

SENTENCIA Nº 129/2008

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO: DESESTIMAR íntegramente la demanda interpuesta por la representación procesal de de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 nº NUM000 de MONTORNÉS DEL VALLÉS contra CONSTRUCCIONES SL Y ABSOLVER A CONSTRUCCIONES XXXXXXXXXXXXSL de todos los pedimentos efectuados en su contra. Las costas se imponen a la actora."

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria que impugnó el mismo; elevándose las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día 22 de Enero de 2.008.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Apreció el Juzgado en la sentencia apelada la falta de legitimación del presidente de la comunidad de propietarios actora para reclamar frente a la entidad promotora, **Construcciones XXXXXXXXXXXXSL**, la reparación de los vicios constructivos aparecidos en determinados departamentos privativos del edificio circunstanciado en autos, al no haberle conferido los titulares afectados la precisa autorización a tales fines, decisión que impugna la demandante en esta alzada con argumentos que hemos de compartir.

En efecto:

- Como se aduce en el escrito de interposición del recurso, los daños en los departamentos 1º-1ª, 2º-1ª, 2º-2ª, 2º-3ª y 3º-3ª de la finca de autos que se describen en el informe elaborado por el perito D. Ricardo aportado con la demanda (folios 103 a 120) tienen idéntica causa que los aparecidos en los elementos comunes del inmueble y son todos ellos consecuencia de los indiscutidos vicios que a su vez afectan a estos últimos. No se puede negar, pues, legitimación al presidente para ejercitar en nombre y en interés de la comunidad como tal y de todos sus miembros una acción como la que aquí nos ocupa (*art. 13-3 de la LPH*).

- En cualquier caso, los propietarios de tres de los pisos del edificio (Dª Ángela, D. Rodolfo y D. Inocencio) ratificaron en el acto del juicio la autorización al presidente para reclamar por los vicios de sus respectivas viviendas. Y, aunque es verdad que la misma no aparece plasmada de forma expresa en ninguna de las actas de las juntas aportadas al pleito (folios 211 a 234), no lo es menos que su redacción es muy rudimentaria (se trata de una comunidad con tan sólo nueve miembros que carece de administrador) y que el pretendido **defecto** se habría de entender subsanado en la medida en que en las reuniones

celebradas en fechas 13 de julio de 2005 y 4 de marzo de 2006 (v. folios 232 y 234), tras dar cuenta del "estado de la acción judicial" emprendida contra la promotora, se acordó realizar determinada provisión de fondos en la primera y, en la segunda, intentar un "acuerdo previo" en los términos solicitados en la demanda con incremento de IPC y recuperación de los gastos procesales, acuerdos que sin duda equivalen a la tácita ratificación de la discutida actuación del presidente.

SEGUNDO.- Sentado lo anterior, como se razona en la sentencia apelada, es innegable la realidad de los **defectos** del inmueble de autos que se denunciaban en la demanda, realidad que constató incluso el perito D. Miguel Ángel López, designado por la demandada y que elaboró el informe unido a los folios 169 a 198. En cuanto a la postulada responsabilidad de la promotora, analizaremos en primer lugar los vicios aparecidos en elementos comunes:

1) Desprendimiento de un tramo del canal de PVC de recogida de aguas pluviales de la cubierta Concluyó la juez a quo, siguiendo al efecto el informe emitido por el Sr. López, que la caída de este elemento se debió a circunstancias climatológicas. Ocurre sin embargo que la fuente de información de dicho perito fue la propia promotora, fuente que carece de la precisa credibilidad. El hecho de que el desprendimiento se produjera tan sólo en un tramo del canalón abona la tesis de D. Ricardo, que lo atribuyó a la pérdida de sujeción provocada por la importante grieta aparecida en el alero de la cubierta, grieta cuya proximidad con los anclajes se constata en las fotografías incorporadas a los autos. Teniendo en cuenta tan significativa circunstancia y, aunque es cierto que en la junta de la comunidad celebrada en fecha 15 de enero de 2002 se mencionaba el posible embozamiento "del canal", no hay base suficiente para relacionar el desprendimiento que ahora nos ocupa con el pretendido inadecuado mantenimiento.

2) Grieta horizontal entre la arista superior del forjado y la entrega de las tejas a fachada en toda la longitud de la cubierta; grieta de separación entre el muro de cerramiento del garaje y la escalera de acceso al mismo por el exterior, grietas en el propio garaje, grieta horizontal en paredes exteriores y fisuras en las barandillas de los balcones y en las piezas vierteaguas Según el Juzgado todos estos **defectos** se deben a movimientos de asentamiento del edificio. No hay duda de que así es pues ambos peritos coincidieron en que las grietas y fisuras se han producido por dilataciones térmicas, desigual distribución de las tensiones y distinto comportamiento de los elementos estructurales del inmueble. Pero ello no determina sin más la consecuencia declarada en la sentencia apelada pues, obviamente, el asentamiento deja de ser "normal" cuando provoca tan importantes patologías como las que aquí nos ocupan, patologías de las que en su condición de promotora ha de responder la entidad demandada.

Por lo demás, es evidente que el deficiente mantenimiento al que se refirió el Sr. López no fue la causa de las grietas sino que, como mucho, pudo influir en su degradación por falta de reparación, degradación que en cualquier caso también sería imputable a **Construcciones XXXXXXXXXXXXXSL** que no asumió en su momento la obligación de que le incumbía.

