



Roj: **SAP VA 1042/2015 - ECLI: ES:APVA:2015:1042**

Id Cendoj: **47186370032015100221**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Valladolid**

Sección: **3**

Fecha: **15/10/2015**

Nº de Recurso: **181/2015**

Nº de Resolución: **225/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANGEL MUÑIZ DELGADO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3**

#### **VALLADOLID**

**SENTENCIA: 00225/2015**

ROLLO DE APELACIÓN Nº 181/15

**S E N T E N C I A** nº225

ILMO. SR. MAGISTRADO

D. **ANGEL MUÑIZ DELGADO**

En Valladolid a quince de octubre de dos mil quince.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 003, de la Audiencia Provincial de VALLADOLID, los Autos de JUICIO VERBAL 0000596/2014, procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 7 de VALLADOLID, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000181/2015, en los que aparece como parte apelante, Consuelo , Hugo , representados por el Procurador de los tribunales, Sr. JORGE RODRIGUEZ-MONSALVE GARRIGOS, asistidos por el Letrado D. JOSE RODRIGUEZ-MONSALVE GARRIGOS, y como parte apelada, DIRECCION000 Nº NUM000 CP, representado por el Procurador de los tribunales, Sr. DAVID VAQUERO GALLEGO, asistido por el Letrado D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> ANGELES FERNANDEZ DE LA VIUDA, sobre reclamación de cantidad en concepto de indemnización por pérdida de espacio en su vivienda por instalación del ascensor, siendo el Magistrado Ponente -constituido como órgano unipersonal- el Ilmo. D. **ANGEL MUÑIZ DELGADO**.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por el JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 7 de VALLADOLID, se dictó sentencia con fecha 5 de marzo de 2015, en el procedimiento JUICIO VERBAL Nº 596/14 del que dimana este recurso. Se aceptan los Antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

**SEGUNDO.-** La expresada sentencia contiene en su fallo el siguiente pronunciamiento: "Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por D. Hugo y Dña. Consuelo contra la Comunidad de Propietarios de la C/ DIRECCION000 nº NUM000 de Valladolid, ABSUELVO a ésta última de los pedimentos de la demanda."

Que ha sido recurrido por la parte demandante Consuelo , Hugo , habiéndose alegado por la contraria.

**TERCERO.-** Elevadas las actuaciones a esta Audiencia Provincial para la resolución del recurso de apelación interpuesto, se formó el correspondiente Rollo de Sala, y personadas las partes en legal forma, quedando los autos conclusos para resolver el recurso.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**



**PRIMERO.**- En la demanda rectora del presente juicio verbal el actor reclama a la Comunidad de Propietarios del edificio en que radica una vivienda de su propiedad, al amparo de lo dispuesto en el art. 9.1.c) de la LPH , el pago de las cantidades de 1.000 euros por la superficie perdida en la galería de su propiedad como consecuencia de la instalación del ascensor, mas otros 2.000 euros por la inutilización de la instalación de gas que posibilitaba el usar dicha galería como cocina, y otros 1.000 euros en concepto de lucro cesante por la mengua de posibilidades que ello comporta cara al arrendamiento de dicha vivienda.

Opuesta a dichas pretensiones la Comunidad de Propietarios demandada, la sentencia de primera instancia ha desestimado la demanda. Razona el juzgador respecto de la pérdida de superficie denunciada que el acuerdo comunitario por el que se aprobó la instalación del ascensor preveía compensar a los propietarios afectados con otro espacio similar, acuerdo no impugnado y que no contempla una indemnización pecuniaria como la que ahora se reclama. Añade que en todo caso la pérdida de superficie experimentada por la galería resulta insignificante, cifrándose pericialmente en unos 18 ctms<sup>2</sup>, por lo que no procede conceder indemnización alguna por tal concepto dado que a tenor de la pericia judicial tampoco mengua la funcionalidad ni utilidad de la cocina allí instalada. Constata seguidamente que la vivienda no se hallaba alquilada al tiempo de realizarse las obras de instalación del ascensor, sin que la reducción de la citada superficie en la galería dificulte su arrendamiento futuro, dado que mantiene la galería su funcionalidad, sino que por el contrario la instalación del ascensor la revaloriza o beneficia cara a futuros arriendos.

Frente a dicho pronunciamiento recurre en apelación la parte demandante, formulando una serie de motivos de impugnación que seguidamente se analizan.

**SEGUNDO.** - A la hora de resolver las cuestiones objeto de recurso ha de partirse de las conclusiones consignadas en la pericia judicial, dadas las condiciones de imparcialidad que el sistema de designación del perito procura y lo completo del informe que el mismo ha emitido.

