

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

PROVIDENCIAS JUDICIALES

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION TALAVERA DE LA REINA

Número 3

Edicto

En el juicio referenciado, se ha dictado sentencia cuyo encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

Sentencia número 215 de 2010.

Magistrado-Juez: José María Ortiz Aguirre.

Demandante: José Antonio Gómez-Serranillos García.

Abogado: David Trenado Frías.

Procurador: Señora Costa Pérez.

Demandados:

1) Francisco Gómez Muñoz (en rebedía).

2) Francisco Manuel de la Poza Mendoza.

Abogado: Juan Antonio Galán Fuentes.

Procurador: señor Jiménez Pérez.

3) Francisco Javier Plazuelo Sandoval.

Abogado: Ricardo Fábrega Bellver.

Procurador: Señor Ballesteros Jiménez.

Objeto del juicio: Responsabilidad por vicios de la construcción.

En Talavera de la Reina a 19 de octubre de 2010.

Fallo: Estimar parcialmente la demanda interpuesta por la procuradora señora Costa Pérez, en nombre y representación de José Antonio Gómez-Serranillos García contra Francisco Gómez Muñoz (en rebeldía), Francisco Manuel de la Poza Mendoza y Francisco Javier Plazuelo Sandoval y en su virtud, debo condenar y condeno solidariamente a los demandados a los siguientes pronunciamientos:

1.- A reparar en el plazo de 5 meses desde la notificación de la presente resolución o, en su caso, una vez haya ganado firmeza las siguientes deficiencias:

1) Deficiencia 1.-Desplome lateral de muro de contención de tierras que separa el jardín de la rampa de acceso a la planta semisótano del garaje. Problema que se deriva de una utilización indebida de la fábrica de ladrillo para la ejecución de un muro de contención de tierra. Efectivamente, señala el informe, se trata de una fábrica de ladrillo que carece del espesor debido para la altura con la que cuenta. consultado el proyecto básico de ejecución, el perito concluye que el elemento constructivo presenta:

a) Un diseño en proyecto básico de ejecución (en adelante, PBE) diferente al realmente ejecutado, ya que de hecho se encuentra desvinculado de cualquier otro elemento con capacidad portante.

b) Un espesor inferior al debido para cumplir el trabajo estructural que se le demanda, igualmente la puesta en obra no ha asumido las modificaciones efectuadas con respecto PBE y por tanto no se han desarrollado diseños que colaboren a la asunción de dicho trabajo.

c) La ausencia del revestimiento de piedra, con respecto al PBE, supone disminuir el peso propio del muro y consecuentemente rebajar las posibilidades de contrarrestar los empujes horizontales del terreno.

La consecuencia es que se producen movimientos en el relleno de su trasdós que suponen de hecho la desorganización de la escalera de acceso a la vivienda.

La actuación reparatoria consiste, según el informe pericial indicado, en retirar la totalidad de los elementos deteriorados, así como su reposición sustituyendo el muro de fábrica de ladrillo por muro de hormigón armado de 40 cm de espesor, reponiendo igualmente escalera de acceso a vivienda, todo ella presenta un coste unitario de 895,98 euros/ml (medios auxiliares, carga y descarga incluidos), con un ámbito de actuación de 7,00 metros de longitud, obteniendo por tanto un importe ejecución material para la deficiencia-1 de 6.271,86 euros.

2) Deficiencia-2. Desplomes importantes de los muros que sujetan las puertas de entrada a la parcela y al garaje de la planta semisótano.

Resulta apreciable que las pilastras que actúan como jambas de las puertas de acceso tienen deficiencias en su verticalidad. sin embargo, no se aprecian fisuras, excepto en su vinculación al muro de rampa, que permitan establecer una disfunción mecánica.

La actuación reparatoria debe consistir en retirar las puertas y volverlas a colocar adaptándolas al hueco efectivo, verificando la regularidad y permanencia de plano de las mismas, obteniendo por tanto un importe ejecución material para la deficiencia-2 de 650,03 euros.

3) Deficiencia-3. desprendimiento lateral de las escaleras de los porches traseros.

La actuación reparatoria debe consistir en el rejuntado de las fisuras lineales existentes, eliminación de apoyos ocasionales entre elementos de escalera y vivienda, así como la restitución de los ya deteriorados, obteniendo una estimación del importe de ejecución material para la deficiencia-3 de 320,33 euros.

2) Deficiencia-4. Acometida de instalación eléctrica de la vivienda al descubierto al ceder las paredes y el suelo del jardín.

Dado que el perito señor Sánchez indica en su informe que «Para evitar riesgos de descarga eléctrica, se procedió a realizar una arqueta de protección», procede únicamente indemnización por tal concepto que el perito, señora Ataz, valora en 160,00 euros.

5) Deficiencia-5. Agrietamiento en sentido vertical de revestimiento de piedra de musgo realizado en fachada de la vivienda.

Se aprecian, únicamente en zócalo perimetral de fachada, áreas de revestimiento de piedra desprendidas del soporte, sin que haya habido caída de piezas.

Resulta ser una clara deficiencia de ejecución, ya que los revestimientos de piedra se fijan a fachada, puesto que no deben trabajar como una piel adicional con su propia cimentación, tal y como propone el informe Sánchez.

La actuación reparatoria puede desarrollarse de dos maneras diferentes, sin levantar el revestimiento de piedra generando un apoyo inferior ligado a fachada, permitiendo con ello un movimiento conjunto que evite futuras deficiencias; en segundo lugar se debe tomar en consideración el desmontaje de las áreas afectadas y su reposición constructivamente adecuada.

