

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 01 DE POZUELO DE ALARCÓN

Vía de las dos Castillas, 33 - Ática 3 , Planta 2 - 28223

Tfno: 913519394,913519393

Fax: 913519389

pozuelo-jd01@madrid.org;

NIG:

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 482/2016

Materia: Derecho de familia

AR

Demandante:

Ases. Jur. Ayto. Pozuelo de Alarcón



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove
mediante el siguiente código seguro de verificación.

SENTENCIA Nº 109/2022

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña.

En Pozuelo de Alarcón, a 29 de junio de 2022

Dña. , Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Pozuelo de Alarcón y su partido, ha visto los autos de Juicio Ordinario, registrados con el Número 482/2016, promovidos por la de Pozuelo de Alarcón, representada por la Procuradora Dña. y

asistida del Letrado D. frente al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, asistido por el Letrado de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento D. , frente a , representada por la Procuradora Dña. representado por el Procurador D. , en ejercicio de acción por vicios o defectos constructivos al amparo de la LOE, dictando la presente sentencia sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 27 de julio de 2016, por la Procuradora Dña. , se presentó ante el Decanato de estos Juzgados, correspondiendo por reparto a este Juzgado, demanda de juicio ordinario contra los referidos demandados a abonar a la actora la cantidad de euros en concepto de daños sufridos, más los intereses correspondientes y las costas de este procedimiento.



Los hechos alegados en la demanda son, de forma sucinta, los siguientes: En fecha 24 de junio de 1990 se constituye la , en adelante cuyo objeto social es la promoción, gestión o ejecución de las actividades urbanísticas que le encomienda el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana. SEGUNDO.

adjudicó el contrato de obra pública a para la construcción de viviendas de Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra de las previstas en el Art.

2.B-2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, y Decreto 12/2005 del 27 de enero por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid.

El 17 de julio de 2007 firmaron el Acta de recepción de la obra, de una parte, en nombre y representación de la representación de la Dirección Facultativa de la Propiedad y la representación de y; de otra parte, en representación del contratista, estableciendo en el acta un plazo de 30 días para la subsanación de los defectos que se recogen en el listado de repasos y unidades pendientes mencionados en el Anexo al Acta referida como consecuencia de la visita al edificio realizada por la constructora y la Dirección Facultativa en fecha 11 de julio de 2007.



El 11 de abril de 2008 concede el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón licencia de primera ocupación a y ésta, en liquidación, aprueba por unanimidad en Junta general universal celebrada con carácter extraordinario el día 25 de julio de 2014 la cesión global de todo su activo y pasivo a favor de su socio único accionista, el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, ajustándose al Proyecto de Cesión Global redactado por los Liquidadores, conforme al cual, como cesionario, adquiriría en bloque por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la Sociedad cedente, extinguiéndose ésta con efectos desde la inscripción de la Escritura de Cesión en el Registro Mercantil.

Los portavoces de los edificios llevaron a cabo reuniones con el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en las que informaron a éste último de las deficiencias de los edificios a fin de que procediera a las correspondientes reparaciones.

A la vista de las humedades existentes en el techo del garaje sobre las plazas que el constructor tapa con unas chapas metálicas colgadas del techo a las que se les ha dado pendiente y salida de las aguas que derivan directamente a las bajantes adosadas a los pilares, el 19 de febrero de 2015, los portavoces de los Bloques solicitan al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón la retirada de las mencionadas chapas y una mejor solución, basándose para ello en el punto 4.4. del Libro del Edificio donde se establece que

“no debe someter a los forjados a humedades habituales y en caso de fugas de agua o de otros fluidos, éstas deben detectarse y subsanarse lo antes posible”.



El portavoz de los Bloques, Don en febrero de 2015 presentó requerimiento formal, junto con informe jurídico e informe técnico del arquitecto Don , ante el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón respecto de su responsabilidad como promotor de la citada promoción de viviendas. En consecuencia, solicita él mismo, el 29 de abril de 2015 información, documentación y expediente de todas las actuaciones de reparación que hayan sido realizadas en los edificios desde que se entregan los informes de desperfectos de Don , así como se le notifiquen todas las actuaciones de reparación que vayan a ser llevadas a cabo para que el mismo pueda supervisar el correcto desarrollo de las mismas y realizar observaciones y sugerencias de carácter vinculante.

Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón requirió el 12 de mayo de 2015 a la constructora la subsanación en un plazo máximo de 15 días de las deficiencias de obra en los edificios establecidos en el informe técnico de Don , remitiendo copia del requerimiento a todos los agentes que habían intervenido en el proceso de edificación.

El 29 de abril de 2015 Don solicitó al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón copia de la reclamación administrativa llevada a cabo por éste último contra y contra la Dirección Facultativa.



El 29 de abril de 2015 solicitó Don al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, el Libro del Edificio, así como copia exacta de las actas de recepción provisional y definitiva de las obras de los edificios, actas de los mantenimientos, y una copia del proyecto final de obra aprobado y ejecutado. En consecuencia, el 20 de mayo de 2015 requirió el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a Don , autor del proyecto de construcción de y Dirección Facultativa, para que le hiciera llegar en un plazo máximo de 15 días la documentación que faltaba en el Libro del Edificio y que lo hacía incompleto en contra de la Ley de Edificación.

La Comunidad de Propietarios recibió el 17 de septiembre de 2015 en soporte CD: un ejemplar del Libro del Edificio de la Promoción, fotocopia de la Licencia de Primera Ocupación, fotocopia de Licencia de vados o pasos de carruajes, Acta de recepción y boletines de instalación eléctrica de mancomunidad, garaje e ICT. Además, reciben también en relación al agua en zonas el contrato general de acometida principal, contrato general de acometida contra incendios y contratos de zonas comunes y riego de la promoción.

La Comunidad de Propietarios el 17 de septiembre de 2015 se constituyó y la Asamblea para la constitución de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización de Pozuelo de Alarcón (Madrid). A su vez, se lleva a cabo la recepción de llaves de las zonas comunes.

El 19 de octubre de 2015 , presidente de la Comunidad de Propietarios, recibió una carta



del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, solicitando permiso a los copropietarios para poder realizar obras en zonas comunes para tratar de eliminar las filtraciones al garaje de la comunidad, a lo que el Presidente respondió estableciendo ciertas condiciones para la concesión del permiso, como son que las obras se realicen dentro del horario de trabajo del conserje de la finca y que previo al inicio de las obras se cuente con el consentimiento de D. Arquitecto Col. nº , como conocedor de la situación de las zonas en las que se pretende llevar a cabo las obras de mejora.

El 29 de octubre de 2015 se pone en contacto con el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón mediante carta a fin de hacerle conocedor a éste último de las goteras existentes en los trasteros y en el pasillo de los trasteros del bloque frente al trastero , y procedan de ese modo a su reparación inmediata.

