



Roj: **SAP VA 650/2023 - ECLI:ES:APVA:2023:650**

Id Cendoj: **47186370012023100157**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Valladolid**

Sección: **1**

Fecha: **23/05/2023**

Nº de Recurso: **897/2022**

Nº de Resolución: **197/2023**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FRANCISCO SALINERO ROMAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

VALLADOLID

SENTENCIA: 00197/2023

Modelo: N10250

C.ANGUSTIAS 21

Teléfono: 983.413486 **Fax:** 983413482/983458513

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MSV

N.I.G. 47186 42 1 2019 0018357

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000897 /2022

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 5 de VALLADOLID

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001165 /2019

Recurrente: Justiniano , COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 NUM000 DE VALLADOLID

Procurador: MARIA HENAR SANCHEZ PALOMINO, ELENA DIAZ PINO

Abogado: JAVIER MANUEL MARTIN GARCIA, DAVID GARCIA MIRAVALLES

Recurrido:

Procurador:

Abogado:

SENTENCIA num. 197/2023

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. FRANCISCO SALINERO ROMAN

D. JOSE RAMON ALONSO-MAÑERO PARDAL

Dª EMMA GALCERAN SOLSONA

En VALLADOLID, a veintitrés de mayo de dos mil veintitrés.

VISTOS por esta Sección Primera de la Ilma. Audiencia Provincial de Valladolid, en grado de apelación, los autos de Procedimiento Ordinario núm. 1165/2019 del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Valladolid, seguido entre partes, de una como **DEMANDANTE-APELADO-APELANTE D. Justiniano** , representado por la Procuradora Dña. MARÍA HENAR SÁNCHEZ PALOMINO y defendido por el Letrado D. JAVIER MANUEL MARTÍN



GARCÍA, y de otra como **DEMANDADA-APELANTE-APELADA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 , N° NUM000 DE VALLADOLID** , representada por la Procuradora Dña. ELENA DÍAZ PINO y defendida por el Letrado D. DAVID GARCÍA MIRAVALLES; sobre obligación de condena y de haber.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

SEGUNDO.- Seguido el litigio en cuestión por sus trámites legales ante el Juzgado de Primera Instancia de referencia, con fecha 27/07/2022, se dictó sentencia, aclarada por auto de fecha 17/10/2022, cuyo fallo y parte dispositiva, respectivamente, dicen así:

"Estimando parcialmente la demanda interpuesta por la procuradora Sra. Sánchez Palomino en nombre y representación de D. Justiniano frente a la Comunidad de Propietarios de CALLE000 n ° NUM000 de Valladolid debo:

Declarar responsable a la parte demandada de los daños en el local de parte actora ubicado en los bajos del edificio de la Comunidad y, con condena a su reparación conforme el informe del perito Sr. Santos en su ampliación del escrito de demanda.

Sin expresa imposición de costas procesales."

PARTE DISPOSITIVA AUTO:

"No ha lugar a la aclaración de la sentencia de fecha 27/7/2022 y n ° 226/2022 solicitada por la procurador de parte demandada, permaneciendo la resolución en los términos dictados."

TERCERO.- Notificada a las partes la referida sentencia, por las representaciones procesales de ambas partes se interpusieron recursos de apelación dentro del término legal alegando lo que estimaron oportuno. Por las representaciones procesales de la parte demandante y demandada, se presentaron escritos de oposición al recurso de apelación de contrario. Recibidos los autos en este Tribunal y personadas las partes, se señaló para deliberación, votación y fallo el día 16/05/2023, en que ha tenido lugar lo acordado.

Vistos, siendo Magistrado-Ponente el **Ilmo. Sr. D. Francisco Salinero Román**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte apelante demandada con su recurso alega en esencia que la sentencia incurre en incongruencia en cuanto en el fallo, estimando parcialmente la demanda, se le condena a reparar los daños ocasionados en el local del actor cuando dicha cuestión había sido objeto de transacción intrajudicial entre las partes, que fue homologado judicialmente mediante auto de 19 de abril de 2021, habiéndose continuado el juicio solo por los gastos que también reclamaba el actor a consecuencia del desalojo del local durante la realización de las obras que debía ejecutar la demandada para reparar aquellos.

El motivo debe acogerse pues es evidente, según las actuaciones obrantes en el expediente, que ambas partes transigieron la principal cuestión controvertida en el procedimiento relativa a los daños sufridos por el local por deficiencias en la conservación de elementos comunes del edificio comunitario, tal como resulta de la lectura del auto de 19 de abril de 2021 que no ofrece dudas sobre el acuerdo al que llegaron las partes sobre dicha cuestión. Es más, la propia parte actora ha solicitado la ejecución del citado auto por considerar que lo acordado no ha sido objeto de un adecuado cumplimiento. Por tanto las discrepancias entre las partes sobre la obligación de la comunidad apelante de ejecutar las obras conforme a lo transigido deberán resolverse en el procedimiento de ejecución instado. Lo que no es admisible es que la sentencia se pronuncie sobre lo que por voluntad de la partes, que fue aprobado judicialmente, quedó excluido del procedimiento y por tanto resuelto definitivamente al no ser recurrido el auto que homologó el acuerdo entre las partes que respecto a ellas produjo efectos de cosa juzgada formal y material pues así lo prescribe el art. 1816 del Código Civil y la jurisprudencia que lo interpreta (por todas la sentencia de la Sala Primera de 27 de septiembre de 1984) según la cual la transacción tiene la fuerza de una sentencia firme y por ministerio de la Ley adquiere la autoridad de cosa juzgada no pudiendo ejercitarse en juicio acción alguna en tanto sea eficaz y válida la transacción llevada a cabo, cuestión, la de su validez, que no es objeto de discusión por ninguna de las partes. Indicio de ello, y a los efectos que aquí interesan, es que la parte actora ha pedido la ejecución del auto que recogió sus acuerdos transaccionales.

