

Audiencia Provincial de Burgos, Sección 3ª, Sentencia 109/2022 de 29 Mar. 2022, Rec. 587/2021

Ponente: Villimar San Salvador, María Esther.

Nº de Sentencia: 109/2022

Nº de Recurso: 587/2021

Jurisdicción: CIVIL

ECLI: *ES:APBU:2022:246*

El vecino no puede reclamar una indemnización a la comunidad por haber tenido que alquilar otra vivienda mientras se ejecutaban las obras de rehabilitación del edificio

PROPIEDAD HORIZONTAL. Reclamación de indemnización por la propietaria de una vivienda por los perjuicios causados por las obras de rehabilitación integral del edificio, consistente en el importe de las rentas que tuvo que pagar por el alquiler de otra vivienda mientras duraron las obras. Desestimación de la demanda. La actora no impugnó los acuerdos que fueron válidamente adoptados por la Junta relativos a la rehabilitación del edificio, ni la necesidad de que todos los vecinos desalojasen el inmueble mientras durase su ejecución. La comunidad de propietarios no tiene ninguna obligación de indemnizar a la actora por los perjuicios derivados de la desocupación del inmueble, dado que las obras no le perjudicaron solo a ella sino que han afectado por igual a todos los vecinos, quienes tampoco han podido disfrutar de su piso o local mientras han durado las obras, además la rehabilitación integral ha redundado en un beneficio para toda la comunidad revalorizando un edificio que estaba en estado semirruinoso.

La AP Burgos revoca la sentencia del Juzgado y desestima la demanda de la propietaria de una vivienda que reclama una indemnización por los perjuicios causados por las obras de rehabilitación integral del edificio acordadas por la comunidad de propietarios demandada.

TEXTO

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

BURGOS

SENTENCIA: 00109/2022

Modelo: N10250

PASEO DE LA AUDIENCIA Nº 10

Teléfono: 947259950 **Fax:** 947259952

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MGG

N.I.G. 09059 42 1 2019 0008546

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000587 /2021

Juzgado de procedencia: JDO.DE 1A.INSTANCIA N.6 de BURGOS

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000806 /2019

Recurrente: Herminia

Procurador: PAULA GIL-PERALTA ANTOLIN

Abogado: CANDIDO QUINTANA NUÑEZ

Recurrido: C PRO CALLE000 DIRECCION000

Procurador: ANDRES JOSE JALON PEREDA

Abogado: MARIA FERNANDA BALLORCA LEIVA

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados, **D. ILDEFONSO BARCALA FERNÁNDEZ DE PALENCIA**, Presidente, **Dª MARÍA ESTHER VILLÍMAR SAN SALVADOR** y **D. JOSÉ IGNACIO MELGOSA CAMARERO**, ha dictado la siguiente,

SENTENCIA Nº 109

En BURGOS, a veintinueve de marzo de dos mil veintidós

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 003, de la Audiencia Provincial de BURGOS, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000806 /2019, procedentes del JDO.DE 1A.INSTANCIA N.6 de BURGOS, a los que ha correspondido el Rollo **RECURSO DE APELACION (LECN) 0000587 /2021**, contra la sentencia de fecha 25 de junio de 2021, en los que aparece como parte **apelante-impugnada, Herminia**, representado por la Procuradora de los tribunales, Dª. PAULA GIL-PERALTA ANTOLIN, asistido por el Abogado D. CANDIDO QUINTANA NUÑEZ, y como parte **apelada-impugnante, COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 DIRECCION000 de BURGOS**, representada por el Procurador de los tribunales, D. ANDRES JOSE JALON PEREDA, asistido por la Abogada Dª. MARIA FERNANDA BALLORCA LEIVA, sobre reclamación de cantidad, siendo la **Magistrada Ponente la Ilma. Sra. DOÑA MARÍA ESTHER VILLIMAR SAN SALVADOR** que expresa el parecer de la sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Los de la resolución recurrida, que contiene el siguiente fallo: "ESTIMAR PARCIALMENTE LA DEMANDA formulada por Herminia contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº DIRECCION000, de Burgos y, en consecuencia, condenar a la citada demandada a abonar a la actora la suma de TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (3.776,76 €), con los intereses del [art. 576 de la LECiv. \(LA LEY 58/2000\)](#) Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas procesales a ninguna de las partes."