El 6 de noviembre de 2015 responde el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a las solicitudes de reparación de daños de la Comunidad de Propietarios mediante carta en la que establece que "las actuaciones para eliminar las humedades existentes en aquellos elementos de titularidad dominical privada y, en los comunes que repercuten de forma inescindible en los elementos individuales del garaje de la Comunidad de

Propietarios de serán subsanadas tan pronto ba cuáles como la meteorología lo permita" y especifica serían las actuaciones a realizar:

- : Sobre plazas y próximas: Reconstruir la arqueta de canalizaciones eléctricas y de señal de TV,



enfoscado y bruñido interior de la misma, sellado de canalizaciones en uso y de reserva y colocación de tapa de para solventar filtraciones de junta de dilatación de edificio ; Sobre plazas : Sellado perimetral de rejillas de dos respiraderos, previa retirada de sellado deteriorado existente en zona del mismo garaje. Aunque no se han detectado más goteras producidas por la filtración por otros respiraderos, se procederá al sellado de todos ellos.

- Bloques : Sobre plazas : Cabe la posibilidad de que la gotera existente sobre estas plazas sea provocada por alguna avería generada por la última reforma que se ha realizado en el piso del portal Hace unos meses se produjo una gotera similar y fue debido a una avería en el mismo piso. Les ruego lo comprueben y nos lo comuniquen. Sobre plaza Descubrir alrededor de arqueta de jardín para observar la posible causa de una nueva humedad que afecta al garaje. - Y si es necesario, demoler y rehacer arqueta, solventando el posible problema en la cazoleta del sumidero, en su caso.

-

En cuanto a las chapas metálicas del techo del garaje establecía lo siguiente: "desde el ayuntamiento no van a ser retiradas puesto que siempre son una segunda protección para canalizar posibles filtraciones en caso de que las hubiera".

El 19 de octubre de 2015 solicita el Presidente de la Comunidad de Propietarios mediante carta al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el Acta de la reunión de éste último con la constructora a la que asistieron de parte del Ayuntamiento el Gerente de Presidencia, Concejal de obras



y servicios y el Director de obras y servicios entre otros, a lo que el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón responde que no existe dicha acta, únicamente respuestas transcritas por a las reclamaciones planteadas por el Ayuntamiento y que por tanto, en todo caso dice será la empresa quien deba facilitar dicho escrito.

Sostiene al actora que todos los demandados son responsables de los daños existentes en el edificio quedando acreditado este extremo por parte del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón cuando en fecha 23 de octubre de 2015 inquiere a y le achaca su responsabilidad en los defectos de construcción que la actora venía reclamando en las reclamaciones referidas.

El 4 de noviembre de 2015 se lleva a cabo un informe de revisión de elementos contra incendios por la empresa y del que se desprendían toda una serie de anomalías entre las que destaca la falta de extintores en los garajes, cerraduras de armarios en zonas comunes e incluso una falta de hasta 58 bloques del alumbrado de emergencia sin funcionamiento, todo lo cual acredita la absoluta dejación de funciones de la contraparte, en cuanto a sus labores de mantenimiento.

El acta de la Junta Extraordinaria llevada a cabo el 12 de noviembre de 2015 establece que se ha informado a los vecinos acerca de las obras de mantenimiento y limpieza que se han llevado a cabo durante estos primeros meses de la Comunidad, así como sobre el funcionamiento y acceso a determinadas zonas comunitarias, labores que han tenido que ser sufragadas por los vecinos de cuando ello era responsabilidad



del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón. Esto no hace sino reforzar la idea del total abandono a que sometió el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a una promoción de viviendas de obra pública.

El 13 de noviembre de 2015 realiza el arquitecto Don un informe sobre humedades y fisuras en las viviendas que se acompaña y en el que se destacan los siguientes daños:

- Bloque Humedad en techo de dormitorio principal.
El suelo cruje. Levantaron el suelo del pasillo. - Escayola del techo está rota porque ha tenido humedad. El yeso está seco. - Bloque Hay fisura-grieta horizontal de 1 m. aproximadamente de longitud a la derecha de la puerta. Se manifiesta en el interior del tabique. Hay gotera pequeña en el techo del salón cercana a la ventana.
- Bloque Fisura-grieta horizontal de 1 m. aproximadamente de longitud a la izquierda de la puerta. Se manifiesta en el interior de forma más fina. - Bloque , perteneciente a la vivienda : Gotera en el techo que desciende por la pared del fondo. Está situado al fondo del pasillo, contiguo al terreno. -Bloque en el pasillo delante del trastero Humedad en techo y pared, profunda e intensa. - Bloque Humedad entre placas de hormigón del techo del trastero. Lo repararon anteriormente. - Humedad en el garaje del bloque , entre las plazas : El agua desciende a través del anclaje que sirve de descuelgue para la luminaria. El informe municipal da la



posibilidad de que esta humedad sea producida por la vivienda del . Vemos la humedad con el propietario de la vivienda en cuestión, nos informa que han reparado la posible causa en la cocina. De todas formas, el techo de la zona está afectado por otras humedades provenientes del terreno, hace tiempo se colocó una chapa a modo de falsa viga en el encuentro de la pared con el techo a lo largo de las plazas

El 27 de noviembre de 2015 remite el presidente de la Comunidad de Propietarios carta al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón informándole de que una de las goteras del garaje del bloque tiene su origen en la vivienda del mismo bloque, siendo ésta de propiedad del Ayuntamiento y consecuentemente requiriendo que procedan a su reparación, así como del resto de las filtraciones mencionadas en el informe de D.

El 27 de noviembre de 2015 solicita Don Mal Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que remita informe con las obras y reparaciones llevadas a cabo en con posterioridad al último informe de D.

El 19 de enero de 2016 solicita Don licencia de poda/tala de los árboles y responde a dicha solicitud el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón corresponde dicha poda a la misma Comunidad de Propietarios.

El 24 de enero de 2016 lleva a cabo el arquitecto Don informe sobre goteras en los garajes de



los bloques al que se adjuntan fotografías de los daños.

El 29 de enero de 2016 recibe la Comunidad de Propietarios informe de la Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid relativo a la intervención del cuerpo de bomberos el día 14 de diciembre de 2015 a fin de revisar unas ventanas del piso de las que se habían desprendido y caído a la vía pública dos tapas exteriores de los tambores de las persianas, informando de ello a la policía local, a los efectos de que los técnicos municipales valoraran las actuaciones a realizar ya que varios vecinos manifestaron que era un hecho repetitivo en distintos edificios, debiendo ser los peritos correspondientes los responsables de definir las características del siniestro incluso las causas.