De las dos opciones planteadas se opta por valorar la segunda por entender que es la más correcta desde un punto de vista constructivo con un precio unitario (sin material de aportación) de 57,45 euros/metros cuadrados, con un ámbito de actuación de 29,40 metros cuadrados, obteniendo por tanto un importe ejecución material para la deficiencia-5 de 1.689,03 euros.

6) Deficiencia-6. Roturas de red de saneamiento de la vivienda al haber sido dispuesta en zonas laterales de fachada.

Como comprobó la señora Ataz, al verificar el estado de dos arquetas a pie de bajante, pudo observar que la segunda de las arquetas presentaba huellas de rebosamiento, sin embargo, en la primera, según comentario de la propiedad, se efectúa periódicamente la limpieza de la red.

La actuación reparatoria, posible con los datos que se conocen, debe consistir en la comprobación de la red de saneamiento, en lo relativo a pendientes y continuidad, detectando posibles obturaciones y permitiendo con ello determinar la necesidad o no de intervenciones de mayor envergadura, obteniendo por tanto importe por ejecución material para la deficiencia-6 de 500,00 euros.

7) Deficiencia-7. Rotura de las arquetas de aguas sucias.

por las mismas razones que en el caso anterior, no puede considerarse probada tal deficiencia.

8) Deficiencia-8. Existencia de grietas en las terrazas superiores o de planta alta.

Inspeccionadas las terrazas, efectivamente se aprecia la presencia de grietas y fisuras, pero únicamente en los petos de terraza, no en el suelo de ella como parece sugerir el informe Sánchez, difícilmente dichas fisuras de desarrollo horizontal provocarán las humedades que seguidamente se presentan en el plano de planta baja correspondiente al PBE, no habiéndose considerado adecuada su variación para que responda a la realidad efectivamente realizada, con el fin de no plantear nuevas posibles opciones de discusión.

Las fisuras inspeccionadas obviamente corresponden al marcado del tablero del faldón de cubierta, es decir de nuevo una deficiencia de ejecución.

La actuación reparatoria debe consistir en la reparación de las fisuras y el pintado de petos de dichas terrazas, con un precio unitario de 36,71 euros/metros cuadrados y un ámbito de actuación de 17,00 metros cuadrados, obteniendo por tanto un importe ejecución material para la deficiencia-8 de 624,07 euros.

9) Deficiencia-9. Filtraciones de agua en las habitaciones.

Tal y como ya se ha indicado en la deficiencia anterior, existen huellas de humedades, no activas en el momento de la inspección, en habitaciones de planta baja y en porche de la misma planta.

Las humedades responden a distintos orígenes, así tenemos:

Chimeneas: la del salón se corresponde en vertical con la chimenea existente en cubierta, aún cuando no existe hogar en planta baja, desconociendo si en planta semisótano existe, ya que no se ha podido visitar esta planta.

La chimenea sobre el faldón de cubierta parece ser el origen de la humedad en porche, siendo un elemento que no estaba contemplado en el PBE y por tanto no es posible determinar en qué momento se ejecutó, sin embargo se observan elementos de impermeabilización en la salida de chimenea que claramente no responden a una ejecución convencional de obra, mostrando en su cubrición superior holguras que posibilitan la entrada de aguas.

Terrazas: El resto de humedades se encuentran bajo terrazas, estas no presentan los sumideros planteados en el PBE, habiendo sido sustituidos por aliviaderos de reducida sección que posibilitan la acumulación de aguas pluviales, lo que puede formar parte del origen de las manchas de humedad detectadas, conjuntamente con fallos puntuales de la impermeabilización.

La actuación reparatoria, dado el conocimiento que se tiene del proceso constructivo y de la actividad de las humedades, debe consistir en la comprobación de las terrazas y la verificación de las humedades, obteniendo por tanto un importe ejecución material para la deficiencia-9 de 300,00 euros.

10) Deficiencia-10. Filtraciones y entrada de aguas por la chimenea. ya analizada en deficiencia anterior.

11) Deficiencia-11. Carpintería exterior de aluminio de medidas inferiores a los huecos reales existentes. no se considera que exista dicha deficiencia.

12) Deficiencia-12. Falta de anclaje del pasamanos de la terraza superior.

La actuación reparatoria, como resulta obvio, consiste en el recibido de las piezas desprendidas, lo que se estima en un importe ejecución material para la deficiencia-12 de 200,00 euros.

13) Deficiencia-13. Existencia de múltiples humedades en habitaciones de la planta alta.

De las diferentes unidades de planta alta únicamente las situadas en medianera oeste presentan huella de humedad, encontrándose su origen en la deficiente ejecución de la fachada efectuada.

La actuación reparatoria, debe consistir en recuperar la estanqueidad del paramento afectado, por tanto obtendremos un importe ejecución material para la deficiencia-13 de 1.232,15 euros.

14.- Transcurrido el plazo anterior sin haber llevado a cabo las actuaciones reparatorias indicadas, deberán abonar solidariamente al demandante la cantidad de 16.487,51 euros por los daños y perjuicios causados (artículo 706.1 último párrafo LEC).

No se imponen las costas causadas en esta instancia a ninguna de las partes.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación que, en su caso, deberá prepararse ante este mismo juzgado dentro de los cinco días siguientes al en que se notifique esta resolución.

Llévese el original al libro de sentencias.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo, José María Ortiz Aguirre, Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Talavera de la Reina.

En virtud de lo acordado en los autos de referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 164 de la Ley 1 de 2000, de enjuiciamiento civil, y con motivo de su ignorado paradero, por el presente se notifica a Francisco Gómez Muñoz, con los apercibimientos contenidos en la resolución.

Talavera de la Reina 2 de marzo de 2012.- El/la Secretario/a Judicial (firma ilegible).

N.º I.- 2516