



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° [REDACTED] DE MADRID

NIG: [REDACTED]  
**Procedimiento: Juicio Verbal** [REDACTED] 2018  
Materia: Propiedad horizontal. Obras incontestadas

**Demandante:** D./Dña. [REDACTED]  
PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]  
**Demandado:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED]  
PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA N° [REDACTED] 2019

**JUEZ/MAGISTRADA- JUEZ:** Dña. [REDACTED]  
**Lugar:** Madrid  
**Fecha:** veinticinco de febrero de dos mil diecinueve

[REDACTED] Magistrada- Juez del Juzgado de Primera Instancia n° [REDACTED] Madrid, habiendo visto los presentes autos de juicio verbal n° [REDACTED] promovidos por D. [REDACTED] actuando en representación de [REDACTED] representado por la procuradora [REDACTED] asistido de la Letrada [REDACTED] contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED] y asistida del letrado [REDACTED] sobre reclamación de cantidad procede a dictar la presente resolución

ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la procuradora [REDACTED] en la representación indicada se presentó demanda de juicio verbal interesando al amparo del art. 10 LPH la condena de la demandada a abonar a la actora la suma de 2994,75€ aprobados en Junta general de 24 de enero de 2018 para la reparación de desperfectos provocados por humedades por filtraciones del subsuelo del edificio en cumplimiento de la orden de ejecución de obra de fecha 23 de agosto de 2016 del Ayuntamiento de Madrid con condena en costas y con base en los siguientes hechos : El día 23 de agosto de 2016, la Sección de Disciplina Urbanística y Procedimiento Sancionador del Distrito de [REDACTED] emitió orden de ejecución, tras las varias denuncias interpuestas por nuestros representados los cuales sufrían humedades en el suelo de la vivienda sita en Calle R [REDACTED] Madrid, que obligaba a la Comunidad de Propietarios [REDACTED], a realizar las obras necesarias para el arreglo de las zonas afectadas por las humedades y el arreglo y corrección del origen que ha dado lugar a la aparición de las humedades. La primera parte de las obras, consistentes en la reparación del origen de las humedades se llevo a cabo según lo estipulado en el proyecto de obra. No obstante, la segunda parte de las obras, que consistían en la





reparación de los daños provocados por las humedades en la vivienda de nuestra representada se comenzaron. El presupuesto para la reparación del suelo de la vivienda de [REDACTED] presentado por la Comunidad de Propietarios asciende a dos mil novecientos noventa y cuatro euros con setenta y cinco céntimos -2.994,75€- de fecha 19 de octubre de 2017 emitido por la mercant [REDACTED] S.L. En fecha 24 de enero de 2018 se celebró Junta General Ordinaria, en la que se acuerda que por la comunidad de propietarios se procederá a la reparación de lo indicado en el informe de terminación de obra, el salón, el pasillo y la habitación -cuando anteriormente se había expresado que se repararían dos habitaciones-, debiendo aportar [REDACTED] quinientos euros -500,00€- para la reparación de la otra habitación. El acuerdo para [REDACTED] abonar a [REDACTED] el importe de la obra, -2.994,75€- y si además [REDACTED] quería reparar la otra habitación, debería realizar una aportación adicional de 500,00€. En tanto que la [REDACTED] quería aprovechar las obras para reparar la totalidad del suelo de la vivienda, para que exista uniformidad en la estética, se acordó con la administración de fincas que se buscaría un nuevo presupuesto que contemplara la reparación de la totalidad, haciéndose cargo la Comunidad de Propietarios de una parte, los 2.994,75€ aprobados en junta, abonando el resto la interesada. El presupuesto escogido por nuestra representada para la reparación de la totalidad del suelo de la vivienda corresponde al emitido por la empresa [REDACTED] si bien al comunicarlo a la administración de fincas manifestaron que lo se le entregaría a [REDACTED] eran 2.444,75€ cuando lo aprobado en junta eran 2.994,75€ al restar a 2.994,75€ los 500,00€ que nuestra representada debía aportar para la realización de la obra en una de las habitaciones excluidas por el arquitecto en el informe de cierre de obra, no siendo lo que se aprobó en Junta.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada que se opuso al a misma solicitando la desestimación, alegando defecto legal en el modo de proponer la demanda y de legitimación activa y al fondo del asunto alegando que la obligación de la comunidad es la de reparar por el importe de 2494,75e dado que los 500€ restantes del presupuesto se refieren a una habitación no afectada por las humedades, no habiéndose efectuado la reparación porque la actora no permitió la entrada en la vivienda si no se reparaba todo y que en cualquier caso es una obligación de hacer, no de entrega de cantidad

