental, quedando los autos conclusos para sentencia, habiéndose observado en su tramitación las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la parte actora en el presente procedimiento una acción sobre obligación de hacer, con fundamento en los artículos 1.902 y 1.903 del CC, interesando que se condene al demandado, hoy ignorados herederos o herencia yacente de Don [redacted] a efectuar las obras necesarias para la restitución de los apoyos estructurales eliminados, así como a la reparación de los daños sufridos en la vivienda del actor, condenando a la Comunidad de Propietarios codemandada a reparar los daños estructurales en la finca, que afectan a la vivienda del actor.

Como fundamento de su pretensión alega el actor ser propietario del piso [redacted] integrado en la Comunidad de propietarios demandada de la calle [redacted] n° [redacted] de Madrid, contiguo al [redacted] de titularidad de Don [redacted], hoy fallecido. En la referida finca se están llevando a cabo obras de conservación ordenadas pro el

Ayuntamiento de Madrid, área de urbanismo y vivienda, servicio de conservación y edificación deficiente, expdte. N° 711/1993/05656, realizándose las obras bajo la dirección facultativa (DF) del arquitecto contratado por la Comunidad de Propietarios, Don

Por Resolución de 17-4-08 tras la visita técnica girada se comprobó que actualmente se están ejecutando obras relativas a los daños que presentaba la estructura del piso, observándose que hay un pie derecho medianero con la vivienda del que está dañada en su base, informándose al propietario que tiene que repararse desde la vivienda del

El 27-5-08 el actor presentó escrito en la oficina del urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, denunciando que en el piso contiguo al de su propiedad, se estaban realizando obras en que se había eliminado un apoyo, cortando el pie derecho en el pasillo del tercer muro de crujía de dicha vivienda, que le habían producido grietas en la vivienda de su propiedad, pudiendo resultar muy peligrosas por posible derrumbamiento. Por escrito de 24-6-08 el Servicio de Conservación del Ayuntamiento contestó a la instancia reseñando que en la última visita se había comprobado el mal estado de la base del pie derecho que separa su vivienda con la del, que debería repararse bajo la DF contratada, como constaba en Resolución de 17-4-08.

El 17-6-08 remitió el actor carta por burofax con acuse de recibo la administrador de la finca, Don, poniendo además en su conocimiento el lamentable estado de algunas partes del edificio, por la desaparición de una columna de apoyo, "pie derecho" del derecha, letra, advirtiéndole del peligro de derrumbamiento y riesgo para los ocupantes, recalcando que han aparecido grietas en distintas zonas de su vivienda.

Pese a la resolución dictada por el Ayuntamiento en que se constata que la reparación del pie derecho medianero, debe acometerse desde la vivienda del, el arquitecto de la Comunidad pretende acceder a la vivienda del actor para dicha reparación, adjuntando la carta recibida del arquitecto al efecto. Por carta de 16-10-08 el actor remitió carta al arquitecto para que le informase de la duración de las obras en su domicilio y datos de las empresas contratadas, son facilitarle dato alguno.

Así dado el peligro de derrumbe se interesa que el propietario del reponga a su situación original la estructura modificada y estando afectados elementos comunes las obras, las acometa en cuanto a éstos la Comunidad de Propietarios en la parte que le corresponde.

Adjunta carta informe del arquitecto de la Comunidad Don [redacted] de 1-12-05 que determina las causas del deterioro de los elementos estructurales en la finca, correspondientes a las viviendas apuntaladas en la zona izquierda de la finca y en el piso ° derecha. Respecto del [redacted] concluye que; en zona de fondo de parcela al 50% aproximadamente de elementos comunes e instalaciones anteriores, en la zona de acceso a la vivienda el 100% causado por instalaciones de la buhardilla sobre la zona.

Solicitó así la designación de perito judicial para acreditar los daños y casusa, así como las reparaciones a acometer para subsanar los daños en su vivienda.

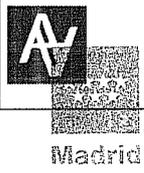
SEGUNDO.- A tal pretensión debe entenderse que se oponen los codemandados ignorados herederos y/o herencia yacente de Don [redacted], dada su situación de rebeldía que, en ningún caso debe entenderse como allanamiento a las pretensiones del actor (Art. 496 de la LEC).

Se opone de forma expresa la Comunidad codemandada alegando falta de legitimación pasiva para ser demandada, pues del mismo relato de hechos que verifica la parte actora se desprende que la misma no ha cortado el pie derecho o apoyo, sino la parte codemandada, no concretando exactamente en qué punto de las obras que postula para subsanar el defecto, ha de intervenir la Comunidad, aludiendo de modo genérico a daños estructurales de los que pueda ser responsable, al reparar tal elemento, cuando la misma actora concreta que la causa de los daños en su vivienda radica en la referida eliminación del pie derecho de apoyo por el propietario del piso ° derecha.

