

# Obras de ejecución defectuosas en las comunidades de propietarios: cómo actuar

Uno de los problemas más frecuentes en las comunidades de propietarios es cómo actuar ante las obras de reforma o rehabilitación mal ejecutadas en el edificio. El artículo ofrece las claves para tomar la mejor decisión en cada caso.



**Luis Miguel Fernández J.**  
Socio-Director de  
Aestimatio Abogados

## 1. La vía amistosa

2. Una opción, continuar las obras con otra empresa y reclamar el importe a la primera
3. Si no hay peligro, mejor esperar y reclamar a la empresa infractora

### 1. La vía amistosa

Actualmente, todos sabemos, que las relaciones de convivencia en las Comunidades de Propietarios no son sencillas.

Uno de los problemas más frecuentes es el relativo a la realización de obras que afectan a los elementos comunes, en relación a una Comunidad de Propietarios concreta.

Así una vez salvados los escollos en lo relativo a la comparativa de presupuestos, la concreción de la empresa adjudicataria y las votaciones, es posible que aparezcan nuevas complicaciones.

Una vez que se ha encargado a una determinada empresa la ejecución de las obras de reforma o rehabilitación contratadas, puede suceder, que finalizadas las mismas se compruebe que no han dado respuesta a la finalidad para la que fueron contratadas –imaginémonos que fue

contratada una empresa para subsanar las humedades de los pisos bajo cubierta y una vez finalizadas y a los pocos meses las humedades vuelven a aparecer-.

En este caso, son numerosas las dudas que pueden plantearse a la Comunidad de Propietarios en cuanto a las actuaciones a realizar y forma de proceder.

Desde un punto de vista jurídico, algunos juristas que defienden la mediación como instrumento resolutorio de conflictos, en evitación de una actuación litigiosa, como punto de inicio.

Por ello, una vez verificados los daños y consecuencias de la ejecución inadecuada de la obra, lo conveniente sería enviar un requerimiento fehaciente de actuación a la empresa ejecutante, a fin de tratar resolver el conflicto por la vía amistosa, en el que figuraran, entre otros extremos, la concreción de los desperfectos y los daños ocasionados, así como los graves per-



juicios generados a consecuencia de los mismos, otorgando un plazo determinado para proceder a la subsanación inmediata de los defectos señalados.

Si transcurrido el plazo otorgado, la respuesta es nula o negativa, la comunidad de propietarios se encuentra, normalmente, con el problema de que al tratarse de obras sobre elementos comunes, estas no pueden dejarse “abandonadas” o paralizadas, a la espera de la interposición y posterior resolución de un procedimiento judicial.

Ello porque normalmente, serán los propios vecinos, propietarios y la Comunidad los que no encuentren en condiciones

de habitabilidad adecuadas el inmueble, y porque, el mantenimiento de la situación, puede provocar un deterioro o empeoramiento de la situación que genere unos costes mayores o incluso riesgos para la vida o salud de las personas.

## **2. Una opción, continuar las obras con otra empresa y reclamar el importe a la primera**

Dos son las vías:

1ª) acometer las obras con un tercero para, posteriormente, repetir el coste a la primera empresa ejecutante.

2ª) presentar demanda de juicio de-

*“Si se opta por acometer las obras con un tercero para, posteriormente, repetir el coste a la primera empresa ejecutante es fundamental previamente pedir un informe pericial y levantar un acta notarial del estado de las obras”*

*“No obstante, si la comunidad de propietarios no viera afectada la integridad del inmueble con la paralización de las obras hasta la resolución judicial del conflicto, es aconsejable reclamar la reparación directamente a la empresa ejecutante”*

clarativo –ordinario o verbal, según la cuantía- en ejercicio de la obligación de hacer –reparación in natura-.

En la primera opción, la comunidad de propietarios no tendrá más salida que la de sufragar los gastos que requiera esa inadecuada ejecución de las obras, repitiendo evidentemente, dicho gasto a la empresa ejecutante, con posterioridad.

Sin embargo, esto puede parecer sencillo, pero si no se siguen los trámites adecuados, es posible que la comunidad de propietarios no pueda ver satisfecho su derecho de repetición, esto es, puede ver perjudicado su derecho.

Un derecho de vital importancia, que puede comprometer el futuro económico de la comunidad, ya que, dependiendo de la magnitud de la obra en cuestión,

podrían incluso tener que pedirse préstamos personales a cargo de un propietario con compromiso de pago por todos los demás, y existir propietarios que económicamente no puedan hacer frente al doble desembolso que pueda suponer la obra inicial, y el abono adelantado de las actuaciones necesarias para reparar las gravosas consecuencias de la ejecución inadecuada de las mismas, por parte de la empresa responsable.