El 10 febrero de 2016 envía un escrito Don al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en el que expone que habiéndose solicitado la licencia de poda de árboles en fecha 19 de enero de 2016 y sin existir respuesta del Excmo. Ayuntamiento Pozuelo de Alarcón, el 9 de enero de 2016 se produjo desprendimiento de las ramas de dichos árboles dañando la fachada y causando desperfectos en la Comunidad de Propietarios, por lo que pide se resuelva con la mayor celeridad la solicitud de licencia de poda.

Conforme al informe elaborado por el perito D. el proyecto, más allá de los defectos de ejecución llevados a cabo por los intervinientes en el proceso de construcción, presenta deficiencias en los que incurrió la



dirección técnica de la obra. Entre ellas se encuentran las siguientes:

a) Las cubiertas diseñadas son horizontales, carecen de pendiente para evacuar el agua lo que provoca que el agua se encharque produciendo humedades.

b) Los parámetros de los pasillos del Bloque son prefabricados ligeros que por su rigidez se fisuran fácilmente ante cualquier movimiento de la estructura.

c) En todos los bloques la canalización prevista en cubierta es inadecuada para la correcta conexión de los compresores que se instalan por parte de los usuarios con la salida de armario de chapa, por medio de los tubos eléctricos y de fluidos. Por eso, el cableado y las tuberías con sus correspondientes protecciones están deficientemente contruidos y atados.

d) En el Bloque el peto de la zona perimetral de la cubierta, en su encuentro con los pasos de mantenimiento, la lámina impermeabilizante sube por encima de la solera y se remata con una chapa atornillada al peto que va sellada a todo lo largo. Este solape está a la vista, le da el sol y los cambios de temperatura hacen que la lámina pierda elasticidad, adquiera rigidez, se separe de su base y deje entrar el agua.

e) El acceso a las cubiertas se produce desde una trampilla situada en el techo del ático próximo a la salida del ascensor, de la que se extiende una escalera metálica de aluminio articulada que apoya en el suelo, es poco estable y se comba mucho. Se han producido algunas caídas y debiera ser



sustituida por otra más estable. Encima se cubre por un lucernario cuadrado de material plástico.

f) En las cubiertas hay instalados tubos metálicos de ventilación sobre sendas mesetas recrecidas de cm., que apoyan sobre una chapa que hace de tapa del recrecido, simplemente apoyada en bastantes casos, sin anclaje a la fábrica. El conjunto chapa-tubo es poco rígido, lo que hace que éste se mueva fácilmente.

Ante la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, de la carta remitida por el Presidente de la Comunidad de Propietarios el día 27 de noviembre de 2015, informando sobre el origen de una de las goteras que afectaban al garaje y dada la gravedad de la misma, el día 23 de Junio de 2016 se remitió burofax al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, reiterando nuevamente la necesidad de reparación de la gotera existente en la vivienda , propiedad del Ayuntamiento, así como el resto de las filtraciones. Así mismo el día 6 de Junio de 2016, mediante carta certificada con acuse de recibo, se volvió a requerir al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, la necesidad de reparar de manera íntegra las filtraciones de todas las cubiertas de los distintos bloques, así como la insistencia de llevar a cabo los trabajos de reparación en el horario de trabajo del Conserje de la finca y bajo la supervisión del arquitecto D. siendo la actitud del Ayuntamiento la que ha determinado que la actora tenga que acudir a la vía judicial.

SEGUNDO.- Admitida la demanda por Decreto de 18 de octubre de 2016, se acordó dar traslado de la demanda a los



demandados, a fin de que contestara a la misma en un plazo de veinte días, presentándose en fecha de 2 de noviembre de 2016 por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, escrito formulando declinatoria de jurisdicción.

El 23 de noviembre de 2016 se presentó escrito de contestación a la demanda por la representación procesal de , ahora, , siendo los hechos alegados en la misma los siguientes: En primer lugar se señala que no existe como sociedad mercantil, sino que es un nombre comercial y que ese nombre carece de legitimación pasiva no existe como sociedad mercantil. Los directores de la obra son tres personas físicas, y otro arquitecto codemandado, , participando cada uno de ellos en un 25% en el proyecto y dirección de obra.

La legitimación pasiva de la demanda interpuesta frente a la vienen a asumir

Acto seguido, señalan los demandados que los demandantes, llevan viviendo en las viviendas de los bloques demandantes desde el año 2008 que es cuando se da la licencia de primera ocupación, entrando a vivir al edificio en su calidad de arrendatarios, siendo la propiedad de . Al parecer los arrendatarios tienen derecho a comprar sus viviendas en un determinado momento. En el año 2014 cede al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, la titularidad de las viviendas con todas las obligaciones y derechos sobre los edificios. Y en el año 2015, los arrendatarios optan por su



derecho de compra y pasan a ser propietarios. Es en ese año 2015, año en que se constituye la comunidad de propietarios con los mismos inquilinos, pero nuevos propietarios (ellos mismos), cuando empiezan a aparecer defectos en la edificación, pues siete años antes ni los vecinos arrendatarios ni los sucesivos propietarios, y Ayuntamiento ningún defecto constructivo habían puesto a las viviendas que moraban los hoy demandantes.

Todo apunta a que los nuevos propietarios, viejos ocupantes, cuando tuvieron que empezar a conservar las viviendas o realizar el mantenimiento que los inquilinos, o anteriores propietarios no habían realizado a lo largo de esos 7 años, decidieron decir que eran defectos constructivos y que había que reclamarlos de cualquier manera y a todos los intervinientes en el proceso constructivo.

Por la demandada se le alega caducidad y prescripción de la acción ejercitada frente a ella

Subsidiariamente, señala la demandada que los inmuebles estaban perfectamente terminados y aptos para su ocupación como hicieron los demandantes que accedieron al uso de las viviendas a través del alquiler, siendo de destacar que en la licencia de primera ocupación, se pone de manifiesto, en el antecedente tercero, que el 8 de abril de 2008 se ha emitido informe por el arquitecto jefe del servicio de arquitectura y urbanismo municipal, previo informe del arquitecto técnico. En el antecedente cuarto se expresa que se ha verificado que las instalaciones del garaje se adecuan al proyecto técnico en base al que se emitió informe favorable de evaluación ambiental y se concedió licencia de apertura.



El Ayuntamiento otorgó la licencia de primera ocupación en el año 2008, prueba evidente de que absolutamente toda la documentación de la obra estaba en disposición de la promotora y ésta la aportó a los archivos municipales.

En el acta de constitución de la comunidad de propietarios, ninguna mención se hace a la existencia de defecto alguno ni en zonas comunes ni en zonas privativas.

Los demandados son ajenos a las comunicaciones a las que se hace referencia y contestaciones de la Comunidad de Propietarios a las supuestas comunicaciones que le realiza el Ayuntamiento. Ninguna noticia ni participación de mis mandantes en las supuestas reparaciones que al parecer se llevaron a cabo por parte del Ayuntamiento.