SEGUNDO.- La parte apelante demandada interesa también que se impongan al actor las costas de la primera instancia por la única cuestión debatida tras el acuerdo transaccional pues dicha pretensión fue rechazada. El motivo debe acogerse pues las pretensiones de la parte actora por las que siguió adelante el juicio le fueron



rechazadas y las costas deben imponérsele en aplicación del art. 394.1 de la L.E.Civil que obliga a imponer las costas a la parte a la que le fueren rechazadas todas sus pretensiones.

TERCERO.- La parte actora también apela la sentencia en pretensión de que le sean reconocidos los gastos reclamados a consecuencia del desalojo de su local mientras se proceda a la ejecución de las obras por la demandada para dejarlo debidamente acondicionado y reparado que fue la cuestión por la que continuó el juicio tras el parcial acuerdo transaccional. La Juzgadora a quo le deniega la pretensión porque considera que no existe prueba de la necesidad del desalojo del local para la ejecución de las obras ni de su quantum.

El recurso debe rechazarse pues dicha petición en el suplico de la demanda se formuló de una manera vaga y genérica, sin ninguna cuantificación y sin considerar absolutamente necesaria la desocupación pues en la demanda se utilizaba la expresión "en su caso" que indicaba su no necesidad en dicho momento pues de haberse apreciado esa necesidad se podían haber descrito y cuantificado. Ni siquiera en el relato factico se concretaban los conceptos que podían generar la reclamación como luego se hicieron en la audiencia previa de traslado de enseres a un guardamuebles, de traslado de un coche sin que se describa porqué el coche debía ser trasladado y no circular autónomamente, ni tampoco el número de coches y su identificación que se guardaban en el local que son los conceptos que se recogen en las facturas aportadas por la parte actora en la audiencia previa y que fueron indebidamente admitidas porque debieron presentarse con el escrito rector ya que así lo exige el art. 265 de la L.E.Civil pues a esos posibles gastos ya se hacía referencia en la demanda y los presupuestos que luego se aportaron podían haberse incorporado desde el principio por tratarse de una exigencia legal según el precepto citado. De esos presupuestos no se desprende la necesidad del desalojo de enseres para ejecutar la obra, ni tampoco demuestran qué cantidad y clases de enseres debían ser objeto de traslado y guarda, ni cuales eran los vehículos albergados en el local ni su número, ni su identificación. A mayor abundamiento de las declaraciones del arquitecto director nombrado para la ejecución de las obras, que llevó a efecto el proyecto elaborado por el perito Sr. Santos, resulta que en el informe del Sr. Santos, en que la parte actora fundamentaba su demanda, no existía ninguna partida para el desmontaje del local ni de coste de desalojo lo que es congruente con la declaración del arquitecto director al manifestar que la obras se podrían hacer sin desalojar el local y podían efectuarse sin sacar los enseres del local. Aunque el perito del actor declara que sí no estaba definido como partida sí lo dijo en la valoración en el apartado 5 de su informe de 2019 es lo cierto que dada lectura a dicho apartado, titulado como descripción de la valoración, ninguna referencia se hace a valores por el desalojo del local durante la realización de las obras. Además él no dirigió la ejecución y desconoce si para la ejecución de las obras era necesario el vaciado del local.

Por lo argumentado ninguna valoración caprichosa cabe atribuir a la Juzgadora sobre las pruebas practicadas en relación con la cuestión analizada para concluir que no existe prueba del hecho sustento de la reclamación.

CUARTO.- AL estimarse el recurso presentado por la parte demandada no se hace imposición de las costas de esta alzada por disponerlo así el art. 398. 2 de la L.E. Civil.

Al rechazarse el recurso de apelación interpuesto por la parte actora se le imponen las costas de esta alzada derivadas de su recurso en aplicación del art. 398.1 de la L.E.Civil.

VISTOS, los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto a nombre de La Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Valladolid y rechazando el formulado a nombre de Don Justiniano contra la *sentencia dictada* por la Ilma. Sra. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Valladolid en fecha 27 de julio de 2022 en los autos a que se refiere este rollo, debemos **revocar y revocamos** la aludida resolución en los particulares siguientes:

- Absolvemos con todos los pronunciamientos favorables a la parte demandada de la condena que le impone la sentencia de reparar los daños del local de la parte actora ubicado en el edificio comunitario.
- Desestimamos la demanda por las cuestiones a que quedó limitado el procedimiento tras la audiencia previa con imposición a la parte actora de las costas de la primera instancia por las pretensiones desestimadas de su demanda.

No hacemos imposición de las costas de esta alzada correspondientes al recurso de apelación interpuesto por la parte apelante-demandada.

Imponemos a la parte actora-apelante las costas de esta alzada derivadas de su recurso.



La confirmación de la resolución de instancia supone la pérdida del depósito para apelar consignada por la parte demandante, al que se dará el destino legal. (D. A. 15ª de la L.O.P.J. según redacción de la L.O. 1/2009 de 3 de noviembre).

De conformidad con lo dispuesto en el apartado octavo de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según redacción de la Ley Orgánica 1/2009, publicada el día 4 de noviembre y vigente desde el día siguiente, acordamos, también, la devolución del depósito constituido a la parte demandada al haberse estimado el recurso.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe, en su caso, interponer recurso de casación, ante esta sala, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

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

FONDO DOCUMENTAL CENDUJ