

**AUD. PROVINCIAL SECCION N. 4  
OVIEDO**

SENTENCIA: 00064/2013

Rollo: RECURSO DE APELACIÓN N° 9/2013

**NÚMERO 64**

En Oviedo, a veintidós de Febrero de dos mil trece, la Sección Cuarta de la Ilma. Audiencia Provincial de Oviedo, compuesta por Don Francisco Tuero Aller, Presidente, Doña Nuria Zamora Pérez y Don José Antonio Soto-Jove Fernández, Magistrados, ha pronunciado la siguiente:

**S E N T E N C I A**

En el recurso de apelación número **9/2013**, en autos de Procedimiento Ordinario n° 237/2012, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número dos de Oviedo, promovido por la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SOTO DE LLANERA**, demandante en primera instancia, contra la entidad **BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.**, demandada en primera instancia, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada Doña Nuria Zamora Pérez.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Oviedo dictó Sentencia con fecha dos de Noviembre de dos mil doce cuya parte dispositiva dice así: Que estimando parcialmente la demanda presentada Comunidad de Propietarios Urbanización Soto de Llanera contra Banco Español de crédito (Banesto), debo estimar y estimo parcialmente la pretensión ejercitada, condenando a la demandada a acometer, a su costa, las obras de reparación de las vallas perimetrales de las edificaciones e instalaciones de su propiedad en la Urbanización Soto de Llanera cerrando con malla de cierre los huecos existentes en dichas vallas perimetrales e instalando en dicho vallado accesorios de fijación y tensado de la malla totalmente rematada que impidan que la misma se desprenda, y absuelvo a la demandada de los restantes pedimentos contra ella dirigidos en el escrito de demanda; sin que haya lugar a expresa condena en costas procesales.

**SEGUNDO.-** Contra la expresada resolución se interpuso por la parte recurso de apelación, del cual se dio el preceptivo traslado, y remitiéndose los autos a esta Audiencia Provincial se sustanció el recurso, señalándose para deliberación y fallo el día doce de febrero de dos mil trece.

**TERCERO.-** Que en la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.-

## **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-** La comunidad de propietarios de la Urbanización de Soto de Llanera articula reclamación frente al Banco Español de Crédito, quien en base al Auto de adjudicación de 13 de Abril de 2.010, dictado en el proceso de ejecución 389/01, del Juzgado de Primera Instancia

número dos de Madrid, adquiere la titularidad dominical de la finca nº 23.071, inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Oviedo, al tomo 2. 830; libro 329, folio 99, integrada en la comunidad demandante. Predio en el que se hallan construidas varias edificaciones y una zona lúdica y de esparcimiento integrada por varias piscinas.

La pretensión de la comunidad actora es exigir a la demandada el cumplimiento de lo regulado en el artículo 9. 1 B) de la Ley de Propiedad Horizontal, que obliga a los propietarios de los diversos departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente a conservarlo, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a otros propietarios. En concreto la comunidad denuncia el estado de abandono, dejadez en el que se halla dicha finca con el peligro que ello supone para los miembros de la comunidad y en concreto en la súplica de la demanda solicitaba la condena de la demandada a realizar las siguientes obras:

1º.- Reparación de ventanas y vidrios rotos.

2º.- Reparación de puertas de los edificios.

3º.- Pintura exterior de los paramentos.

4º.- Retirada de escombros y limpieza del interior de los edificios.

5º.- Reparación de las valla perimetrales.

6º.- Desbroce y poda de las zonas verdes anejas y propias del edificio y piscina.

7º.- Vaciado y limpieza de los vasos de las piscinas y pediluvios.

8º.-Vaciado salas de máquinas inundadas; sellado y cierre de las mismas.

La sentencia de instancia, una vez constatado que alguna de las reparaciones reclamadas ya han sido realizadas, estima parcialmente la demanda, en el sentido de condenar a la demandada a "acometer a su costa las obras de reparación de las vallas perimetrales de las edificaciones e instalaciones de su propiedad en la Urbanización de Soto de Llanera, cerrando con malla de cierre los huecos existentes en dichas vallas perimetrales e instalando en dicho vallado accesorios de fijación y tensado de la malla totalmente rematada que impidan que la misma se desprenda".

Resolución apelada por la comunidad demandante.

**SEGUNDO.-** Antes de entrar a resolver el recurso de apelación planteado conviene aclarar que la presente sentencia se centrará y decidirá exclusivamente los aspectos civiles objeto del litigio, sin prejuzgar otras

medidas de índole administrativo que puedan aprobar entes públicos competentes. De las pruebas practicadas se desprende que las presentes actuaciones judiciales vinieron precedidas de reclamaciones y actuaciones administrativas que inciden sobre el mismo tema y que es de suponer sigan su curso.