Los demandados ni han participado en ningún tipo de actuación o reparación, ni han reconocido jamás responsabilidad alguna sobre la presunta existencia de las deficiencias que se dicen existir, que a mayor abundamiento nunca nadie, ni los promotores ni Ayuntamiento de Pozuelo les han exigido cuando eran propietarios, ni los inquilinos antes de ser propietarios. Siendo la primera reclamación de éstos a mis mandantes por la existencia de defectos, la demanda ahora interpuesta.

Si existe falta de mantenimiento y de reparación es única y exclusivamente imputable a los propios vecinos y por supuesto a las sucesivas promotoras.



Impugna el informe pericial de D. y anunció de la presentación de un informe pericial elaborado por Dña.

El 24 de noviembre de 2016 se presentó escrito de contestación a la demanda por la representación procesal de , alegando caducidad y prescripción, habida cuenta que la obra fue recepcionada el 17 de julio de 2007, habiendo sido la demandada la constructora de dicha obra, calificando los vicios descritos en la demanda de defectos de ejecución sometidos al plazo de tres años previsto en la LOE, no constando que el vicio haya tenido lugar en el plazo de garantía de tres años desde la recepción de la obra, encontrándose fuera del plazo de un año.

La demandada no oculta que sí se realizaron por la misma obras con posterioridad al transcurso del plazo de garantía de tres años inicial para subsanar las deficiencias por filtraciones en garaje y cubierta, pero una vez acometidas estas, en 2010, no volvió la demandada a tener noticia alguna de la aparición de nuevas filtraciones o que las reparaciones realizadas no hubieran tenido un resultado satisfactorio y ello hasta que han transcurrido cinco años (son las reclamaciones que realiza el Ayuntamiento a la demandada), existiendo también caducidad en este segundo periodo.

Por lo demás, se impugna por la demanda el informe pericial de y se anunció la presentación de informe pericial por su parte.

En fecha de 24 de noviembre de 2016 se presentó escrito de contestación a la demanda por la representación procesal de



, siendo los hechos alegados en la misma, brevemente, los siguientes: El mismo intervino en la obra como Aparejador de la Dirección de Ejecución, se alega por el mismo caducidad y prescripción y subsidiariamente se niega cualquier tipo de responsabilidad del mismo, precisando que el mismo ha tenido noticia de los hechos por la demanda objeto de este procedimiento, sin que antes nadie se hubiera dirigido al mismo, ni los ahora demandantes ni el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón ni

Impugnó el informe pericial de la actora y anunció la presentación de informe pericial.

El 1 de diciembre de 2016 se presentó escrito de contestación a la demanda por la representación procesal de , siendo los hechos alegados en la misma, los siguientes: alega en primer lugar una falta de legitimación pasiva, pues la demanda se dirige contra el que no es una sociedad mercantil (ni civil), no tiene personalidad jurídica, ni se encuentra inscrita en el Registro. Se trata simplemente de un mero nombre comercial y carece por tanto de capacidad para ser parte y por ende de legitimación pasiva en esta litis, al amparo de lo dispuesto en los arts. 9 y 10 de la L.E.C. de 7 de enero de 2.000.

El “ ” frente al que se dirige la demanda no ha tenido intervención alguna en el proceso constructivo, ni ha suscrito contrato alguno con la Comunidad de Propietarios actora, ni con los ahora demandados, ya que en su condición de Promotora de la obra encargó tanto al Arquitecto D. como a



los Arquitectos D. la elaboración del Proyecto y dirección de la obra.

Pasando a contestar la demanda ad cautelam, en nombre de , como persona física y en su condición de Arquitecto.

Se alega una falta de legitimación activa de la actora, toda vez que la Comunidad de Propietarios no acredita de forma suficiente la legitimación activa necesaria para comparecer en juicio interponiendo demanda contra mi representado, ya que si examinamos el poder general para pleitos que se adjunta a la demanda, se comprueba que la otorgante del mismo interviene manifestando que es Presidente de la Comunidad de Propietarios actora sin hacer ninguna referencia a que la Junta General de la misma (único órgano que posee la facultad de decidir al respecto), hayan tomado acuerdo alguno en el que haya decidido reclamar judicialmente contra el demandado. Se alega, al igual que por el resto de partes demandadas caducidad del plazo de garantía establecido en la LOE y prescripción de la acción respecto del Arquitecto Sr.

Por lo demás, al igual que el resto de codemandados y de forma subsidiaria, niega tener responsabilidad alguna y solicita en cuanto al mismo la desestimación de la demanda.

El 12 de diciembre de 2016 se presentó escrito de contestación a la demanda por la representación procesal de viniendo a alegar los siguientes caducidad de la acción por vicios constructivos, poniendo de manifiesto que en el caso que nos ocupa, los daños que se nos



reclaman en cubiertas, azoteas, pasillos, escaleras, puertas de entrada, garajes, fachadas y urbanización no son vicios que afecten a elementos estructurales, ni han comprometido la estabilidad y resistencia de las viviendas desde que en el 2008 les fueron adjudicadas las viviendas en régimen de alquiler con opción de compra y además la actora reconoce por medio de su perito que los defectos que hoy reclaman existen desde que les fueron adjudicadas las viviendas en el año 2008, por lo que dichos defectos que no son de estructura, sino de mantenimiento y habitabilidad han prescrito aunque los propietarios compraran ellos en el año 2015, porque el computo de los plazos de responsabilidad y garantía se inicia a partir de la fecha en la que se suscribe el Acta de Recepción, y está se produce con fecha 17 de julio de 2007.

Señala el demandado que no ha recibido ni correos, ni cartas por parte de los adjudicatarios-inquilinos de las viviendas durante todos estos años, y la responsabilidad prevista en la LOE es claramente individual y personal, lo que hace que aun reclamando extrajudicialmente a un agente no tiene porqué incidir en la esfera de responsabilidad de otro, alegando también prescripción de la acción ejercitada por el transcurso del plazo de dos años desde el día en que los defectos constructivos aparecen, siendo el Acta de Recepción es de 17 de julio de 2007 y el Certificado Final de Obra de 7 de mayo de 2007.

Por lo demás, aduce el demandado que fue el arquitecto técnico contratado por para llevar de forma compartida con D. la Dirección de Ejecución de las obra, trasteros y garaje en la Parcela de Pozuelo de Alarcón, indicando que la



parcela C1 se llevaron a cabo 90 viviendas VPP ejecutándose de forma simultánea con las 158 VPPocj en la parcela C2 por los mismos proyectistas, técnicos directores y constructora manteniendo el mismo criterio de diseño y constructivo.

El proyecto fue desarrollado por los Arquitectos D. , con fechas julio y octubre de 2005.

