

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 08 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 2 -
28020

Tfno: 914932707,914933139



(01) 31291810048

NIG: 28.092.00.2-2016/0002866

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 864/2016

Notificación telemática de la resolución 129168999_Sentencia Proc. Ordinario de fecha 07/12/2017 dentro del archivo comprimido 129168999_Sentencia Proc. Ordinario.zip que se anexa.

En Madrid, a once de diciembre de dos mil diecisiete.

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 08 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 2 - 28020

Tfno: 914932707,914933139

Fax: 914932709

42020310

NIG: 28.092.00.2-2016/0002866

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 864/2016

Materia: Contratos en general



Demandante: C.PROPIETARIOS PROMOCION CINCO LOS ROSALES DE MOSTOLES

PROCURADOR D. MANUEL DIAZ ALFONSO

Demandado: INSTITUTO MUNICIPAL DEL SUELO DE MOSTOLES

PROCURADOR Dña. PALOMA THOMAS DE CARRANZA MENDEZ DE VIGO

SENTENCIA Nº 363/2017

En Madrid, a 7 de diciembre de 2017.

Vistos por mí, María Paz Sanz Loste, Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Madrid, los Autos de JUICIO ORDINARIO nº 864/2016, promovidos por el procurador Sr. Díaz Alfonso, en nombre y representación de C.P. PROMOCIÓN CINCO “LOS ROSALES DE MÓSTOLES”, contra INSTITUTO MUNICIPAL DEL SUELO DE MÓSTOLES, S.A., representada por la procuradora Sra. Thomas de Carranza y Méndez de Vigo, en virtud de las facultades que me han sido conferidas por la Constitución y en nombre del Rey dicto la presente sentencia con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el procurador Sr. Díaz Alfonso, en nombre y representación de C.P. PROMOCIÓN CINCO “LOS ROSALES DE MÓSTOLES”, se presentó demanda de juicio ordinario contra INSTITUTO MUNICIPAL DEL SUELO DE MÓSTOLES, S.A., en la que, tras el relato de hechos y tras alegar la fundamentación jurídica que estimaba aplicable al caso, terminaba suplicando que se dictase una sentencia por la que se condene a la demandada a:

“1º.- A ejecutar las obras necesarias para el saneamiento, reparación y eliminación de las deficiencias de construcción, vicios y daños que se reseñan en el hecho segundo de la demanda y que han sido detectados y producidos en los elementos comunes y privativos de mi mandante para garantizar, en definitiva, la seguridad y habitabilidad de las viviendas, elementos comunes y garaje.

2º.- A ejecutar las obras conforme a la propuesta reflejada en el hecho tercero de la demanda y con sujeción a las “mediciones” detalladas en el documento número 15, bajo la dirección y proyecto de un perito judicial con la cualificación de arquitecto superior y nombrado por insaculación.

3º.- Subsidiariamente, para el supuesto de que no lleve a cabo el saneamiento, reparación y eliminación de las deficiencias de construcción y daños antes reseñados en el plazo que se fije por el Juzgado, sea condenada a indemnizar a mi mandante, con las cantidades que se concreten en el proyecto elaborado por el perito judicial, con inclusión de los gastos generales, fiscales, proyecto, licencias y direcciones facultativas.

4º.- A indemnizar a la Comunidad actora la cantidad de 27.077,09 euros, que se detallan en el hecho cuarto de la demanda, para compensar los pagos efectuados por mi mandante por reparaciones imprescindibles para mantener la habitabilidad del edificio. Con expresa condena en costas a la demandada.”

SEGUNDO.- Por Decreto de 28 de noviembre de 2017, se admitió a trámite la demanda, emplazándose a la parte demandada, que contestó dentro de plazo oponiéndose a la misma y solicitando su desestimación íntegra, ya sea por prescripción de la acción o por falta de responsabilidad, con toda clase de pronunciamientos favorables y con imposición de costas a la actora.

TERCERO.- Celebrada la preceptiva audiencia previa al juicio el día 26 de abril de 2017 la misma se llevó a cabo conforme a lo establecido en los artículos 414 y siguientes de la Ley de enjuiciamiento civil.

El día 8 de noviembre de 2017 se celebró el juicio, con el contenido que consta en el soporte audiovisual.

CUARTO.- En la sustanciación del proceso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La acción que ejercita la parte actora es de indemnización de daños y perjuicios, derivada de los artículos 1101 y 1124 del Código civil, por incumplimiento contractual que originan los vicios o defectos de la construcción, que no la hacen inservible para el uso previsto, pero que entraña una entrega que difiere de lo debido y exigible con arreglo a los artículos 1091, 1101, 1124 y 1258 del Código civil.