Adjunta además informe pericial del arquitecto superior Don [redacted], director además de las obras estructurales que se están llevando a cabo en la totalidad del edificio de la calle [redacted] nº [redacted] de Madrid en que informa que la Comunidad ha procedido a reforzar la zona con nuevos pilares metálicos y viga del mismo material en la zona del pie derecho eliminado por el propietario del piso [redacted]. Y ello pese a no haber sido la misma quien lo eliminó, con el fin de evitar el derrumbamiento del edificio. Ante la negativa del actor a permitir el acceso a su inmueble para ejecutar las obras necesarias de consolidación estructural, las mismas se ha ejecutado desde la vivienda del [redacted], quedando pendiente realizar calas en el techo de la cocina y cuarto de baño del [redacted] para comprobar el estado del forjado que separa esta vivienda de la del piso superior, cuando el propietario permita el acceso a su vivienda. Igualmente y para evitar que se sigan produciendo más daños por las instalaciones

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid

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

privativas de agua al actor, la Comunidad ha tenido que reparar sus instalaciones desde la vivienda del

Aporta también informe pericial del arquitecto técnico Don [redacted], nombrado por el Juzgado de Primera Instancia nº 21 de Madrid (autos menor cuantía 621/95), reseña que en el muro de carga de la primera crujía en el piso se ha suprimido completamente al fábrica de ladrillo macizo mencionada, debilitando el mismo y afectando a su estructura y seguridad del edificio. Reseña además que el forjado que separa el piso 1.º derecha A con el contiguo superior centro derecha y se le ha suprimido la parte inferior y un relleno la del derecha, que es parte de la estructura, afectando a la pérdida de aislamiento. Se dictó sentencia en dicho litigio condenando al hoy actor a reponer los elementos comunes a su estado anterior, lo que no ha cumplido a fecha de hoy.

Finalmente alega que la presente demanda contra la Comunidad implica un abuso cuando el actor es además moroso de la Comunidad por un importe de cuotas ordinarias y extraordinarias de más de 12.000 euros.

TERCERO. - Sentado lo anterior de la valoración en conjunto de las pruebas practicadas y especialmente en este caso de la documental y pruebas periciales aportadas a los autos, dada la naturaleza eminentemente técnica de la cuestión debatida, no se estima acreditada la pretensión de la parte actora (Art. 217 de la LEC).

Y ello dado que alegado y acreditado a tenor de los informes periciales que aporta la parte demandada que ha comparecido haber ejecutado las obras incluso no responsabilidad de la misma, sino del codemandado propietario del [redacted], así como estar reparados tanto los elementos afectados por la supresión del apoyo estructural eliminado a que alude y todo daño derivado de ello a la vivienda del actor u otros elementos estructurales de su responsabilidad, no se ha justificado por la parte actora como le compete, que subsistan tales daños. Ello incluso tras la elaboración de su informe pericial, manteniendo su pretensión pese al mismo, en la audiencia previa.

Tal informe, en consonancia con las manifestaciones de la Comunidad codemandada en su escrito de contestación a la demanda y documental aportada por la misma, determina claramente y sin duda la improcedencia de mantener la pretensión, siquiera por carencia sobrevenida del objeto del litigio de haberse ejecutado las obras y reparaciones tras la interposición de la demanda, manteniendo no obstante en todo caso la parte actora la petición de condena inicial sin

modificación alguna, lo que tendrá reflejo por ello en las costas a imponer y negando con ello lo que su misma prueba pericial determina de forma objetiva e imparcial, sin desvirtuar con otras pruebas las conclusiones del perito judicial nombrado a su instancia.

Así señala el referido informe pericial de acuerdo con las mismas conclusiones de la Comunidad codemandada, que las obras cuya ejecución pretendía el actor de restitución de la estructura a su situación originaria antes de la eliminación de los apoyos están ya realizadas y correctamente ejecutadas, no siendo viable la restitución al estado original pues en primer lugar el estado del muro y su entorno era deficiente tal y como se observa desde la vivienda del . en que es visible al actuación realizada, pues no se han aplicado aún los revestimiento en los paramentos de dichas zonas. Además en la vivienda ' derecha A actualmente no se observa fisura o grieta alguna, desplome, desniveles de forjados, humedades u otra deficiencia constructiva, a excepción de leves fisuras y dos desconchones en el techo en la zona de estudio sin importancia y sin relación con las obras realizadas, siendo así ejecutadas ya las obras e indiferente la causa específica, si la eliminación del elemento estructural o antigüedad del inmueble, sin deficiencias actualmente.

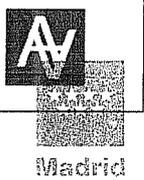
Añade el perito además que las obras realizadas mejoran notablemente el estado previo de la estructura del inmueble, constatando por los informes y documentos aportados a los autos la eliminación de puntos de apoyo en la vivienda del 'derecha , que fue inmediatamente apeado, reparado y sustituido totalmente siendo de madera, por otro de acero.

Es por ello que sin necesidad de otra consideración, procede la desestimación íntegra de la demanda formulada y consiguiente absolución de los codemandados.

CUARTO. - Conforme a lo previsto en el artículo 394 de la LEC, procede imponer a la parte actora las costas causadas en esta instancia.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

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@aestimatiobogados.com www.aestimatiobogados.com

FALLO.- Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda formulada por el Procurador Don [redacted] en nombre y representación de Don [redacted], contra la Comunidad de Propietarios de la calle [redacted] nº [redacted] de Madrid y contra la herencia yacente y/o ignorados herederos de Don [redacted] y en consecuencia, debo absolver y absuelvo a estos últimos de todas las pretensiones formuladas en su contra, imponiendo a la parte actora las costas causadas en esta instancia.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de Apelación en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación.

Así por esta mi sentencia de la que se unirá certificación a los autos correspondientes, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada que fue la anterior sentencia por la Sra. Magistrado-Juez que la suscribe en el día de su fecha, estando celebrando audiencia pública. Doy fe.