Los edificios son bloques aislados y con diferente longitud adaptándose a las lindes de la parcela donde se ubican que es rectangular. Cada bloque disponer de un núcleo vertical de comunicación que conecta en cada planta con una galería central desde donde se accede a las viviendas y al sótano donde se ubican los trasteros y garajes. Dentro de la superficie urbanizada de la parcela, los portales se unen mediante una zona de paso peatonal rodeada de áreas ajardinadas. Debido al fuerte desnivel existente entre las calles superior e inferior, los accesos peatonales a la parcela se realizan desde tres calles circundantes disponiéndose escaleras y rampas que resuelven los desniveles existentes y el acceso a los garajes se realiza directamente desde la calle inferior. Además se divide en dos garajes independientes que se corresponden uno a los bloques. Por el fuerte desnivel existente en la parcela la ejecución de la estructura fue necesaria banquearla en los bloques, que con idénticas características dispone cada uno de viviendas con sus correspondientes trasteros y plazas de garaje. Los bloques (el de mayor longitud en la parcela) no cuentan con desnivel en su estructura, disponen de viviendas, respectivamente, con sus correspondientes trasteros



y plazas de aparcamiento dentro de un mismo nivel de garaje situado en el sótano. De las Todas ellas tienen en el sótano un trastero y plaza de aparcamiento.

La superficie construida bajo rasante (1 nivel de aparcamiento) alcanza los m2), y sobre rasante (baja + 3 alturas) unos m2. Con lo cual el conjunto edificado dispone de unos m2 construidos, con un presupuesto inicial de ejecución material de unos de euros. Las principales características constructivas del conjunto analizado según datos del proyecto son:

- Cimentación por zapatas y muro perimetral de contención de hormigón armado. -Estructura en sótano formada por pilares de hormigón y resto de plantas con pilares metálicos y vigas de hormigón armado con forjados prefabricados formados por prelosas y capa de comprensión.
- -Cubiertas planas no transitables y ajardinadas compuestas, sobre forjado, por capa de regularización, lámina impermeabilizante de PVC más aislamiento térmico, lámina drenante y terminación con capa vegetal.
- -Cerramientos de fachadas formados por ladrillos para revestir con aplacado de tableros estratificados de madera en fachadas largas de los bloques y ladrillo cara vista en testeros de los extremos.
- -La carpintería exterior es de aluminio anodizado con hojas correderas y cajón de capialzado de persiana monobloque registrable con la persiana enrollable de aluminio en huecos horizontales continuos.



- -Acabados interiores de zonas comunes con paramentos terminados en cartón-yeso pintado o con ladrillo revestido de yeso y solados de terrazo microchina.
- -Garaje en sótano -1 impermeabilizado con láminas asfálticas y terminadas con cobertura ajardinada. Pavimento interior de hormigón fratasado mecánicamente.
- -Urbanización exterior ajardinada y zonas pavimentadas de hormigón continuo con recogida de aguas pluviales mediante sumideros. Iluminación de zonas de paso exteriores con luminarias de superficie y empotradas.

-

En relación al proceso constructivo, la Licencia Municipal de Obras fue concedida en sesión municipal el 10 de mayo de 2006. A continuación se comenzó con la ejecución de las obras en las que se realizó un seguimiento periódico por la Dirección Facultativa (DF), de lo cual se dejó reflejo en las Actas de Obra, con visitas periódicas cada semana. Dichas actas prueban la diligencia y buen hacer de la Dirección de Ejecución durante el desarrollo de la obra. Cómo es lícito, normal y habitual durante el desarrollo de la obras se fueron adecuando las prescripciones de proyecto a la realidad de la obra y requerimientos municipales o del promotor, acordando los necesarios cambios las personas competentes para ellos y según la función desempeñada por cada uno. A mayor abundamiento, durante el desarrollo de la obra la Dirección Facultativa fue emitiendo informes a requerimiento de la Promotora cuyo objeto era comunicarle la marcha y situación de la obra, por lo que en todo momento la Propiedad era conocedora de lo que se estaba ejecutando y como se estaba ejecutando, emitiendo la Dirección Facultativa el Certificado Final de Obra (CFO) con fecha 7 de mayo de 2007, y según los compromisos contractuales que habían asumido y



se efectuó la recepción de las obras el 17 de julio de 2007, firmando ese documento de entrega o recepción de las obras, la propiedad y la contratista, la Dirección Facultativa y el Coordinador de Seguridad, es decir todos los que habían intervenido en la ejecución de las obras firmaron ese documento donde consta que el promotor acepta la obra con reserva en el punto 4 de la debida subsanación de los defectos cuyo detalle se deja constancia en un anexo, no incluyendo las listas de repasos elaboradas por los futuros adjudicatarios. En el momento en que se firmó el Acta de Recepción estaba pendiente de que se realizaran todos los repasos y remates en cubierta, escalera común, distribuidor de planta y portal, sótanos, trasteros, urbanización y las cuestiones generales del interior de las viviendas como la limpiezas de las mismas; hecho totalmente normal y al que se comprometía la constructora y así lo hizo, pues si no se hubieran subsanado los repasos y unidades pendientes el Ayuntamiento de Pozuelo no hubiera concedido a la licencia de primera ocupación y se la concedió con fecha 11 de abril de 2008.

Alega del demandado que desconoce la solución dada por el constructor de colocar unas chapas metálicas colgadas en el techo, la fecha y quién dio la orden de que se instalaron dichas chapas, pues el mismo no ha sido llamado por en ningún momento para estudiar la causa de dicha entrada de agua, su posible solución y las posibles responsabilidades en ese momento. En la obra se realizaron pruebas de estanqueidad por el Laboratorio hoy en concurso de acreedores, contratado por la promotora y además, existía un organismo de control llamado hoy absorbido por Desconoce igualmente la solicitud realizada por los portavoces de los bloques al



Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón sobre la retirada de las chapas.

La actora siempre ha considerado responsable de los defectos a la promotora , como se desprende en el Informe pericial realizado en el año 2015 a solicitud de los inquilinos, del cual entregaron una copia al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón. De la lectura de dicho informe se puede comprobar que el fin para el que los adjudicatarios querían hacer un informe pericial era saber el estado en el que se encontraban las viviendas, porque conocedores de que las viviendas tenían algunas deficiencias. En dicho informe el perito reconoce la falta de mantenimiento que ha habido por parte de la Propiedad y después el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón que es el propietario actual.

Respecto de la partida de daños en cubierta, el perito en su informe de 2015 afirma que los daños originados en la cubierta ajardinada plana se deben a un problema de diseño.

A la vista de la compra de las viviendas por los adjudicatarios-inquilinos, con fecha 17 de septiembre de 2015 constituyeron la Comunidad de Propietarios de la Urbanización hecho que les ha facultado para interponer esta demanda.