En primer lugar es preciso plantearse el siguiente interrogante: ¿Cómo acreditar qué obras ha tenido que soportar la comunidad de propietarios a consecuencia de la negligencia de la empresa ejecutante de las mismas? ¿Cómo probar en qué estado estaba el inmueble antes de que la Comunidad de Propietarios haya tenido que hacerse cargo de dichas obras?

La respuesta es clara. Antes de iniciar cualquier tipo de obra o soportar la reparación de las mismas, es preciso que la comunidad de propietarios solicite un informe pericial, emitido por un arquitecto habilitado a tal efecto, a fin de que acredite el “estado de cosas” en el momento concreto.

De igual forma, y a fin de reforzar lo anteriormente mencionado, se puede acudir a un Notario, a fin de solicitar lo que se conoce como Levantamiento de un Acta Notarial.

El valor de un acta notarial reside en que prueba de manera incontestable el hecho que constituye su objeto, sin que sea discutible ni siquiera en sede judicial, salvo que se cuestionara su autenticidad. Su utilidad es grande pues permite al ciudadano pre-constituir pruebas de hechos que probablemente habrán de ser alegados posteriormente en el ámbito judicial, o en otros, cuando quizá esos hechos ya no puedan reiterarse o probarse por haber desaparecido sus efectos, como ocurriría en el presente supuesto.

Por tanto en este caso, la utilidad del Acta Notarial resulta evidente.



A partir de ese momento, sí pueden realizarse las obras, que una vez sufragadas, permitirán la interposición de la denominada acción de repetición.

Por medio de la misma, la comunidad de propietarios interpondrá demanda a fin de que las cantidades soportadas indebidamente por la misma, sean abonadas por la empresa ejecutante de las obras y causante del daño.

### 3. Si no hay peligro, mejor esperar y reclamar a la empresa infractora

No obstante, en el supuesto de que la comunidad de propietarios no viera afectada la integridad del inmueble con la paralización de las obras hasta la resolución judicial del conflicto, la opción correcta, sería la interposición de demanda solicitando a la empresa ejecutante la obligación de hacer, quedando paralizado el estado de las cosas en la situación provocada por la empresa ejecutante de las obras.

En este caso concreto, esa obligación de hacer podríamos solicitarla legítimamente, por nacer la misma de un contrato. Una serie de actuaciones que la empresa ejecutante de las obras debía haber llevado a cabo, abandonando las mismas o no realizándolas correctamente.

En este caso se interpondrá demanda en ejercicio de la obligación de hacer a fin de exigir a la empresa el cumplimiento al contrato –la evitación de las humedades-, y su reparación in natura.

El problema de este tipo de demandas es que pueden concluir en la primera opción.

Así, si presentada la demanda se obtiene sentencia favorable y, ante la falta de cumplimiento voluntario de la misma por la demandada, se presenta demanda de ejecución instando a la demandada –ahora ya ejecutada- a que dé cumplimiento a lo ordenado en el fallo de la sentencia, para lo que se le concede un plazo en función de la importancia de la obra, y

transcurrido el mismo no ha ejecutado las obras, tendríamos que recurrir al Artículo 706 LEC: *“Cuando el hacer a que obligue el título ejecutivo no sea personalísimo, si el ejecutado no lo llevara a cabo en el plazo señalado por el Secretario judicial, el ejecutante podrá pedir que se le faculte para encargarlo a un tercero, a costa del ejecutado, o reclamar el resarcimiento de daños y perjuicios.*

*Cuando el título contenga una disposición expresa para el caso de incumplimiento del deudor, se estará a lo dispuesto en aquél, sin que el ejecutante pueda optar entre la realización por tercero o el resarcimiento.*

*2. Si, conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, el ejecutante optare por encargar el hacer a un tercero, se valorará previamente el coste de dicho hacer por un perito tasador designado por el Secretario judicial y, si el ejecutado no depositase la cantidad que éste apruebe mediante decreto, susceptible de recurso directo de revisión sin efecto suspensivo ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución, o no afianzase el pago, se procederá de inmediato al embargo de bienes y a su realización forzosa hasta obtener la suma que sea necesaria”.*

Esto es, se opte – si se puede - por encargárselo a un tercero o por el resarcimiento de los daños y perjuicios terminaríamos en una reclamación de cantidad.

No obstante, es preciso matizar en relación con lo expuesto, que cada caso hay que estudiarlo minuciosamente y valorar sus circunstancias para poder estudiar que vía es la adecuada, o la más favorable al problema que se le presenta a la comunidad de propietarios concreta, con vistas a una solución eficaz, lo más rápida posible y con un menor coste económico. Siendo necesario, analizar la viabilidad y posibilidades de éxito de cada actuación, para poder llegar a nuestra meta, al fin u objetivo perseguido: la solución del problema. ●

*“ Si una vez condenada, la empresa infractora no repara lo mal hecho en el plazo que le señale el juzgado, la comunidad puede pedir que lo haga otro , a costa de aquella, o bien una indemnización de daños y perjuicios”*