El TS ha señalado reiteradamente (STS de 22 de octubre de 2012, con cita de las de 2 febrero 2012 y 22 octubre 2012) que “el ejercicio de acciones contractuales es posible cuando entre demandante y demandado media contrato a fin de exigir el exacto y fiel cumplimiento de lo estipulado, tanto si los vicios o defectos de la construcción alcanzan tal envergadura que pueden ser incluidos en el concepto de ruina, como si suponen deficiencias que conllevan un cumplimiento defectuoso, coexistiendo la responsabilidad derivada del contrato o contratos que vinculan a las partes y la que impone la Ley especial (SSTS 2 octubre 2003, 28 febrero y 21 octubre 2011)” señalando que en lo que al canon de exigibilidad de cada parte se refiere ha de estarse al contrato mismo (arts. 1258, 1089 y ss. del C. Civil) y, en lo no regulado en él, a las disposiciones de la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa concurrente en relación a deberes y responsabilidades de los distintos intervinientes en la edificación.

SEGUNDO.- La parte demandada opone, en primer lugar, la prescripción de la acción ejercitada, al haber transcurrido más de quince años desde que se formalizaron las

escrituras de compraventa de las viviendas (abril de 1996) y, en todo caso, desde que se constituyó la Comunidad de Propietarios (25 de abril de 1996), tomando así el criterio de que el cómputo debe iniciarse con la entrega y recepción material de la obra, según SAP, Madrid, de 19 de diciembre de 2012. Entiende dicha parte que no cabe otro *dies a quo* oponiéndose a la interrupción de la prescripción por presentación de la demanda de conciliación el 28 de marzo de 2006 y acto de conciliación celebrado en febrero de 2007, alegada por la actora, ya que en aquel caso, no se trataba de acción por incumplimiento contractual contra promotor-vendedor. La parte actora, por el contrario, entiende que el *dies a quo* es el de la producción del definitivo resultado, al tratarse de daños continuados o de producción sucesiva e ininterrumpida, y, en cualquier caso, entiende que la acción de responsabilidad contractual no está prescrita, porque se interrumpió el plazo de quince años, mediante la demanda de conciliación presentada el 28 de marzo de 2006, habiéndose presentado la demanda de este juicio ordinario en marzo de 2016.

Para el cómputo del plazo de prescripción (15 años *ex* artículo 1964 del Código civil en la redacción anterior a la Ley 42/2015, de aplicación atendida la fecha en la que nace la acción) cuando se trata de acciones de responsabilidad contractual por vicios en la construcción -cuyo ejercicio por separado respecto de las reguladas en la LOE ha admitido la jurisprudencia (así, SSTS de 2 octubre 2003, 28 febrero y 21 octubre 2011)-, se establece por la jurisprudencia como *dies a quo* el del conocimiento del daño, en el sentido de que se tuvo “cabal conocimiento del mismo y pudo medir su trascendencia mediante un pronóstico razonable” (STS núm. 899/2011 de 30 de noviembre de 2011 , 28/2014 de 29 de enero de 2014 y STS, Civil Sección 1, del 14 de diciembre de 2015). En el caso que nos ocupa, se puede afirmar que la actora conoció la entidad del daño como muy pronto en febrero de 2006, cuando se emite el informe pericial a su instancia en el que se recogen las deficiencias de construcción existentes en la finca (documento número 34 de la demanda), por lo que debe afirmarse que no habían transcurrido 15 años desde el nacimiento de la acción cuando se interpuso la demanda, por lo que procede desestimar la excepción de prescripción opuesta por la demandada.

TERCERO.- En cuanto al fondo del asunto, alega la demandante que desde 2003 se producen en el conjunto urbanístico que forma la Comunidad de Propietarios Promoción Cinco Los Rosales de Móstoles –edificación en forma de manzana cerrada y compuesta por un patio central mancomunado, 11 portales que dan a cuatro calles, de 5 plantas sobre rasante y 1 sótano- rotura de bovedillas, fisuras y grietas en la totalidad del edificio y que se manifiestan en zonas y elementos comunes del edificio, fachadas, interior de viviendas, zona de patio, soportales, garaje, etc. y que las mismas se han ido reparando puntualmente. Tales vicios y defectos son los expresados en el informe pericial que aporta como documento número 14 de la demanda y estarían motivados por un fallo en el diseño de la estructura (carencias importantes en el armado y sección de vigas, pilares y cimentación) que no habría respetado la normativa vigente en aquel momento (pág. 7.- anexo 11).