Se desconoce por el demandado las obras de reparación que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón quiere realizar una vez vendidas las viviendas a los propietarios. No obstante, existe una carta que la Comunidad de Propietarios remite al Ayuntamiento el 23 de octubre de 2015, en donde los propietarios reconocen que los daños en el garaje existen



desde el 2008 cuando se instalaron las chapas metálicas, hechos desconocidos por el demandado y sobre los que se ha actuado sin su dirección.

Igualmente se desconoce la respuesta que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón ha dado a la Comunidad de Propietarios sobre la solicitud de reparaciones de los daños que ellos mismos reconocen que estaban detectados durante la época en la que el Ayuntamiento era arrendador de las viviendas.

Por lo demás se impugna por el demandado el informe pericial de y anunció la presentación del correspondiente informe pericial por su parte.

TERCERO.- Por Auto de 12 de enero de 2017 se estimó la declinatoria de jurisdicción planteada por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, siendo esta resolución revocada por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid mediante Auto de 28 de junio de 2018.

CUARTO.- Por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón se contestó a la demanda mediante escrito de 13 de septiembre de 2018 en el sentido de oponerse a lo petitionado de contrario, interesando la intervención provocada en este procedimiento de

En la contestación a la demanda se viene a alegar lo siguiente: El Excmo. Ayto. de Pozuelo de Alarcón cedió con fecha 25 de junio de 2.004 y mediante documento notarial parcela de su propiedad a la con la condición resolutoria



de que la parcela fuera destinada a la construcción de viviendas de protección pública.

Con fecha 18 de octubre de 2.005 suscribe contrato de ejecución de obra con 0 para la consistente en la construcción de edificios de viviendas de

protección pública en la parcela denominada “ ”,
en de Pozuelo de Alarcón.

Con fecha 10 de mayo de 2.006 el Ayuntamiento ahora demandado otorgó licencia de obra a favor de para la ejecución de la obra descrita en el expositivo anterior. Inmediatamente después, en 25 de mayo de 2.006 se otorgó ante Notario la oportuna Declaración de Obra Nueva en construcción y División Horizontal, que fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Con fecha 17 de julio de 2.007 se firmó entre la representación de Dirección Facultativa y representación de en la que consta como Anexo a la misma lista de unidades de obra y de repasos pendientes de ejecutar por la constructora.

Durante los meses de mayo, junio y julio de 2.015 el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, sucesor universal de , Sociedad liquidada, suscribió contratos de venta de vivienda con aquellos vecinos que, siendo arrendatarios con opción a compra, manifestaron tras el cumplimiento de los plazos marcados en los contratos de arrendamiento, su voluntad de ejercitar la opción de compra. De esta forma se suscribieron 99 contratos de compraventa en los que, además de formar cuerpo cierto de los mismos el previo contrato de



arrendamiento, la estipulación primera de los contratos señala: "El Ayuntamiento vende a (nombre del arrendatario que ejercita la opción de compra) la vivienda con sus anejos inseparables descrito en el expositivo primero de esta escritura, al corriente de pago de impuestos, contribuciones y gastos de comunidad , como cuerpo cierto en el estado físico que actualmente se encuentre, que la parte compradora declara conocer y aceptar, y con todo lo que le sea anexo, accesorio o complementario y con cuántos derechos a la misma corresponde" .

Respecto a los escritos adjuntados a la demanda, previo al ejercicio de la opción de compra, en fecha 23/02/15 los arrendatarios reclamaron a través de representante legal y con soporte en un Informe de Arquitecto por los daños, aunque no en calidad de propietarios, que todavía no lo eran, motivo de más por el que queda acreditado, como señalan las escrituras de compraventa, que eran conocedores en detalle del estado de las viviendas y elementos comunes del edificio.

Todos los documentos que se aportan por la demandante, reconocida su fehaciencia o no ,como ordinales 1 a 8, eran remitidos en fechas en que el Ayuntamiento respecto a los inquilinos/arrendatarios era propietario/arrendador , siendo tal el concepto único en el que debía responder frente a los arrendatarios, sin perjuicio de las acciones que le correspondieren como propiedad frente al constructor o Dirección Facultativa, e independientemente de ostentar la condición de Promotor de la obra, de esta forma, y frente a los arrendatarios, las obligaciones de y luego del Ayuntamiento se constreñían a las del art. 21 de la LAU en relación con el art. 1.554 del Código Civil.



Sin embargo, el documento que se presenta como "requerimiento formal" en fecha 23/02/15 con Informe jurídico y adjuntando Informe de Arquitecto, todavía en fecha en que el único propietario era el Ayuntamiento, se formula en base a una hipotética responsabilidad del Ayuntamiento en esa fecha como promotor, obviando los reclamantes que, a tal fecha, al no ser propietarios, no ostentaban legitimación alguna para ejercer las acciones que solo al propietario le correspondían y que el Ayuntamiento lo máximo que podía hacer, con los antecedentes previos, era canalizarlas como reclamaciones del arrendatario al arrendador, lo que así hizo.

Recibida la reclamación referida, el Ayuntamiento dio traslado a la constructora ahora codemandada y al resto de agentes intervinientes en el proceso edificatorio de lo requerido y trasladado pues, aun no estando legitimados en calidad de propietarios, correspondía a cuestiones que pudieran tener causa en defectos de ejecución, y ante la ya prevista venta por ejercicio de la opción de compra.

El Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, antes y después del ejercicio de la opción de compra y transmisión de 99 viviendas, requirió a no solo la subsanación de lo que le correspondía, siendo el Ayuntamiento promotor y propietario. Sino también respecto a los vicios comunicados en el acta de recepción y no subsanados o subsanados de forma irregular y deficiente por la constructora, correspondiendo a defectos de ejecución ya constatados.

Lo descrito en el expositivo anterior no obstaba para que el Ayuntamiento, tal y como se encargó de manifestar en escrito de 06/11/15, al Presidente de la Comunidad de Propietarios, no constituida hasta Septiembre de 2.015, que



las acciones que iba a desarrollar el Ayuntamiento en zonas comunes y viviendas eran sobre lo evidenciado mientras el Ayuntamiento ostentaba la condición de propietario y en cumplimiento de sus obligaciones, sin que ello suponga reconocimiento de responsabilidad como promotor y , como ya hemos señalado, respecto a daños que los adquirentes de viviendas conocían , y declararon conocer, al momento de la transmisión.

Por lo demás, el demandado niega que los defectos o deficiencias expuestas en el Informe aportado por los demandantes se refieran a daños estructurales, como señala la actora.

Se impugna el informe pericial del Sr. García de la Infanta y anunció la presentación de informe pericial elaborado por el Sr. Sordo.

QUINTO.- Por Auto de 25 de abril de 2019 se admitió la intervención provocada en el procedimiento de si bien recurrida esta resolución en reposición, se dictó Auto en fecha de 2 de julio de 2019 estimando el recurso de reposición y revocando el Auto de 25 de abril de 2019.

