

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. [REDACTED]

En la Villa de Madrid, a 04 de mayo de 2021.

VISTOS por mí, [REDACTED], Juez del Juzgado de Primera Instancia número 49 de Madrid, los autos de juicio verbal 1318/2020, siendo parte demandante [REDACTED], representado por la Procuradora [REDACTED] y asistido por el Letrado [REDACTED] y parte demandada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED] DE MADRID, representada por la Procuradora [REDACTED] y asistida por el Letrado [REDACTED].

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 29 de octubre de 2020 fue turnada a este Juzgado, demanda de juicio verbal interpuesta por la parte actora contra la demandada, en la que se solicitaba Sentencia por la que se declarara la obligación de la demandada de ejecutar las obras necesarias para la eliminación de las barreras arquitectónicas de accesibilidad existentes en el citado inmueble, en concreto a ejecutar las obras expuestas en el hecho decimoprimeros de la demanda, con obligación de la comunidad de soportar el coste de las mismas, con expresa imposición a la demandada de las costas procesales.

Por Decreto de 14 de enero de 2021 se admitió a trámite la demanda y se emplazó a la demandada por plazo de diez días para que la contestara.

Por escrito de 3 de marzo de 2021 la demandada contestó a la demanda oponiéndose a las dos alternativas propuestas por la actora, no aceptadas por la Comunidad de Propietarios por excesivamente caras y de casi imposible realización, y aceptando la adaptación y mejora de la rampa actual según parámetros de la norma para zonas consolidadas.

Por Diligencia de Ordenación de 18 de marzo de 2021 se señaló la vista para el 26 de abril de 2021 a las 11.30 horas.



Segundo.- En el acto del juicio, las partes se ratificaron en sus respectivos escritos y solicitaron el recibimiento del juicio a prueba.

Practicadas las pruebas propuestas y admitidas con el resultado obrante en autos, se declararon los autos conclusos y vistos para Sentencia.

Tercero.- En este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Alega la actora que [REDACTED] es el propietario de la vivienda sita en Madrid, [REDACTED] padeció una infección que le ha obligado a desplazarse en este momento ayudado con un andador y, en todo caso, de muletas, siendo dependiente total y debiendo salir siempre acompañado de terceras personas. En julio de 2018 se le reconoció una discapacidad del sistema neuromuscular por sección medular incompleta D8 a L2 de etiología infecciosa, con un grado de limitación en la actividad global del 65%.

Ante esta situación, el demandante contactó verbalmente con la Comunidad de Propietarios para poner de manifiesto la necesidad de adaptación de los accesos del edificio, así como los ascensores. Posteriormente, acudió a un especialista en materia de accesibilidad, designado por [REDACTED] que emitió un informe que concluye que el sistema de rampas instalado no cumple los estándares de accesibilidad vigentes.

Este informe se presentó a la Comunidad, que lo rechazó, presentando otro informe que contemplaba dos propuestas de actuación, que no han sido llevadas a cabo y ni siquiera se ha solicitado la licencia municipal correspondiente. Tampoco se ha ejecutado la sustitución de las puertas del ascensor comunitario por otras automatizadas.

Por ello se solicita que se declare la obligación de la Comunidad de realizar las actuaciones relativas a la rampa y al ascensor que se recomiendan en el informe aportado, cuyo coste total ascendería a 58.502,77 euros.

La parte demandada se muestra conforme con acometer las obras relativas a la instalación de una rampa, pero considera que la solución sugerida por el actor es demasiado cara y propone que se acepte la adaptación y mejora de la rampa según parámetros de la norma para zonas consolidadas. En cuanto a la sustitución de las puertas del ascensor, se opone porque tan actuación no ha sido aprobada por la Comunidad y por tener un coste muy elevado. En cualquier caso, el responsable del mantenimiento y conservación de las zonas comunes desde el año 2001 es el Ayuntamiento de Madrid.

Segundo.- Centradas las distintas posturas de las partes en los anteriores términos, el artículo 10.1.b) de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios tienen carácter obligatorio y no requieren acuerdo de la Comunidad de Propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los Estatutos de la Comunidad, para obras que no excedan de doce mensualidades de gastos ordinarios.