A efectos civiles, hemos de reconocer la razón que asiste a la comunidad demandante en las quejas y reclamaciones articuladas respecto del estado de abandono que presenta el predio ahora propiedad de Banesto. Situación fruto de las dificultades económicas que presumiblemente atravesaron los anteriores propietarios; las dificultades de encontrar personas interesadas en su adquisición durante la sustanciación del juicio de ejecución y la demora en la adjudicación por la entidad ejecutante. Abandono que, de forma indiscutible, supone un riesgo para la integridad física y seguridad de las personas.

También procede admitir, a la vista de las fotografías aportadas con la contestación a la demanda y Audiencia Previa, que algunas de las reparaciones han sido ejecutadas, tales como la reparación de ventanas y vidrios rotos, la de las puertas de los edificios, o retirada de escombros y limpieza del interior, al menos en algunos. Reparaciones que aunque se hayan ejecutado con posterioridad a la interposición de la demanda no excluyen su realización, hallándonos ante una pérdida, parcial, sobrevenida de objeto, en la forma regulada en el artículo 22 de la LEC. Reparación que quizás no cubra las expectativas de los apelantes, pues la propiedad ha procedido a cegar, tapiar puertas y ventanas, suprimiendo los ventanales preexistentes, si bien con ello adopta las medidas necesarias para garantizar la seguridad del edificio y de los ocupantes de la comunidad.

En cuanto a la obligación de reparar la valla perimetral, le viene impuesta en la sentencia de instancia, pronunciamiento consentido por dicha litigante.

Por lo que se refiere a la pintura de paramentos exteriores, desbroce y poda de las zonas anejas y propias del edificio y piscina, vaciado y limpieza de los vasos de piscina y pediluvios y vaciado de salas de máquinas inundadas y sellado y cierre de las mismas, son pretensiones que también han de acogerse. Algunas de esas reparaciones han sido consideradas por la autoridad administrativa, quien, según se desprende de la prueba documental unida al rollo también han requerido a la actual propietaria para que las realice. Es más, con independencia

del requerimiento administrativo, desde la perspectiva jurídico privada se pone de relieve la obligación de la actual propietaria de ejecutar medidas de reparación y conservación. Basta el examen de las fotografías aportadas para llegar a la convicción que el estado de dejadez y abandono de las zonas verdes, así como de las piscinas, además de ser un foco insalubre y de malos olores e insectos, entrañan un grave riesgo para el resto de la comunidad, no sólo por facilitar la presencia de roedores u otro tipo de animales, sino incluso por el peligro que supone para los miembros de la comunidad, piénsese en la presencia de niños, que puedan acceder y precipitarse en las piscinas con cierta profundidad, o incluso personas mayores que puedan sufrir alguna caída. Es el dueño de esas instalaciones quien debe adoptar las medidas de precaución necesaria y de no hacerlo voluntariamente deberá ejecutarlo la comunidad a su costa.

**TERCERO.**- La estimación del recurso y consiguiente estimación de la demanda, pues aunque la entidad demandada ha ejecutado algunas reparaciones las hizo una vez formulada la demanda, y sólo en forma parcial, implica que se imponga a la parte demandada las costas causadas en la primera instancia, según dispone el artículo 394 n° 1 de la LEC, sin hacer especial pronunciamiento de las del recurso, artículo 398 n° 2 de la LEC.

Por lo expuesto, la Sala dicta el siguiente:

**F A L L O**

**SE ESTIMA EL RECURSO DE APELACIÓN FORMULADO POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN DE SOTO DE LLANERA,** contra la sentencia de fecha dos de Noviembre de dos mil doce, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Oviedo, en el Juicio Ordinario 237/12. Se revoca la sentencia de instancia a los efectos de ampliar la condena de la entidad demandada BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, además de la reparación de la valla en los términos recogidos en la sentencia de instancia a 1) Pintura exterior de paramentos; 2) Desbroce y poda de las zonas verdes anejas y propias del edificio y piscina; 3) Vaciado y limpieza de los vasos de las piscinas y

pediluvios y 4) Vaciado de las salas de máquinas inundadas; sellado y cierre de las mismas. Se condena a la entidad demandada al pago de las costas de la primea instancia, sin hacer especial pronunciamiento de las del recurso.

En aplicación del punto octavo de la Disposición adicional decimoquinta de la LOPJ, devuélvase a la recurrente el depósito constituido para apelar.

Las resoluciones definitivas dictadas por las Audiencias Provinciales, de conformidad con lo prevenido en el art. 466 de la L.E.C., serán susceptibles de los Recursos de Infracción Procesal y de Casación, en los casos, por los motivos y con los requisitos prevenidos en los arts. 469 y ss., 477 y ss. y Disposición Final 16<sup>a</sup>, todo ello de la L.E.C., debiendo interponerse en el plazo de **VEINTE DÍAS** ante éste Tribunal, con constitución del depósito de 50 euros en la cuenta de consignaciones de este Tribunal en el Banco Español de Crédito 3370 e indicación de tipo de recurso (04: Extraordinario por infracción procesal y 06: por casación) y expediente.

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