SEXTO.- Mediante diligencia de ordenación de 23 de octubre de 2018, se señaló como día para la celebración de la audiencia previa el 28 de febrero de 2019, que tras varias suspensiones fue celebrada finalmente el 27 de enero de 2020, a la que comparecieron todas las partes, exhortándose a las mismas para que llegaran a un acuerdo, que no se logró, afirmándose y ratificándose en sus respectivos escritos de demanda y contestación; realizando las manifestaciones que obran en autos y solicitando el recibimiento del pleito a



prueba, todo lo cual consta debidamente registrado en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen, con el resultado que obra en autos.

SEPTIMO.- Acordado el recibimiento del pleito a prueba, a instancia de ambas partes, y llegado que fue el día señalado para el juicio, el 3 de noviembre de 2021, se practicó la prueba que fue admitida en la audiencia previa en los términos que consta en la grabación, y que, en aras a la brevedad, se tiene por reproducido. Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones, quedando los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En el presente procedimiento se ejercita por la actora la acción prevista en el art.17 de la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999 de 5 de noviembre, aunque en los Fundamentos de Derecho de la demanda se haga referencia al art.1591 del CC.

Al respecto, hemos de decir que la acción ejercitada al amparo del art.1591 CC, no puede prosperar, pues la acción ejercitada es realmente la prevista en el art.17 de la LOE, por cuanto cuando se solicitó la licencia de obra ya se encontraba en vigor esta Ley, entendiéndose que el ejercicio de esta acción por la actora obedece al plazo decenal que contempla el art.1591 CC, más extenso que los plazos de garantía que contempla la LOE, norma aplicable, como hemos dicho, al presente caso.

El art.17. 1 de esta Ley, establece que *"sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o*



jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de estas: a) durante diez años de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio b) durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c) del artículo 3. El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año”.

Esta acción se ejercita por la Comunidad de Propietarios actora frente al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, la constructora habiendo intervenido todos ellos en el proceso de edificación de viviendas de Protección Pública para arrendamiento con opción a compra de las previstas en el art.2.b-2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005 de 27 de enero y Decreto 12/2005 de 27 de enero.



Al respecto cabe señalar que el Excmo. Ayto. de Pozuelo de Alarcón cedió con fecha 25 de junio de 2.004 y mediante documento notarial parcela de su propiedad a la con la condición resolutoria de que la parcela fuera destinada a la construcción de viviendas de protección pública.

Con fecha 18 de octubre de 2.005 suscribió contrato de ejecución de obra con consistente en la construcción de edificios de viviendas de protección

pública en la parcela denominada " ", en Avda. de Pozuelo de Alarcón.

Con fecha 10 de mayo de 2.006 el Ayuntamiento ahora demandado otorgó licencia de obra a favor de para la ejecución de la obra. Inmediatamente después, en 25 de mayo de 2.006 se otorgó ante Notario la oportuna Declaración de Obra Nueva en construcción y División Horizontal, que fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Con fecha 17 de julio de 2.007 se firmó entre la representación de , Acta de Recepción del edificio terminado, en la que consta como Anexo a la misma lista de unidades de obra y de repasos pendientes de ejecutar por la constructora en un plazo de 30 días, estableciéndose en dicha Acta de Recepción que a partir de la fecha de la misma comienzan a contar el periodo de garantía de dos años establecido en la LOE.

El 11 de abril de 2008 por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón se concedió la licencia de primera ocupación a SA, siendo a partir de ese momento ocupadas las viviendas por



los ahora demandantes aunque en condición de arrendatarios, no de inquilinos, ostentando la propiedad y la condición de arrendadora y luego el Ayuntamiento.

Durante los meses de mayo, junio y julio de 2.015 el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, sucesor universal de , Sociedad liquidada, suscribió contratos de venta de vivienda con aquellos vecinos que, siendo arrendatarios con opción a compra, manifestaron tras el cumplimiento de los plazos marcados en los contratos de arrendamiento, su voluntad de ejercitar la opción de compra. De esta forma se suscribieron 99 contratos de compraventa.

La Comunidad de Propietarios actora se constituyó en fecha de 17 de septiembre de 2015, siendo el Presidente de la Comunidad D.

Decimos esto porque es importante a efectos de las acciones ejercitadas en la demanda, acción como hemos visto del art.17 de la LOE, siendo que esta acción únicamente la pueden ejercitar los propietarios de las viviendas, bien por sí bien por la Comunidad de Propietarios como es el caso, siendo que no se ostentó tal condición, sino a partir de la firma de los contratos de compraventa en los meses de mayo, junio y julio de 2015, siendo hasta ese momento el propietario de las viviendas o de la obra el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (o antes hasta el 25 de julio de 2014) y teniendo los posteriormente propietarios la condición de arrendatarios y no de propietarios.

SEGUNDO.- Con carácter previo a analizar la causa y la consiguiente responsabilidad de los agentes que intervinieron en el proceso constructivo en los vicios apuntados por la actora, ha de abordarse la cuestión relativa a la posible



producción y puesta de manifiesto de esos vicios una vez transcurridos los plazos de garantía contemplados en la LOE.

En este punto debemos partir como de que la primera reclamación que se formula al respecto por como coordinador de Portavoces (aún no se había constituido la Comunidad de Propietarios) data de fecha de 19 de febrero de 2015 (doc.5 de la demanda) y se dirigió al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón poniendo de manifiesto que en los dos garajes existían unas humedades bastante extensas en el techo sobre las plazas 1,

y y

que habían sido tapadas por unas chapas metálicas colgadas al techo a las que se había dado pendiente y salida de las aguas que derivaban directamente a las bajantes adosadas a los pilares, interesando del Ayuntamiento la corrección de esta solución constructiva por no considerarla adecuada. Obra en autos como doc.6 un escrito consistente en un requerimiento formal que dirigió al Ayuntamiento respecto de su responsabilidad como promotor de la promoción de viviendas pero carece de fecha, sin embargo todo apunta a que data de febrero de 2015 y en esa fecha como se ha dicho ni se había constituido la Comunidad de Propietarios ni los vecinos ostentaban la condición de propietarios. Como doc.7 de la demanda consta una carta remitida por al Ayuntamiento interesando que se pusieran en conocimiento del Arquitecto todas las actuaciones de reparación que hubieran sido realizadas en el edificio, a fin de que el mismo pudiera supervisarlas, documento fechado el 29 de abril de 2015.