SEGUNDO.- Notificada la anterior resolución a las partes, por la representación procesal de Herminia se presentó escrito interponiendo recurso de apelación, que fue admitido en tiempo y forma. Dado traslado a la parte contraria, para que en el término de diez días presentase escrito de oposición al recurso o de impugnación de la resolución, lo verificó en tiempo y forma, oponiéndose al recurso e impugnando la sentencia dictada mediante el correspondiente escrito que consta en las actuaciones y dado traslado del mismo a la parte contraria y contestando a dicha impugnación, se acordó por el Juzgado la remisión de los autos a la Audiencia Provincial de Burgos, habiendo correspondido en el reparto general de asuntos, a esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial.

TERCERO.- Recibidos los autos y formado el correspondiente Rollo de Sala, se turnó de ponencia, señalándose para votación y fallo el día 1 de febrero de 2022, en que tuvo lugar, quedando las actuaciones en poder del Ilmo. Sr. Magistrado Ponente a fin de dictar la resolución procedente.

CUARTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Por D^a. Herminia como copropietaria de la vivienda NUM000 del nº DIRECCION000 de la CALLE000 de Burgos se formula demanda contra la Comunidad de Propietarios, de la que forma parte, reclamando al amparo del artículo 9.1.c) de la LPH, una indemnización por los perjuicios causados por las obras de rehabilitación integral del edificio acordadas por la Comunidad de propietarios consistente en el importe de las rentas que tuvo que pagar a la empresa "Burgos espacio 2000" por el alquiler de otra vivienda al verse obligada a desalojar su piso durante el tiempo que duraron las obras. El importe reclamado asciende a 22.079,52 € hasta la presentación de la demanda correspondiente al periodo comprendido entre junio de 2013 y septiembre de 2019, a razón de 290,52 € / mes y desde la demanda (octubre de 2019) hasta que tuvo lugar la*

ocupación de la vivienda (1 de febrero de 2021), se reclaman rentas por importe de 4.648,32 €; el total de la indemnización solicitada asciende a 26.727 €.

La sentencia de instancia que estima parcialmente la demanda, reconoce que conforme al artículo 9.1.c) de la LPH la actora tiene derecho a percibir una indemnización por el desalojo de la vivienda que ocupaba en el edificio comunitario (ubicado en el Casco Histórico) mientras duraron las obras de rehabilitación exigidas por el Ayuntamiento de Burgos en resolución de 25 de mayo de 2005 recaída en el expediente de ruina NUM001 y acordadas en Junta por la comunidad de propietarios porque se trataba de obras que conllevaban el desalojo de las viviendas, sin embargo considera que la indemnización solicitada durante todo el periodo en que se prolongaron las obras, comprendido entre junio de 2013 a febrero de 2021 (siete años y ocho meses), no es imputable a la culpa o negligencia de la comunidad de propietarios demandada sino que fue debido a que la empresa constructora Arranz Acinas SA contratada para la ejecución de las mismas fue declarada en concurso, por lo que la demora perjudica no solo a la actora sino a todos los demás propietarios que tampoco pudieron disponer de su respectivas viviendas y por eso modera la indemnización, rebajándola a la cantidad de 3.776,76 € , resultado de multiplicar la renta 290,52 €/mes por 13 mensualidades (desde el mes de junio de 2013 en que comenzaron las obras hasta el mes de junio de 2014 en el que se deja constancia en Acta de JGE que las obras se habían paralizado por la declaración de concurso de la constructora).

Por la actora se interpone recurso de apelación alegando que la paralización de la obra por el concurso de acreedores de la empresa que ejecutaba la obra no constituye causa eficiente para limitar la indemnización y que en todo caso, los perjuicios derivados de la paralización, los debe repetir la comunidad contra dicha empresa concursada. Consecuencia de la estimación íntegra de la demanda, solicita la imposición de las costas procesales de la instancia a la parte demandada conforme al [artículo 394.1 LEC. \(LA LEY 58/2000\)](#)

Igualmente *la comunidad de propietarios impugna la sentencia de instancia* por diversos motivos, coincidentes con las causas de oposición formuladas en su contestación a la demanda, a saber: 1º.- Falta de legitimación activa de la actora D^a. Herminia al no haber acreditado que haya abonado una sola renta del alquiler que reclama; 2º.- Prescripción de la acción ejercitada; 3º.- En cuanto al fondo del asunto se alega que la juzgadora a quo alcanza conclusiones desacertadas y debió desestimar íntegramente la demanda, no reconociendo derecho a indemnización por importe alguno: a) por ser improcedente la reclamación de una indemnización por la demandante dado que las obras en el edificio