**TERCERO.-** Citadas las partes a la vista el 19 de febrero de 2019 se ratificaron en los escritos alegatorios siendo desestimadas las excepciones, practicándose la prueba propuesta y admitida consistente en testifical y pericial, quedando los autos vistos para sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se reclama en este procedimiento por la parte actora que se condenen a la demandada a entregarle la suma de 2994,75€ importe aprobado en Junta General ordinaria de 24 de enero de 2018 para la reparación de los desperfectos ocasionados en la vivienda de la actora por las filtraciones ocasionadas por el subsuelo del edificio obras que han de efectuarse en cumplimiento de una orden de ejecución del Ayuntamiento de Madrid.



Se reproduce el suplico de la demanda por cuanto el principio dispositivo, y de congruencia exige partir del mismo en la resolución que se dicte, aunque de la lectura de los hechos de la demanda e incluso de la fundamentación jurídica a que se hace mención en el escrito rector, parece ser otra la acción ejercitada, por cuanto se fundamenta en el art. 10.1.a) LPH relativo a la obligatoriedad para una comunidad sin necesidad de aprobación en junta de las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del inmueble que sean impuestas por las administraciones públicas .

Siendo esto así, lo que reclama la actora es el cumplimiento del acuerdo adoptado en J.G de 24 de enero de 2018 , por lo que es el acta de la misma a la que hay que acudir para comprobar lo que fue objeto de acuerdo , desprendiéndose de la lectura del documento nº 11 de la demanda en cuyo orden del día no figuraba la aprobación de ningún presupuesto sino en el punto tercero la información sobre el estado de la reforma del piso [REDACTED] exponiendo en el punto primero, que no en el tercero, que se informaba a los asistentes que de la vivienda afectada procedía reparar el pasillo de entrada, el salón y una habitación al lado del baño y que sobre la otra habitación al no estar en mal estado, se había ofrecido a [REDACTED] de la propietaria que aportaran ellos 500€ y así hacer toda la vivienda por igual y que quedaba excluida la cocina y el baño, propuesta que no fue aceptada por [REDACTED] votándose por unanimidad el ratificar esta propuesta.

El resultado al que se llegó por lo tanto es claro , y se desprende de su interpretación literal conforme al art. 1281 CC, no habiendo sido impugnado el acuerdo por la parte actora conforme al art. 18 LPH , e incluso es reconocido por en su demanda si bien la discrepancia estriba en saber si el presupuesto aportado como documento nº 10 emitido por [REDACTED] es el que se tuvo en cuenta a la hora de adoptar el acuerdo de la Junta y qué comprendía el mismo.

Pues bien, en primer lugar es necesario precisar que en ningún momento se habla en la Junta de entregar una cantidad de dinero a los propietarios de la vivienda sino de proceder a la reparación de los daños, aportando ellos una determinada suma , lo que bastaría para la desestimación de la demanda partiendo del suplico indicado, pues lo que se pretende es el cumplimiento del acuerdo de la Junta .

