

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Duodécima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 3 - 28035

Tfno.: 914933837

37007740

N.I.G.: 28.148.00.2-2014/0010384

Recurso de Apelación 437/2019

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz

Autos de Procedimiento Ordinario 1641/2014

APELANTE: [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL ROSARIO CHOZAS DEL ALAMO

APELADO: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ

PROCURADOR D./Dña. FERNANDO MARIA GARCIA SEVILLA

SENTENCIA NÚM. 444/2019.-

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

Dña. ANA MARÍA OLALLA CAMARERO

D. JOSÉ MARÍA TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA

Dña. Mª JOSE ROMERO SUAREZ

En Madrid, a veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve.

La Sección Duodécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1641/2014 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz a instancia de [REDACTED]

[REDACTED] apelante - demandante, representado por la Procuradora Dña. MARIA DEL ROSARIO CHOZAS DEL ALAMO, contra AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ apelado - demandado, representado por el Procurador D. FERNANDO MARIA GARCIA SEVILLA; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 20/02/2019.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente **D./Dña. JOSÉ MARÍA TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA.**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

SEGUNDO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz se dictó Sentencia de fecha 20/02/2019, cuyo fallo es el tenor siguiente: "**FALLO.-** *Se desestima la demanda presentada por la procuradora doña Rosario Chozas del Álamo en nombre y representación de la [REDACTED] [REDACTED] frente al EXcmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, y, en consecuencia, se absuelve a la parte demandada de todos los pedimentos esgrimidos en su contra en la demanda.*

Con condena en costas a la parte actora. "

Notificada dicha resolución a las partes, por la representación procesal de [REDACTED] se interpuso recurso de apelación, que fue admitido, dándose traslado a la otra parte que se opuso, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, señalándose para deliberación, votación y fallo el pasado día 23 de octubre de 2019, en que ha tenido lugar lo acordado.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La entidad demandante, Subcomunidad de Locales Comerciales del Conjunto Comercial Torrepista, cuyo conjunto o edificio se compone de la planta sótano, destinada a garajes, la baja, destinada a locales comerciales, y la primera, ocupada en su integridad por el Hogar Municipal de Mayores, demanda al Ayuntamiento por cuanto realizó obras en el acceso desde la calle a dicho local de la planta superior, demoliendo y sustituyendo por otra de trazado diferente la escalera original, así como la construcción de un tabique y puerta antiincendios en la planta alta. En base a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y del título constitutivo, solicita la demolición de lo construido y la reposición del edificio a su estado anterior.

Opuesto el Ayuntamiento, la Juez de Primera Instancia dictó sentencia en la que, considerando que las obras venían impuestas por la necesidad de adecuación del local, y en especial, de su acceso a la normativa aplicable, sin afectación de elementos estructurales, de manera que estarían justificadas, desestimó la demanda.

Contra tal sentencia recurre en apelación la entidad demandante, siendo impugnado el recurso por la Corporación demandada.

SEGUNDO.- La Juez de Primera Instancia, con excelente técnica procesal, incluye en la sentencia un apartado de hechos probados, que, en realidad, ya no son discutidos por la recurrente, de manera que, además de la configuración del edificio, antes descrita, se constata la realización de las obras relatadas en la demanda y la adecuación de dichas obras a la normativa de accesibilidad y contra incendios, que antes no se cumplía por el trazado de la escalera (de un solo tramo y de altura superior a 3,20 metros) y por la ausencia de compartimentación interior. Es también de resaltar que la referida escalera sólo da servicio al local de la planta superior.

La queja de la recurrente, aun admitiendo esta insoslayable realidad, es la falta de comunicación del proyecto y del acuerdo de realización de las obras, que confrontan con las previsiones del título constitutivo, y en los alegados daños que le producen (falta de

visibilidad y creación de espacios ocursos, por el trazado, en tres tramos, de la escalera exterior).

TERCERO.- Siendo esto así, la solución al caso no puede ser otra que la que sustenta la Juez de Primera Instancia.

En efecto, no puede pretenderse, como hace la demandante, volver a una situación de ilegalidad en el estado del edificio.