fueron ejecutadas por fuerza mayor, a requerimiento expreso del Ayuntamiento y que tanto la rehabilitación integral del edificio como el desalojo del edificio se acordaron mediante acuerdos válidamente adoptados en junta de propietarios, acuerdos que no fueron impugnados por la actora en su momento, por lo que ahora no puede reclamar los perjuicios que el desalojo le haya causado; b) porque concurre culpa exclusiva de la actora en los perjuicios causados por el pago del alquiler de otra vivienda durante la desocupación, dado que tuvo siempre una actitud de desentendimiento y pasividad ante las obras hasta el punto que demoró el desalojo de su piso hasta el mes de diciembre de 2011 cuando fue requerida por el ayuntamiento de Burgos, lo que hizo que no solicitara en forma y plazo las ayuda especiales de realojo en otra vivienda al ARCH (Área de Rehabilitación Integral del caso histórico), perdiendo por ello las subvenciones y ayudas públicas por lo que considera que, ahora, no puede hacerse responsable a la comunidad de algo que solo a ella es imputable, razón por la que no tiene derecho a percibir la indemnización que reclamaba, ni los 3.776,76 € que le concede la sentencia. c) que la actora se opuso a abandonar su vivienda para que pudieran comenzar las obras, no pudiendo iniciarse hasta el 30 de diciembre cuando el Ayuntamiento de Burgos la requirió de desalojo, por lo que ella es la causante de la prolongación de las obras y de que su comienzo fuera mucho más tarde, con todo lo que ello acarreo.

SEGUNDO.- Por razones sistemáticas, comenzaremos con el estudio de la impugnación formulada por la parte demandada.

Sobre la falta de legitimación activa de la actora por no acreditar que haya sido ella quien abono la renta del alquiler que reclama dado que en recibos correspondientes al periodo de junio de 2013 a diciembre de 2018 solo consta que la renta se ingresaba en efectivo en la cuenta del BBVA de la arrendadora y a partir de 2019, al cambiar de entidad bancaria, figura que los ingresos en metálico los efectuaba su hija Regina. Se desestima porque no solo la hija es copropietaria de la vivienda junto a con su madre sino porque en todo momento actuaba como mandataria de ésta, acudiendo al banco mensualmente a pagar en efectivo los recibos del alquiler de la vivienda arrendada por su madre. Por otra parte el [artículo 1158 CC \(LA LEY 1/1889\)](#) admite el pago por tercero.

Sobre la prescripción de la acción ejercitada por la actora. Se confirma la sentencia de instancia que desestima la excepción porque no estamos ante el ejercicio de la acción de responsabilidad extracontractual del [artículo 1902 del Código civil \(LA LEY 1/1889\)](#) sino ante el ejercicio de la acción prevista en el artículo 9.1.c de la LPH que reconoce el derecho del propietario a ser indemnizado por la comunidad en los daños y perjuicios ocasionados "por consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del

inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de las obras ..." . Se trata del ejercicio de una acción " ex lege" que no tiene previsto plazo de prescripción especial y que se rige por el artículo 1964 CC (LA LEY 1/1889) según redacción dada por la ley 42/2015 de 5 de octubre (LA LEY 15164/2015), que para las acciones civiles nacidas antes de su entrada en vigor, en este caso en junio de 2013 el plazo de prescripción es de cinco años desde la entrada en vigor de dicha ley el día 7/10/2015; plazo que no había transcurrido por presentarse la demanda con fecha 15 de octubre de 2019.

TERCERO.- El artículo 9.1.c) de la LPH recoge como obligaciones de cada propietarios: *" la de consentir en su vivienda o local las reparaciones que exíjale servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de las obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados "*.

El alcance de derecho a la indemnización que contempla el citado precepto ha de contactarse necesariamente con la obligación que el mismo impone al propietario de un lado de "consentir en su piso o local las reparaciones que exija el inmueble" y de otro "permitir en él la constitución de servidumbres". Esta obligación debe interpretarse restrictivamente y en función de las circunstancias concurrentes en el caso.

Por obras de reparación a que se refiere el precepto han de entenderse aquéllas que van dirigidas a proporcionar el más adecuado uso y disfrute del inmueble a los vecinos. En el caso de autos sucede que se trata de una obra de rehabilitación integral del edificio, con vaciado completo de su interior, lo que fue debidamente acordado en Junta de propietarios sin impugnación alguna, pues aunque la actora en alguna ocasión manifestó su desacuerdo nunca impugnó los acuerdos que fueron válidamente adoptados por la Junta relativos a la rehabilitación integral del edificio situado en el Casco histórico de Burgos, ni sobre la necesidad de que todos los vecinos, y no solo la actora, desalojasen el inmueble mientras durase su ejecución, desocupación que en todo caso hubiera sido necesaria de acometerse las obras de rehabilitación, sin el vaciado, conforme ordenó el Ayuntamiento en la resolución de 25 de mayo de 2005 (doc. 2 de la contestación). La rehabilitación que estaba prevista inicialmente se ejecutase aproximadamente en un año, se ha demorado casi ocho como consecuencia de la declaración de concurso de la empresa constructora contratada para tal fin.