No obstante, en aras a la resolución de la controversia real existente entre las partes y dado que ha sido cuestión discutida en la vista, se considera acreditado que dicho presupuesto emitido el 19 de octubre de 2017, es el único existente a fecha de la Junta, por lo que aunque en el acta no se haga referencia al mismo , dado que la [REDACTED] a manifestado que fue el que pidieron ellos para saber de dónde partir y que incluso de los hechos de la demanda parece desprenderse que fue el tenido en cuenta a la hora de explicar a los asistentes las obras a efectuar, es el mismo el que hay que analizar.

**SEGUNDO.-** En dicho presupuesto se tasan las obras a efectuar en la suma incluido IVA de 2994,75€ comprendiendo 50 metros de suelo aunque sin diferenciar a qué habitaciones afecta. Si nos remontamos al informe del arquitecto elaborado antes de la reparación de todas las obras, no solo las del interior de la vivienda, de 25 de octubre de 2016, en el mismo también se indica que son 50 metros cuadrados de tarima flotante los

que se van a reparar en el interior de la vivienda dejando al margen la cocina y el baño que estima son 8 metros, por lo que si comparamos con el presupuesto aportado por la actora como documento nº 12 de la empresa [REDACTED] que estima en 43 metros cuadrados en los que se tiene que colocar la tarima laminada, y 12,90 la cocina y el baño, no cabe sino concluir que efectivamente, el presupuesto de [REDACTED] comprendía todas las habitaciones con suelo de corcho de la vivienda, incluyendo la habitación que la comunidad en Junta consideró no afectada.

Siendo esto así, es lógica la mención a los 500€ como cantidad proporcional a descontar del presupuesto global de 2994,75€ del que debería hacerse cargo la comunidad para proceder a la reparación de la vivienda, y así se ha explicado no solo por la administradora de fincas, que insistió en el error cometido en solo uno de los correos, que es en el que se basa precisamente la demanda, sino también por el arquitecto que dirigió los trabajos [REDACTED] que aunque no estuvo en la Junta ha manifestado que en la propia vivienda de la actora estando presente el técnico municipal se habló de ese acuerdo al que habían llegado de aportar ellos 500€, cantidad que estima incluso generosa habida cuenta el presupuesto comprende la colocación de una buena tarima de resistencia [REDACTED] cuando el suelo a sustituir era de más de 40 o 50 años y de corcho, implicando una indudable mejora, no compartiendo en absoluto la valoración del presupuesto aportado con la demanda como documento nº 13 por comprender partidas que no están vinculadas a las humedades, así como comprender calidades mucho mejores como una tarima [REDACTED] que es implica una mayor mejora que la anterior, consideraciones que comparte el perito testigo [REDACTED] que tuvo conocimiento de los hechos como perito enviado por [REDACTED] compañía de seguros de la comunidad de propietarios.

Por tanto, aun cuando la demanda ha de ser desestimada, la cantidad que del presupuesto que habrá de satisfacer la comunidad para la ejecución de las obras para el caso de que acuerden la sustitución de la obligación de reparar por indemnización en metálico, ha de ser la de 2494,75€.

**TERCERO.-** - Siendo desestimada la demanda, procede imponer las costas a la parte actora conforme al artículo 394 de la Ley Enjuiciamiento Civil conforme al criterio del vencimiento objetivo

Por lo expuesto, en nombre del Rey, y en virtud de la potestad jurisdiccional que me ha sido otorgada por la Constitución

### FALLO

Que **DESESTIMO** la demanda formulada por D. [REDACTED] actuando en representación de [REDACTED] representado por la procuradora [REDACTED] y asistido de la Letrada [REDACTED] contra **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED] DE MADRID** representada por el Procurador [REDACTED] y asistida del letrado Sr. [REDACTED] absolviendo a la parte demandada de los pedimentos formulados en su contra, con imposición de costas a la parte actora.



Esta resolución es firme y contra la misma no cabe interponer recurso de apelación

Así por esta mi sentencia, juzgando definitivamente en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo; de lo que doy fe

La Juez/Magistrada-Juez

La Letrada de la Administración de Justicia

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a



las leyes.