La Ley de Propiedad Horizontal no ampara una pretensión de este tipo, en la que el resultado práctico sea dejar el edificio, o partes del mismo, en situación de flagrante ilegalidad urbanística. Por contra, la propia Ley propicia que las obras ordenadas por la autoridad competente, relativas a la accesibilidad y seguridad, sean realizadas de inmediato, hasta el punto que se prescinde de la necesidad de acuerdo de la Junta, conforme al artículo 10 a) en su redacción introducida por la Ley 8/2013, vigente a partir del 28 de junio de dicho año, y, por ello, aplicable a la obra realizada en septiembre de 2.013.

Dispone esta norma: “1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación”.

Es indiferente que no existiera acuerdo formal de la Corporación en orden a la realización de las obras, pues, aunque se tratara de una actuación material de la Administración, la idea de necesidad de cumplimiento de la normativa queda demostrada. Por lo demás, la confusión -en términos jurídicos- en las cualidades de Administración

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Contra esta sentencia cabe interponer, en las condiciones expuestas en el último fundamento de derecho de la presente resolución, recurso de casación y, en su caso, de infracción procesal, conforme a lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual habrá de ser interpuesto por escrito a presentar en el plazo de veinte días ante este mismo Tribunal, que habrá de cumplir las exigencias previstas en el artículo 481 de dicho Texto legal, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2579-0000-00-0437-19, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Una vez firme la presente, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, acompañados de testimonio de esta resolución, para su cumplimiento y ejecución.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Duodécima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 3 - 28035

Tfno.: 914933837

37007740

N.I.G.: 28.148.00.2-2014/0010384

Recurso de Apelación 437/2019

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz
Autos de Procedimiento Ordinario 1641/2014

APELANTE: [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL ROSARIO CHOZAS DEL ALAMO

APELADO: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ

PROCURADOR D./Dña. FERNANDO MARIA GARCIA SEVILLA

SENTENCIA NÚM. 444/2019.-

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

Dña. ANA MARÍA OLALLA CAMARERO

D. JOSÉ MARÍA TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA

Dña. Mª JOSE ROMERO SUAREZ

En Madrid, a veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve.

La Sección Duodécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1641/2014 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz a instancia de [REDACTED]

[REDACTED] apelante -
demandante, representado por la Procuradora Dña. MARIA DEL ROSARIO CHOZAS DEL ALAMO, contra AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ apelado -
demandado, representado por el Procurador D. FERNANDO MARIA GARCIA SEVILLA;
todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 20/02/2019.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente **D./Dña. JOSÉ MARÍA TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA.**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

SEGUNDO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz se dictó Sentencia de fecha 20/02/2019, cuyo fallo es el tenor siguiente: “**FALLO.-** *Se desestima la demanda presentada por la procuradora doña Rosario Chozas del Álamo en nombre y representación de la Subcomunidad de Locales Comerciales del Conjunto Comercial Torrepista frente al EXcmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, y, en consecuencia, se absuelve a la parte demandada de todos los pedimentos esgrimidos en su contra en la demanda.*

Con condena en costas a la parte actora. “

Notificada dicha resolución a las partes, por la representación procesal de

[REDACTED] se interpuso recurso de apelación, que fue admitido, dándose traslado a la otra parte que se opuso, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, señalándose para deliberación, votación y fallo el pasado día 23 de octubre de 2019, en que ha tenido lugar lo acordado.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La entidad demandante, [REDACTED] cuyo conjunto o edificio se compone de la planta sótano, destinada a garajes, la baja, destinada a locales comerciales, y la primera, ocupada en su integridad por el Hogar Municipal de Mayores, demanda al Ayuntamiento por cuanto realizó obras en el acceso desde la calle a dicho local de la planta superior, demoliendo y sustituyendo por otra de trazado diferente la escalera original, así como la construcción de un tabique y puerta antiincendios en la planta alta. En base a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y del título constitutivo, solicita la demolición de lo construido y la reposición del edificio a su estado anterior.

Opuesto el Ayuntamiento, la Juez de Primera Instancia dictó sentencia en la que, considerando que las obras venían impuestas por la necesidad de adecuación del local, y en especial, de su acceso a la normativa aplicable, sin afectación de elementos estructurales, de manera que estarían justificadas, desestimó la demanda.