La parte demandada considera que no han resultado acreditados defectos o vicios en las viviendas o en los elementos comunes, por lo que niega que pueda imputarse responsabilidad contractual alguna a la demandada por falta de calidad de las viviendas o inidoneidad para su normal uso. Alega además que es la Comunidad de Propietarios la que ha incurrido en incumplimiento de su obligación de mantener y conservar el edificio.

La parte actora, apoya sus peticiones resarcitorias en el informe elaborado por los Arquitectos Técnicos D^a Elma Teresa Sánchez Contreras y don Miguel Carbajo de la Fuente, así como por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, con la especialidad Cimientos y Estructuras, don Juan Gómez Navarro, que consta como documento número 14 de la demanda.

Doña Elma Teresa Sánchez Contreras, autora del informe a petición de la Comunidad de Propietarios demandante, explicó en el acto del juicio como se había desarrollado el estudio que dio lugar al señalado informe, a lo largo de años, y destacó como principal problema el desprendimiento de bovedillas, con posible daño para las personas. Don Miguel Carbajo de la Fuente, en el acto del juicio explicó que la patología de rotura de bovedillas se debía a un problema de flecha en las vigas por luces excesivas y afirmó que no existía un plazo para que se estabilizase el edificio. Don Juan Gómez Navarro, desde su especialidad de cálculo de estructuras, explicó que tras volver a calcular la estructura del edificio, conforme a las normas técnicas existentes en el momento constructivo, la conclusión a la que llegó es que existían carencias en el cálculo de la estructura y que no se había respetado la EH-91 con el correspondiente comentario y la EF-88, también aplicable a vigas planas, resultando una cantidad suficientemente importante de vigas que no cumplen las limitaciones de flecha y no se había observado la especial atención que merecía en el cálculo la existencia de vanos de más de seis metros a cada uno de los cuales se debía de haber referido el cálculo. Los tres autores del informe pusieron de manifiesto la existencia además de posibles fallos en la ejecución que no pueden ser confirmados, en relación con las juntas de dilatación (suciedad acumulada en dichas juntas) y aludieron a la inestabilidad del edificio debido a la flecha excesiva, que no supone sin embargo que exista un riesgo de ruina. Sobre las bovedillas afirmaron que no se puede conocer con precisión si se van a caer más y cuando lo harán.

Por la parte demandada se aporta informe pericial elaborado por la Arquitecta Técnica Superior doña Lilian Puga Camba, en el que se niega la existencia de patología alguna que se deba a defectos constructivos y se afirma que existen sin embargo defectos de conservación del edificio, que las grietas se deben a movimientos iniciales de dilatación térmica diferenciales, sin importancia estructural, y que no serían visibles si se hubiera realizado un correcto mantenimiento (pintura). El informe se realiza con la visita a 63 viviendas, de las cuales solo 11 presentaban según afirmó la mencionada perito fisuras muy aisladas en tabiquería, y en seis de las cuales se ponía de manifiesto ausencia de mantenimiento.

CUARTO.- Las cuestiones de mantenimiento o conservación del edificio (que, según las Sentencias del Tribunal Supremo 716/1993, 8.7; 307/1995, 4.4; 129/1998, 21.2 no alcanzan a cuestiones técnicas, cumpliéndose con contratar una empresa de limpieza ordinaria) deben separarse del debate principal de este procedimiento que no es otro que el que se suscita acerca de si existe un defecto constructivo del que deba responder la promotora demandada.

Según la actora, el cálculo de la estructura del edificio adolece de defectos por no sujetarse a la norma constructiva vigente en aquel momento como se pone de manifiesto en la pág. 47 del informe pericial: “Como resumen, podemos decir que los elementos estructurales tienen un dimensionado insuficiente en las normativas vigentes en el momento de la redacción del proyecto, tanto en su geometría y en su armado, siendo la causa de la

mayoría de los daños detectados” y, en el anexo II Memoria de Cálculo, punto 2.1.1 sobre normativa vigente cuando se elaboró el proyecto, se señala que era de aplicación en aquel momento la EH-91 (Instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado) constituida por la EH-88 y la EF-88 que establecía limitación de flecha para forjados, y que, según puso de manifiesto el perito de la actora en el acto de la vista, también era aplicable a las vigas planas, de acuerdo con el comentario publicado a esa norma, en el que se pone de relieve que hay que prestar especial atención a las vigas planas porque las deformaciones de las mismas suelen ser importantes y su cálculo deberá ser realizado con especial cuidado. Expuso el citado perito que las vigas planas forman parte del forjado, con el que constituyen un todo, por lo que la limitación también sería de aplicación a aquellas. La conclusión que alcanza es que una cantidad suficientemente importante de vigas no cumplen con las limitaciones de flecha establecidas en la norma vigente en aquel momento. Y, en definitiva, el edificio está soportando cargas o esfuerzos para los que no está calculado, causando las distintas patologías que se ponen de manifiesto en las páginas 47, 48 y 49 del informe.