Como doc.8 de la demanda figura un requerimiento del Ayuntamiento a la de fecha de 12 de mayo de



2015 a fin de que procediera a la subsanación de las deficiencias relacionadas en el Anexo cuya copia se remitía a todos los agentes que hubieran intervenido en el proceso constructivo, según se dice en el documento, sin embargo no consta que así se hubiera hecho, dirigiéndose el mismo exclusivamente frente a En fecha de 20 de mayo de 2015 a Ramón Andrada se le requirió por el Ayuntamiento, a instancia de los vecinos de el Libro del Edificio completo.

En fecha de 19 de octubre de 2015 el Ayuntamiento remitió comunicación a la Comunidad de Propietarios solicitando autorización para acometer unos trabajos en las zonas comunes del edificio, en concreto, las filtraciones del garaje, accediendo a ello la Comunidad por carta de 23 de octubre de 2015 siempre que las obras se realizaran en un cierto horario y se contara con el consentimiento de previo al inicio de las obras, posteriormente por carta la Comunidad puso de relieve por carta al Ayuntamiento de 29 de octubre de 2015 la existencia de goteras en los trasteros y en el pasillo de los trasteros del bloque goteras que se habían omitido en la carta de 19 de octubre.

El Ayuntamiento en fecha de 6 de noviembre de 2015 contestó que los daños materiales que se habían detectado durante la época en que el Ayuntamiento era arrendador de las viviendas se repararían lo más pronto posible, habiendo sido determinadas las actuaciones a acometer por los Arquitectos y Aparejadores Municipales, señalando las actuaciones a ejecutar (doc.20 de la demanda).

El 23 de octubre de 2015 consta un escrito dirigido por el Ayuntamiento a en respuesta a una



carta que recibió de esta constructora, en el que se reflejaban una serie de manifestaciones a las reclamaciones planteadas, de forma verbal, en la reunión que mantuvo el 25 de octubre de 2015 el Ayuntamiento, contestando desfavorablemente el Ayuntamiento y les requerían para que procedieran a la subsanación de esas deficiencias según contrato firmado con el Ayuntamiento como promotor en fecha de 18 de octubre de 2005.

En fecha de 28 de junio de 2016 se requirió nuevamente al Ayuntamiento por el administrador de la Comunidad ahora actora para que procediera a reparar de manera íntegra las filtraciones de los inmuebles, a indicar los trabajos ya realizados y los que tuvieran previsto realizar.

Sentado lo anterior, en el presente caso, se entiende tras el análisis de los informes periciales emitidos por los peritos designados por las partes, y toda la documental obrante en autos, que todos los defectos relacionados en el "informe pericial" de la actora, lo entrecomillamos porque más que un informe pericial es un informe técnico, como reza su propio encabezamiento y que pueden imputarse a los distintos agentes intervinientes en el proceso constructivo, no son defectos estructurales como la actora los califica, por no afectar a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, entendiéndolo que son más bien vicios o defectos constructivos o de las instalaciones que afectan a los requisitos de habitabilidad e incluso algunos de los defectos reclamados, son meros defectos de ejecución o de acabado de las obras, como señalaron todos los peritos a excepción del perito de la actora, apuntando también a que



muchos defectos de los reclamados no eran tales, sino que se debían a la falta de mantenimiento del inmueble.

Debe destacarse que los inmuebles han venido estando ocupados desde que se otorgó la licencia de primera ocupación el 11 de abril de 2008, siendo que la primera vez que consta una reclamación al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón como arrendador o propietario de las viviendas, pero no como Promotor, pues los vecinos de no ostentaban en ese momento la condición de propietarios, sino de arrendatarios, es de data de fecha de 19 de febrero de 2015 (doc.5 de la demanda) poniendo de manifiesto que en los dos garajes existían unas humedades bastante extensas en el techo

sobre las plazas ,
y y

que habían sido tapadas por unas chapas metálicas colgadas al techo a las que se ha dado pendiente y salida de las aguas que derivan directamente a las bajantes adosadas a los pilares, interesando del Ayuntamiento la corrección de esta solución constructiva por no considerarla adecuada, sin precisar cuándo se colocaron esas chapas y ni siquiera si aún existían filtraciones, limitándose a señalar que desde su punto de vista no era una solución adecuada y afectaba a la estructura del edificio.

Así, las cosas y en una interpretación favorable a la actora, podemos decir que desde que se otorgó por el Ayuntamiento la licencia de ocupación en fecha 11 de abril de 2008 al mes de febrero de 2015, no consta reclamación alguna ni al Ayuntamiento, ni a la constructora, ni a la dirección facultativa ni a la dirección de ejecución de la obra, es decir transcurridos prácticamente 8 años y sin haber acreditado la actora que los vicios o defectos recogidos en el



informe técnico del Arquitecto Sr. existieran en el Edificio con anterioridad al mes de diciembre de 2014 (informe del Sr.), por lo que ha transcurrido sobradamente del plazo de tres años previsto en la LOE (en una interpretación favorable a la actora desde el 11 de abril de 2008, fecha de la licencia de primera ocupación a diciembre de 2014, fecha en que consta que se pusieron de manifiesto los defectos constructivos según el informe del Sr.).

Por la actora se ha omitido también prueba alguna relativa a si por la se subsanaron los repasos a que se hacía referencia en el Acta de Recepción de la Obra, entendiendo que así fue, pues si no se habría concedido por el Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación y por otra parte resulta que las obras que acometió con posterioridad a la entrega de las viviendas supuestamente data de 2010, sin que nada reclamaran a la misma por razón de la colocación de estas chapas hasta el 2015 y sin que se hubiera puesto de manifiesto defecto alguno entre 2010 y diciembre de 2014, o al menos no consta acreditado.

Entendemos que la actora ha calificado los defectos o vicios recogidos en el informe técnico del Sr. de defectos estructurales, precisamente para salvar el transcurso de los plazos de garantía de tres años y un año previstos en la LOE para el tipo de defectos que en realidad son los reclamados.

Es por ello que la demanda ha de desestimarse, habiendo caducado los plazos de garantía previstos en el art.17 de la LOE.



TERCERO.- Las costas se imponen a la parte actora, conforme al criterio del vencimiento objetivo previsto en el art.394 LEC.

FALLO

SE DESESTIMA la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. , en nombre y representación de la de Pozuelo de Alarcón, frente al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, , absolviendo a todos ellos de los pedimentos de la demanda y con imposición de costas a la actora.

Notifíquese esta Sentencia a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y contra ella cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de los VEINTE DIAS siguientes a la notificación de la presente.

Líbrese testimonio de la presente resolución que se unirá a las actuaciones y quede la presente en el libro de sentencias.

Así por ésta mi Sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo, Dña. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Pozuelo de Alarcón. Doy fe



PUBLICACIÓN.- La pongo yo, la Letrada de la Administración de Justicia, para hacer constar, que la anterior Sentencia ha sido firmada y publicada por la Sra. Juez que la autoriza en el día de su fecha, estando celebrando audiencia pública, doy fe.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia firmado electrónicamente por