En estas circunstancias la Sala entiende que la comunidad de propietarios demandada no tiene ninguna obligación de indemnizar a la actora por los perjuicios derivados de la desocupación del inmueble, dado que las obras no le perjudicaron solo a ella sino que han afectado por igual a todos los vecinos que integran la comunidad de propietarios, quienes tampoco han podido disfrutar de su piso o local mientras han durado las obras, además la rehabilitación integral ha redundado en un beneficio para toda la comunidad revalorizando un edificio que estaba en estado semiruinoso desde hacía más de dos décadas (expediente administrativo de ruina se inicia en el año 1996).

Por otra parte, en la propia resolución del Gerente de Urbanismo de 25 de mayo de 2005, dictada en el expte. de ruina NUM001, por la que se requiere a los propietarios para que realicen las obras necesarias se les informa que pueden acogerse a las ayudas existentes dentro del ámbito del Centro histórico, previa tramitación del expediente correspondiente. La propia actora admite que solicitó al Área de Rehabilitación del Casco Histórico (ARCH) ayuda para el realojo y que el Ayuntamiento de Burgos la reubico en la vivienda de alquiler, si bien indica que solo le subvencionaron la renta a pagar de 290,52 € / mes durante el año 2012 y hasta mayo de 2013. Por otra parte consta en autos que las ayudas para el coste de las obras se han abonado por ARCH y que ninguno de los vecinos afectados ha tenido que abonar renta alguna por desalojo constando expresamente que la Comunidad de Propietarios solicitó acogerse al programa de rehabilitación integral del ARI (doc. 3 de la contestación). Ante ello consideramos que correspondía a la actora demostrar la razón por la que la ayuda por desalojo del ARCH no se le reconoció más allá del mes de junio de 2013, extremo que no ha probado y debe correr con la carga de la prueba ([artículo 217.1 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)). En este sentido, destacamos por su trascendencia el escrito de D^a. Herminia en el que solicita la ayuda al ARCH (doc. 6 de la contestación) y su interrogatorio en el acto del juicio. Asimismo, en el Acta de la JGO de fecha 26.1.2010 (Juntas a las que nunca asistía la actora por su actitud obstruccionista) que " *por unanimidad todos los propietarios presentes acuerdan solicitar las ayudas del ARCH* " y en la Junta de fecha 21.5.2010 se informa " *que puestos en contacto con la concejala del Ayuntamiento han dicho que todos los propietarios que deseen solicitar el realojo deberán presentar individualmente la documentación en las oficinas del ARCH*" y, tanto en una como en otra así como en otras posteriores siempre se toma nota de la negativa de la actora a abandonar su vivienda para poder iniciar las obras.

En consecuencia, por lo expuesto procede la estimación de la impugnación formulada por la parte demandada y consecuentemente, la desestimación de la demanda formulada por

D^a. Herminia contra la CP CALLE000 nº DIRECCION000, por ende, se hace innecesario entrar a examinar el recurso de apelación que formula la actora.

CUARTO.- Las costas de la primera instancia se imponen a la parte actora ([artículo 394.1 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)).

La desestimación del recurso se impone a la parte actora apelante ([artículo 398.1 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)), mientras que no se hace expresa imposición de las costas devengadas por la impugnación de la sentencia formulada por la parte demandada ([artículo 398.2 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)).

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D^a. Paula Gil Peralta Antolín, en nombre y representación de D^a. Herminia y estimando la impugnación formulada por el procurador D. Andrés José Jalón Pereda, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 DIRECCION000 de BURGOS contra la sentencia 138/2021 de 25 de junio de 2021, del JPI nº 6 de Burgos, en el juicio ordinario 806/2019 procede su revocación y dictar otra por la que se desestima la demanda, formulada por D^a. Herminia absolviendo de todos los pronunciamiento a la parte demandada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 Nº DIRECCION000 DE BURGOS, sin imposición de las costas en la instancia. Las costas del recurso se imponen a la parte apelante, mientras que no se hace imposición de las cotas devengadas por la impugnación formulada por la parte demandada.

Así por esta nuestra Sentencia de la que se unirá certificación al Rollo de Sala, notificándose en legal forma a las partes, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.