Por el contrario, en el informe aportado por la demandada, la perito D^a Lilian Puga Camba sostiene que la EF-88 se aplica a forjados pero no a vigas y que solo después (en la EHE-08 se aprobó en el año 2008) se introducirían limitaciones a la flecha, siendo actualmente más exigentes las normas que sustituyeron a la EH-91 en lo que al cálculo y límite de la flecha se refiere, concluyendo que el cálculo de la estructura fue correcto. Señala la citada perito que solo se contemplaban límites a la flecha instantánea pero no limitaban hasta qué punto se puede deformar el forjado, fueron las normas posteriores las que lo limitaron a un cm y actualmente a que no supere 1/300 la separación entre pilares. Sobre los comentarios de las normas señaló que son del redactor pero no preceptivos y en todo caso solo se referían a como se debe calcular la flecha no a su límite. La caída de la única bovedilla que reconoce haberse producido la asocia a que estaba en mal estado desde el primer momento, es decir, que se colocó rota y afirma que el resto de bovedillas –que en cualquier caso manifestó ser elementos que aligeran y no que resisten- fueron desprendidas de forma preventiva a instancia de la actora. Sobre las grietas señaló que se trataría de efecto de la puesta en carga del edificio, que serían iniciales, en el pasillo, deformación inicial más dilataciones térmicas diferenciales. Sobre la caída de bovedilla de calle Nardos 24, 3^o D, manifiesta no haber visitado dicha vivienda por ausente de inspección.

Valorando la prueba practicada se llega a las siguientes conclusiones:

1^a.- Que la estructura adolece de defectos, que se deben a que el proyectista no tuvo el cuidado especial que le imponían las normas vigentes en el momento constructivo (1994): Instrucción para el Proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado EH-91 e Instrucción para el Proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado (EF-88), para el cálculo de la flecha, completadas con el comentario al artículo 45 de la primera de ellas.

2^a.- Que existen diferentes tipos de grietas y fisuras, como se contempla en el informe pericial aportado por la parte actora, pág. 18, dentro de las cuales destacan algunas que están relacionadas con caída de bovedillas, siendo éstas debidas al sobreesfuerzo de la estructura.

La conclusión 1^a resulta del informe aportado por la parte actora, en concreto de la memoria de cálculo (anexo II, al informe) y según explicaciones del Técnico Calculista, don Juan Gómez Navarro, no contradicho por la parte demandada, cuyo informe pericial, se

limita a afirmar que no existían límites a la flecha al tiempo de construirse el edificio, sin hacer un cálculo paralelo, frente al informe exhaustivo de la parte actora, en el que se concretan las flechas excesivas que existen, tras realizarse un recálculo de la estructura, comprobándose que superan muchas de ellas el 15% permitido.

Las normas que contienen las Instrucciones EH-91 y EF-88, tienen precisamente como objetivo evitar que se produzcan patologías en edificios por defectos en el cálculo de la estructura, por lo que su seguimiento solo debe entenderse diligentemente cumplido si se atiende también al comentario que la complementa, del que no puede prescindirse si no se quiere restar garantías al comprador de la vivienda.

La conclusión 2ª resulta asimismo del informe exhaustivo aportado por la parte actora, en los términos expuestos más arriba, sin que las explicaciones de la perito de la parte demandada sean suficientes para restarle valor, ya que no ha visitado todas las viviendas, no diferencia tipos de grietas y fisuras, sino que manifiesta que todas ellas son de asentamiento, cuando está documentada la caída de techo de una vivienda por desprendimiento de bovedilla (documentos números 7 y 8 de la demanda), así como las intervenciones posteriores en techos de viviendas y garaje, también documentadas (documentos 16 a 33 de la demanda), a la vista de la evolución de las fisuras con abombamiento en determinada y con el antecedente de la vivienda de la calle Margarita 23, piso 1º B, sin que el carácter preventivo de las actuaciones cuando el seguimiento así lo aconsejaba, sin esperar a que se produzca la caída –con el riesgo que puede suponer para las personas–, deba restar credibilidad a la afirmación de la existencia de las patologías relacionadas en el informe.