Contra tal sentencia recurre en apelación la entidad demandante, siendo impugnado el recurso por la Corporación demandada.

SEGUNDO.- La Juez de Primera Instancia, con excelente técnica procesal, incluye en la sentencia un apartado de hechos probados, que, en realidad, ya no son discutidos por la recurrente, de manera que, además de la configuración del edificio, antes descrita, se constata la realización de las obras relatadas en la demanda y la adecuación de dichas obras a la normativa de accesibilidad y contra incendios, que antes no se cumplía por el trazado de la escalera (de un solo tramo y de altura superior a 3,20 metros) y por la ausencia de compartimentación interior. Es también de resaltar que la referida escalera sólo da servicio al local de la planta superior.

La queja de la recurrente, aun admitiendo esta insoslayable realidad, es la falta de comunicación del proyecto y del acuerdo de realización de las obras, que confrontan con las previsiones del título constitutivo, y en los alegados daños que le producen (falta de

visibilidad y creación de espacios ocultos, por el trazado, en tres tramos, de la escalera exterior).

TERCERO.- Siendo esto así, la solución al caso no puede ser otra que la que sustenta la Juez de Primera Instancia.

En efecto, no puede pretenderse, como hace la demandante, volver a una situación de ilegalidad en el estado del edificio.

La Ley de Propiedad Horizontal no ampara una pretensión de este tipo, en la que el resultado práctico sea dejar el edificio, o partes del mismo, en situación de flagrante ilegalidad urbanística. Por contra, la propia Ley propicia que las obras ordenadas por la autoridad competente, relativas a la accesibilidad y seguridad, sean realizadas de inmediato, hasta el punto que se prescinde de la necesidad de acuerdo de la Junta, conforme al artículo 10 a) en su redacción introducida por la Ley 8/2013, vigente a partir del 28 de junio de dicho año, y, por ello, aplicable a la obra realizada en septiembre de 2013.

Dispone esta norma: “1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación”.

Es indiferente que no existiera acuerdo formal de la Corporación en orden a la realización de las obras, pues, aunque se tratara de una actuación material de la Administración, la idea de necesidad de cumplimiento de la normativa queda demostrada. Por lo demás, la confusión -en términos jurídicos- en las cualidades de Administración

ordenante y copropietario afectado por la necesidad de la obra, es patente en el Ayuntamiento demandado.

Si la Comunidad demandante entiende que la concreta forma en que se ha desarrollado la modificación le supone un daño, podrá ejercitar otras acciones, pero no para pretender la reposición de una situación antijurídica, que es lo que suponía la permanencia del edificio, o de una parte del mismo, contraria a la normativa.

Procede, pues, desestimar el recurso de apelación.

CUARTO.- Las costas de esta segunda instancia son de preceptiva imposición a la parte apelante, al ser desestimado íntegramente su recurso (artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

QUINTO.- En materia de recursos, conforme a las disposiciones de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, reformada por Ley 37/2011, de 10 de octubre se informará que cabe recurso de casación, siempre que se apoye inexcusablemente en el motivo definido en el artículo 477.2.3º. Sólo si se interpone el recurso de casación podría a su vez interponerse el de infracción procesal (Disposición Final 16ª).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que nos confiere la Constitución de la Nación Española,

FALLAMOS

Que debemos **DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia dictada el 20 de febrero de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz, en el procedimiento Ordinario nº 1641/2014, a que este rollo se contrae, resolución que **confirmamos** con expresa imposición de las costas a la parte apelante.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Contra esta sentencia cabe interponer, en las condiciones expuestas en el último fundamento de derecho de la presente resolución, recurso de casación y, en su caso, de infracción procesal, conforme a lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual habrá de ser interpuesto por escrito a presentar en el plazo de veinte días ante este mismo Tribunal, que habrá de cumplir las exigencias previstas en el artículo 481 de dicho Texto legal, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2579-0000-00-0437-19, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Una vez firme la presente, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, acompañados de testimonio de esta resolución, para su cumplimiento y ejecución.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.