

Not 20/10/09.

COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID	
RECEPCIÓN	NOTIFICACIÓN
19 OCT 2009	20 OCT 2009
Artículo 151.2	L.E.C. 1/2000

SENTENCIA núm. 192

En Madrid a trece de octubre de dos mil nueve.

Vistos por D^a.Cristina Fernández Gil, Magistrada-Juez de Primera Instancia del juzgado número dos de Madrid, los presentes autos de juicio ordinario sobre reclamación de cantidad, tramitados con el núm. 259/09 a instancia de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE N^o. 3, representada por el procurador D. ALFONSO DE MURGA y FLORIDO y asistida por el letrado D. ANTONIO MORA HERVIAS contra D. JUAN MIGUEL GARCÍA MALÉN y D^a. MARIA DEL MAR RODRIGUEZ GIL, representados por el procurador D^a. MARIA DEL MAR RODRIGUEZ GIL y asistido por el letrado D. PABLO CASTAÑEDA PEREZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por turno de reparto, correspondió a este Juzgado demanda de juicio ordinario de reclamación de cantidad, presentada por el procurador D^a. Alejandra García Malén, en representación de la comunidad de propietarios de la calle N^o. 3 contra D. Juan Miguel García Malén y D^a. Maria del Mar Rodríguez Gil, alegando, en síntesis, que en el mes de abril de 2008 los demandados han iniciado obras en elementos comunes alterando la fachada, sin consentimiento de la comunidad, por lo que después de alegar los fundamentos de derecho que estimó aplicables terminó suplicando se dicte sentencia por la que se condene a los demandados a realizar de forma inmediata la demolición de las obras realizadas en éstos y que afectan a elementos comunes que se describen y exponen en siete puntos emitidos por el arquitecto D. Juan Rodríguez Gil, que consta aportado a esta demanda, y que señalamos como:

1. Demolición de los tejadillos en la zona de tendederos y zona del salón de la vivienda.
2. Demolición del nuevo cerramiento dado a la zona de tendederos.
3. Demolición del cerramiento de la apertura vertical de la ventana del salón.
4. Demolición del cuerpo exterior construido a continuación y sobre la zona de los tendederos.
5. Demolición del aumento de ocupación realizado en la vertical de los salones.
6. Demolición del cierre (tramo de fachada) instalado en el hueco de salida al espacio libre de parcela desde el salón.
7. Demolición de las instalaciones generales de la edificación que se realizaran como consecuencia de las obras.

Y en consecuencia se condene a los demandados a realizar las obras necesarias y con los materiales adecuados que devuelva

al estado original la fachada de su vivienda, en la que se debe mantener la línea de fachada, reponiendo en su lugar los accesos de su vivienda a la zona ajardinada, con imposición de costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda por auto de 11 de febrero de 2009, se emplazó al demandado para que contestara la demanda, lo que verificó mediante escrito de fecha 23 de junio de 2009 oponiéndose a la demanda por falta de legitimación activa y en cuanto al fondo del asunto suponer la demanda un agravio comparativo, por lo que después de alegar los fundamentos de derecho que estimó aplicables terminó suplicando se dicte sentencia absolutoria.

TERCERO.- Por providencia de fecha 3 de julio de 2009, se señaló día para la audiencia previa que tuvo lugar con la asistencia de todas las partes, ratificándose en sus respectivos escritos, proponiendo la actora como prueba la documental, el interrogatorio de parte, la testifical y la pericial y la parte demandada la documental, el interrogatorio de parte, la testifical y pericial, que fueron declaradas pertinentes, señalándose día para la celebración del juicio en que fueron practicadas, quedando estos autos vistos para sentencia tras formular las partes oralmente sus conclusiones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La primera cuestión que se suscita es una falta de legitimación por no haber aprobado la junta el acuerdo para entablar esta acción. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal el presidente ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Ello implica que puede actuar en interés y beneficio de la comunidad en todos los ámbitos, incluido el judicial, sin necesidad de que haya un acuerdo de la junta de propietarios que le autorice a tal efecto, correspondiendo a la parte demandada destruir la apariencia de que actúa en interés de la comunidad demostrando que actúa contra la voluntad de la mayoría los propietarios, excediéndose por tanto de sus facultades de representación. Circunstancia ésta que en el presente caso no solo no se ha acreditado sino que resulta que hay un acuerdo posterior de la junta de propietarios que refrenda su actuación (SAP Sevilla 3 julio 2007, SAP Madrid 10 octubre 2008), por lo que este motivo de oposición ha de ser desestimado.

SEGUNDO.- Alega el actor que los demandados, sin consentimiento de la comunidad, han realizado las siguientes obras:

- Ejecución de cubiertas de obra con estructura y acabado en teja fuera de la vertical de las fachadas ocupando espacio exterior.