En definitiva ha quedado acreditado que las patologías más graves que sufre el edificio (entre las que destaca la caída de bovedillas) se deben a una deficiente geometría y armado de la estructura que hace que el edificio no esté del todo asentado. El informe pericial de la parte actora, por las razones expuestas más arriba, es suficiente también para determinar cuáles son las actuaciones que precisa el edificio para subsanar las carencias existentes en la estructura y corregir los daños ya producidos.

Las anteriores conclusiones conducen a afirmar que la promotora demandada no cumplió con su obligación de entrega del edificio en las condiciones que exige el Código civil, por lo que en aplicación de los artículos 1091, 1101, 1124 y 1258 de dicho Código, procede estimar la demanda, también en lo que se refiere al resarcimiento por pagos ya efectuados por la actora, que han resultado acreditados con los documentos números 16 a 33 de la demanda, no solo en su cuantía (facturas) sino en la necesidad de su realización (informe pericial), atendido el contenido de las actuaciones que constan en los presupuestos que también se han adjuntado.

En materia de costas rige el criterio del vencimiento (394 de la LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Estimo íntegramente la demanda presentada por por el procurador Sr. Díaz Alfonso, en nombre y representación de C.P. PROMOCIÓN CINCO “LOS ROSALES DE MÓSTOLES”, contra INSTITUTO MUNICIPAL DEL SUELO, y en consecuencia condeno a ésta:

1º.- A ejecutar las obras necesarias para el saneamiento, reparación y eliminación de las deficiencias de construcción, vicios y daños que se reseñan en el hecho segundo de la demanda para garantizar la seguridad y habitabilidad de las viviendas, elementos comunes y garaje.

2º.- A ejecutar las obras conforme a la propuesta reflejada en el hecho tercero de la demanda y con sujeción a las “mediciones” detalladas en el documento número 15, bajo la dirección y proyecto de un perito judicial con la cualificación de arquitecto superior y nombrado por insaculación.

3º A indemnizar a la Comunidad actora con la cantidad de 27.077,09 euros, que se detallan en el hecho cuarto de la demanda.

Con condena en costas a la parte demandada.

Notifíquese esta resolución a las partes poniendo en su conocimiento que contra la misma cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de veinte días desde su notificación ante este Juzgado y del que, en su caso, conocerá la Audiencia Provincial de Madrid, previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2436-0000-04-0864-16 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 08 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2436-0000-04-0864-16.

Así mismo deberá aportar justificante del pago de la tasa prevista en la Ley 10/2012 de 20 de noviembre por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón, la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: La anterior sentencia fue leída y publicada por SSª el mismo día en que se dictó estando celebrando audiencia pública y en legal forma. Doy fe.

Mensaje LexNET - Notificación

Mensaje

IdLexNet	201710182088852
Asunto	Sentencia Proc. Ordinario (F.Resolucion 07/12/2017)
Remitente	Órgano JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 8 de Madrid, Madrid [2807942008] Tipo de órgano JDO. PRIMERA INSTANCIA Oficina de registro OF. REGISTRO Y REPARTO PRIMERA INSTANCIA [28079000006]
Destinatarios	DIAZ ALFONSO, MANUEL [35002] Colegio de Procuradores Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid THOMAS DE CARRANZA MENDEZ DE VIGO, PALOMA [1006] Colegio de Procuradores Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid
Fecha-hora envío	12/12/2017 08:55
Documentos	5780035_2017_I_129181004.RTF(Principal) Hash del Documento: 54a58a012e4dc6914fa12ea96a6077e04379486d 5780035_2017_E_14095373.ZIP(Anexo) Hash del Documento: c02043f16b379207a675057fbe4cce8e57b711ab
Datos del mensaje	Procedimiento destino Sentencia Proc. Ordinario (F.Resolucion 07/12/2017 N° 0000864/2016) Detalle de acontecimiento Sentencia Proc. Ordinario (F.Resolucion 07/12/2017) NIG 2809200220160002866

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
12/12/2017 15:36	DIAZ ALFONSO, MANUEL [35002]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid	LO RECOGE	
12/12/2017 09:33	Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid (Madrid)	LO REPARTE A	DIAZ ALFONSO, MANUEL [35002]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.