Así resulta en primer lugar que la superficie privativa de la terraza del actor ha perdido, como consecuencia de la instalación del ascensor comunitario, una superficie de 0,18 mts<sup>2</sup>, pérdida que ha de reputarse definitiva dada la naturaleza de la obra realizada. Ciertamente esa superficie perdida es mínima, mas ha de ponderarse también que viene referida a una dependencia, la terraza en cuestión, de reducidas dimensiones (no llega a los 2,50 mts<sup>2</sup>). La Comunidad de Propietarios demandada, en el acuerdo que aprobaba la instalación del ascensor, se comprometió a compensar a los propietarios afectados la superficie perdida proporcionándoles otro espacio similar. No ha ofrecido al demandante sin embargo espacio compensatorio alguno, lógico por otra parte dado lo mínimo de la afectación y la dificultad, sino imposibilidad, de proporcionarle uno de similares características. Ante ello no cabe otra solución sino el de indemnizarle por el mucho o poco espacio útil privativo perdido como consecuencia de la instalación del ascensor. Al valor de dicho espacio ha de añadirse también el demérito que supone la variación que en su forma ha experimentado la terraza como consecuencia de la obra en cuestión, factor este que el perito judicial constata concurre (f.131). Estos dos conceptos considero son los únicos daños y perjuicios que deben ser objeto de resarcimiento en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9.1 c) de la Ley de Propiedad Horizontal , y ello en la cantidad que el perito determina en su informe y que asciende a 377,78 euros, acogiéndose parcialmente el recurso y revocándose en tal sentido la sentencia apelada.

**TERCERO.** - No procede conceder por el contrario suma alguna por el resto de conceptos o partidas reclamadas en la demanda. Así el informe pericial comentado pone de manifiesto que la terraza en cuestión no ha sufrido demérito alguno en su funcionalidad u operatividad, manteniendo la instalación y ubicación inicial de la caldera estanca y las posibilidades de ser empleada para el uso al que había venido sirviendo. Por otra parte no se acredita que la vivienda en la que se ubica la terraza estuviera arrendada al tiempo de realizarse las obras del ascensor ni tampoco que tan siquiera hubiera sido ofertada en el mercado a tales efectos, sino que estaba deshabitada. No se ha experimentado lucro cesante alguno por tanto como consecuencia de la ejecución de las obras de instalación del ascensor, y como se dice la terraza no ha perdido ni superficie significativa ni funcionalidad cara a posibles futuros arriendos, por el contrario, al poder contar con ascensor un piso quinto que anteriormente no disponía de dicho servicio, es evidente su revalorización a efectos de un posible alquiler.

En lo relativo a las reparaciones o remates de elementos constructivos pendientes de realización, el propio demandante reconoció al perito que la constructora contratada por la Comunidad de Propietarios se puso en contacto con él comunicándole una determinada fecha para la realización de dichos trabajos, lo que no fue posible por incomparecencia del propietario debido a asuntos particulares, de suerte que la constructora no pudo tener acceso al inmueble. No consta que el actor se haya puesto en contacto a posteriori con esta a fin de consensuar una fecha cara a la realización de los remates, por lo que la inexecución de los mismos no puede ser imputada ni a la constructora ni a la Comunidad de Propietarios que la contrató, sino al propio demandante que hasta la fecha no ha puesto a disposición de aquella el acceso a la vivienda a tal efecto.



Por último ha de significarse que no se ha acreditado el que la caldera haya sufrido daño alguno que impida su normal funcionamiento. Es cierto que fue retirada de su ubicación originaria y depositada en el suelo de la cocina mientras se ejecutaban las obras del ascensor. Ahora bien, el perito constata que finalizadas dichas obras se volvió a instalar en su posición original y que solo en términos hipotéticos podría hablarse de algún desajuste producto de su desmontaje y posterior montaje en la posición original, pendiente de constatar mediante revisión técnica que no se ha efectuado. Por el contrario documentalmente consta en autos (f.42) que la caldera una vez reubicada en su posición original ha pasado con éxito la inspección periódica realizada por Gas Natural sobre la instalación, lo que demuestra que se halla correctamente conectada y que salta la llama con normalidad. Ello no comporta que la caldera funcione correctamente respecto del resto del circuito, según informa el perito judicial, mas tampoco existe prueba alguna que evidencie lo contrario. No resulta por tanto debidamente probado que ese desajuste o daño que impida su correcto funcionamiento se haya producido en la realidad, por lo que el actor ha de pechar con las consecuencias de la falta de acreditación de dicho hecho en que funda su pretensión, conforme a lo dispuesto en el art. 217 de la LEC .

**CUARTO.** - Conforme a lo dispuesto en los arts. 394 y 398 de la LEC , no se hace expresa imposición de las causadas en ambas instancias al estimarse en parte la demanda y el recurso.

## FALLO

**Se estima** en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de **Doña Consuelo y Don Hugo** frente a la sentencia dictada el día 5 de marzo de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valladolid en los autos de juicio verbal de los que dimana el presente Rollo de Sala, resolución que se revoca y estimando parcialmente la demanda interpuesta por dichos recurrentes frente a la Comunidad de Propietarios del edificio ubicado en la C/ DIRECCION000 nº NUM000 de Valladolid, condeno a dicha demandada a abonar a los actores la suma de 377,78 euros, absolviéndola del resto de pedimentos formulados en su contra, todo ello sin hacer expresa imposición de las causadas en ambas instancias.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado octavo la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial , según redacción de la Ley Orgánica 1/2009, acordamos, también, la devolución del depósito constituido al recurrente al haberse estimado el recurso.

Frente a la presente resolución no cabe recurso alguno.

Así, por esta Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.