Trata de probar la actora su pretensión con la aportación, entre otros, del dictamen de la Comunidad de Madrid sobre la discapacidad de [REDACTED] el informe pericial emitido por el equipo técnico de [REDACTED] requerimiento a la Comunidad de Propietarios para que procediera a realizar las obras (docs. 6 y 7), presupuesto de la empresa

██████████. para la sustitución de las puertas de los ascensores (doc. 8) y resumen de las cuentas de la Comunidad del ejercicio 2019 (doc. 9).

Dispone el artículo 217.2 de la LEC que “2. Corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconversión.” Es decir, basta con que la parte actora pruebe su pretensión para que sea dictada una sentencia estimatoria de la demanda.

Y en el presente caso, esa carga probatoria que le incumbe a la actora ha sido suficientemente cumplida.

En el acto de juicio declaró el perito arquitecto ██████████ que ratificó el informe presentado por la actora. Manifestó el perito, en síntesis, que, pese a que las soluciones propuestas por la Comunidad estaban dentro de la norma, su solución es más ventajosa porque es más cómoda y menos peligrosa para las personas con movilidad reducida. Es mejor realizar los tramos más cortos para evitar el cansancio y la fatiga. La diferencia de precio respecto de las otras soluciones es muy pequeña, en torno a los 2.000 euros y, siendo 48 vecinos, no merece la pena el ahorro. En cuanto al ascensor, considera necesaria su automatización pues para franquear la puerta se puede disponer de un mando a distancia o un pulsador codificado.

Entiende esta juzgadora que la parte actora ha probado su pretensión, como antes se ha indicado, demostrando que el coste total de las obras propuestas no supera las doce mensualidades de gastos ordinarios comunitarios, no habiendo sido rebatidos por la demandada los fundamentos fácticos y jurídicos que en la demanda se citan, sino que se limita a oponerse porque los presupuestos de las obras son muy caros para que puedan ser asumidos por los comuneros.

Lo que es evidente es que, si la actora, en cumplimiento de la carga probatoria que la incumbe, presenta un informe pericial, evidentemente no compartido por la demandada, y esta última no presenta otro análogo que desvirtúe las alegaciones del primero, puede considerarse la carga de la prueba cumplida, y si no se logran desvirtuar las alegaciones realizadas por el perito, es la demandada la que debe asumir las consecuencias de su inactividad procesal.

En definitiva, cabe acoger la solución ofrecida por el perito Sr. López García, única prueba técnica obrante en la causa en cuanto a los trabajos a llevar a cabo y el coste de los mismos, debiendo ser la demanda estimada en su integridad

Tercero.- Siendo estimatoria la demanda, procede condenar a la demandada al pago de las costas procesales.

Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la LEC.

VISTOS los preceptos citados y demás de aplicación,

en nombre de S.M. el Rey,

FALLO que debo estimar y estimo la demanda formulada por la representación procesal de ██████████ frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ██████████ DE MADRID y, en su virtud; declaro que la obligación de la Comunidad de Propietarios demandada de ejecutar las obras necesarias para la eliminación

de las barreras arquitectónicas de accesibilidad existentes en el citado inmueble consistentes en:

- Actuaciones referentes a la rampa de acceso al portal, conforme a alguna de las opciones facilitadas por la actora contemplada en el documento 5 de la demanda.
- Actuaciones referentes al cambio de las puertas de uno de los dos ascensores existentes conforme ha dicho documento nº 5.

Procede la condena de la demandada al pago de las costas procesales.

Notifíquese a las partes, que en veinte días podrán interponer recurso de apelación contra esta Sentencia ante este Juzgado, que será sustanciado conforme a la LEC 1/00 y resuelto por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid.

A estos efectos, y de conformidad con la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, se indica a las partes la necesidad de constituir un depósito de 50 euros para recurrir la presente resolución, en la oportuna entidad de crédito y en la Cuenta de depósitos y Consignaciones abierta a nombre de este Juzgado, previa a la preparación del recurso, debiendo dicha constitución ser acreditada por la parte y verificada por el Letrado de la Administración de Justicia, dejando constancia de ello en autos.

Así, por esta mi Sentencia de la que se expedirá por el Letrado de la Administración de Justicia de este Juzgado certificación literal para su unión a los autos, juzgando en única instancia, lo acuerdo, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