3) **Hundimiento** de las escaleras exteriores de acceso al garaje y al patio interior, así como de la rampa de acceso al edificio Ambos peritos constataron que se había producido un asentamiento del terreno. El Sr. Ricardo lo atribuyó a la incorrecta compactación y el Sr. López al simple "transcurso del tiempo", afirmación esta última que, evidentemente, no explica un efecto que no puede calificarse de "normal". Nótese que aunque dijo que el **hundimiento** no era "excesivo" (oscila entre 1 y 1'5 cms.), no se atrevió el Sr. López a calificarlo de "tolerable" como pretende la demandada, calificación que hemos de descartar a la vista de sus consecuencias (v. fotografías incorporadas a los respectivos informes). Así pues, remitiéndonos a lo razonado en el anterior apartado, se declarará también en cuanto a esta partida la responsabilidad de la promotora.

4) Humedades en pared de cerramiento medianero con el edificio contiguo y pavimento del garaje Aquí hemos de coincidir con el Juzgado en que no hay base suficiente para declarar la responsabilidad de la demandada. Así:

- La mancha de humedad en la pared de cerramiento del garaje, según el Sr. López, puede deberse a la filtración a través de la junta de dilatación del edificio contiguo (que, según la promotora se habría construido con posterioridad, extremo no negado de contrario) o de alguna de las viviendas, mientras que el Sr. Ricardo la atribuyó "probablemente" a la entrada de agua de lluvia a través del patio.

- Según el Sr. López, las manchas en el pavimento tendrían su causa en cierta inundación (que admitió el presidente de la comunidad) acaecida hace años procedente del colector general de la calle. El Sr. Ricardo no descartó tal hipótesis aunque apuntó también la posible humedad del subsuelo, hipótesis que rechazó el perito Sr. López por encontrarse secas las manchas en cuestión.

No habiendo realizado ninguno de los técnicos un examen profundo acerca del origen de los **defectos** a los que ahora nos referimos y, existiendo la posibilidad de que obedezcan a causas totalmente ajenas a la entidad demandada, es evidente que no puede prosperar en este punto la pretensión actora.

5) Humedades en el muro de contención de tierras del patio interior. Descartó el Juzgado la reclamación por esta patología por ser desconocida su causa. Ocurre que, en realidad, ambos peritos la atribuyeron a una defectuosa impermeabilización. Aclaró el Sr. López en el acto del juicio que a consecuencia del plástico existente bajo la grava en el patio interior el agua se acumula en los laterales y provoca las humedades. Ningún indicio hay en los autos que nos pueda llevar a concluir que no se trata de un elemento originario de la **construcción** como pretende la promotora demandada, cuya responsabilidad, por tanto, deviene ineludible.

TERCERO.- En cuanto a los **defectos** aparecidos en elementos privativos, en el informe elaborado por el perito D. Ricardo se mencionaban fisuras, piezas de alicatado rotas y juntas abiertas en los pisos 1º-1ª, 2º-1ª y 2º-3ª; puertas que no cierran correctamente en el 1º-1ª y 2º-3ª; fisuración de la pieza de coronación de la barandilla del balcón en el 2º-3ª y fisura en el volumen del conducto de

ventilación del baño del dormitorio principal en el 2º-3ª y 3º-3ª. Según el Sr. Ricardo , la causa de tales vicios sería la deformación del forjado reticular, que se manifiesta de forma más acusada en los pisos inferiores al acumularse en ellos las cargas de los superiores, opinión que comparte el perito Sr. López que atribuyó las fisuras a la entrada en carga de la estructura, con la consiguiente deformación (flecha). Es, pues, evidente que su aparición es del todo ajena al mantenimiento y, teniendo en cuenta que se trata de **defectos** que facilitan la más rápida degradación del edificio, no puede haber duda de que han de quedar encuadrados en el concepto de ruina funcional, de conformidad con la interpretación que la jurisprudencia ha venido realizando del *art. 1591 CC*, siendo a tales fines indiferente que no comprometan la estabilidad del inmueble.

También, pues, en este punto se acogerá el recurso formulado, salvo en cuanto a los **defectos** que se mencionaban por el Sr. Ricardo en el piso 2º-2ª (piezas cerámicas del pavimento levantadas), toda vez que, según dijo su propietario en el acto del juicio, ya habían sido reparados, no habiéndose reclamado el importe de tal reparación, importe que, por lo demás, desconocemos pues no ha sido aportada a los autos la correspondiente factura.

CUARTO.- Acogiendo en consecuencia parcialmente el recurso formulado, se condenará a **Construcciones XXXXXXXXXXXXXSL** a la reparación de los **defectos** mencionados en los apartados 1), 2), 3) y 5) del fundamento de derecho segundo, así como los descritos en el fundamento de derecho tercero de esta resolución que afectan a los pisos 1º-1ª, 2º-1ª, 2º-3ª y 3º-3ª del inmueble.

QUINTO.- Conforme al *art. 394-2 LEC*, dado que la demanda ha sido parcialmente estimada, no se realizará expresa imposición de las costas causadas en primera instancia, sin que quepa tampoco efectuar especial pronunciamiento sobre las devengadas en esta alzada (*art. 398-2 LEC*).

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

FALLAMOS

Que, con parcial estimación del recurso de apelación interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000, NUM000, revocamos en parte la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3. En consecuencia, estimando parcialmente la demanda origen de las presentes actuaciones interpuesta por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 , NUM000 contra **CONSTRUCCIONES XXXXXXXXXXXXXS.L.**, condenamos a esta última a que repare los **defectos** del inmueble de autos descritos en los apartados 1), 2), 3) y 5) del fundamento de derecho segundo, así como los mencionados en el fundamento de derecho tercero de esta resolución que afectan a los pisos 1º-1ª, 2º-1ª, 2º-3ª y 3º-3ª del edificio; todo ello, sin que quepa efectuar especial pronunciamiento sobre las costas devengadas en ninguna de las instancias.