- Alteración de los cerramientos de la fachada, en la vertical de los tendedores, invadiendo el espacio exterior más allá de la vertical de la fachada, un ancho aproximado de 25 cms, aprovechando la cubierta ejecutada.
- Aumento del ancho del hueco de la ventana, demoliendo la jamba que deja de coincidir con la vertical de la ventana superior y rasgado en vertical de la ventana hasta la solera.
- Construcción de un cuerpo exterior con fachadas en parte de ladrillo cerámico, cara vista y aluminio. Cubierta de cerámica sobre tablero cerámico, con dimensiones de 1,20 x 2,12 m, aproximadamente.
- Ejecución de nueva fachada, en la vertical de los solados con aumento de la ocupación, ejecutada con ladrillo cerámico y carpintería de aluminio. Sobresaliendo el plano paralelo a la fachada 25 cm aproximadamente y en el lateral de las terrazas de los salones 1,40 met.
- Demolición del tramo de fachada aumentando el hueco de salida al espacio libre de parcela desde el salón. Este extremo, no obstante, no ha sido probado, pues el cuarto de instalación auxiliar no está unido al salón.
- Alteración de las instalaciones generales de la edificación. Los propietarios de la vivienda en la vertical se quejan de olores saliendo por el shunt de ventilación de tendereros y ruidos en la red de bajantes, extremos que se deben verificar. Tampoco este extremo puede darse por acreditado puesto que no se ha realizado ninguna comprobación.

La demandada no discute la realización de las obras (a excepción de las dos últimas que no han quedado acreditadas), si bien manifiesta que fueron realizadas hace más de 13 años, y remodeladas en el año 2008 siendo la única construcción nueva la de un cuarto de instalación auxiliar que se realizó, en efecto, por primera vez, en el año 2008. El motivo principal de su oposición se fundamenta en que estas construcciones son similares a las existentes en la comunidad y que han sido consentidas por ésta, por lo que pretender solo la demolición de las obras ejecutadas por la demandada supone una grave discriminación. Si se observan las fotografías aportadas por la demandada y su informe pericial se aprecia, en efecto, el gran número de modificaciones que se han realizado respecto de las viviendas que integran la comunidad actora hasta el punto de que el perito propuesto por la parte demandada manifestó que sólo una se conservaba en la forma originaria. Y si se examina la descripción de las obras resultan similares a las ejecutadas por la parte demandada. Así se ha modificado la fachada original ampliando la vivienda [por ejemplo, portal 8, piso bajo b), bajo a), portal 2, piso bajo b), portal 4, piso bajo b)], se ha abierto una puerta [portal 1, piso 2º a)], se ha abierto una ventana en fachada (portal 3, piso bajo a), se han ejecutado construcciones adosadas a la fachada [portal 5, vivienda bajo a), portal 7 vivienda bajo b)], se han construido tejadillos adosados a la fachada [portal 10, vivienda bajo a)]. Pues bien, ciertamente no ha





habido autorización expresa de la comunidad para la realización de las obras ejecutadas por el demandado, pero no sólo él sino prácticamente la totalidad de los propietarios vienen desde hace más de 13 años ejecutando obras, que presentan las mismas características de afectación a elementos comunes sin que se justifique el porqué sólo se pretende la demolición de las obras ejecutadas por los demandados. El silencio de la comunidad respecto de las obras ejecutadas por los distintos comuneros no puede sino interpretarse en sentido positivo, entendiéndose que ha habido consentimientos informales para su realización y la estimación de la demanda supondría un agravio comparativo, que resulta inadmisibles (SAP Alicante 8 noviembre 2007), por lo que ha de ser desestimada.

TERCERO.- Habiéndose desestimado la demanda las costas se imponen a la parte actora.

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

FALLO

Que desestimando la demanda promovida por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE N.º 3, representada por el procurador D. ALFONSO DE MURGA Y FLORIDO y asistida por el letrado D. ANTONIO MORA HERVIAS contra D. JUAN MIGUEL y D.ª MARIA, representados por el procurador D.ª MARIA DEL MAR RODRIGUEZ GIL y asistido por el letrado D. PABLO CASTAÑEDA PEREZ, sobre obligación de hacer debo absolver y absuelvo a los demandados de las pretensiones contra ellos deducidas, imponiendo las costas a la parte actora.

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

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación en el plazo de cinco días a partir de su notificación ante este Juzgado y para ante la Audiencia Provincial de Madrid.

PUBLICACION: Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Sra. Juez que suscribe, estando celebrando Audiencia publica en el día de su fecha, doy fe.

