

Juzgado de Primera Instancia nº
Madrid

Juicio ordinario nº /2018

., representada por el Procurador Sr.

., representada por el

Procurador Sr.

SENTENCIA nº /2020

En Madrid, quince de abril de dos mil veinte.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. , Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº de Madrid, los presentes autos de juicio ordinario, seguidos con el número /2020, a instancia de , representada por el Procurador Sr. , y dirigida por el Letrado Sr. , contra

representada por el Procurador Sr. s y dirigida por el Letrado Sr.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. , en nombre y representación de , se formuló demanda de juicio ordinario contra , basada en los hechos y los fundamentos de derecho que aquí se dan por reproducidos, terminando por suplicar al Juzgado que, previa la tramitación correspondiente, se dicte sentencia en virtud de la cual condene a la demandada a abonar a la actora:

A. Como pretensión principal, la cantidad de 57.430,23 euros como indemnización por no haberle permitido ejercer el derecho de desistimiento que le reconoce el art. 22.2 LAU, incrementados, conforme dispone el art. 1.108 CC, en el interés legal del dinero desde la fecha de la interposición de la presente demanda y hasta la fecha de la sentencia, momento a partir del cual se deberá incrementar en dos puntos por aplicación del art. 576 LEC, así como a cargar con las costas de la presente litis.

B. O, subsidiariamente, la cantidad de 21.462,60 euros como indemnización por no haberle concedido el derecho a la reducción de la renta que le reconoce el art. 22.3 LAU, incrementados, conforme dispone el art. 1.108 CC, en el interés legal del dinero desde la fecha de la interposición de la presente demanda y hasta la fecha de la sentencia, momento a partir del cual se deberá incrementar en dos puntos por aplicación del art. 576 LEC, así como a cargar con las costas de la presente litis.

SEGUNDO.- Por decreto de fecha 11/12/2018 se admitió a trámite la demanda y se emplazó a los demandados para que la contestasen en el plazo de veinte días.

TERCERO.- Dentro de plazo,

., representada por el Procurador Sr.

presentó escrito de contestación a la demanda, interesando que se dictara sentencia desestimatoria de la demanda.

CUARTO.- Por diligencia de ordenación de fecha 28/02/2019, se citó a las

partes a la audiencia previa, en la que se dio un primer turno de palabra para alegaciones. No siendo posible el acuerdo, se recibió el pleito a prueba. La parte actora propuso los siguientes medios: documental, interrogatorio de parte, reproducción de sonidos, exhibición documental, testifical, reconocimiento judicial; la parte demandada los siguientes: documental y testifical; previa declaración de pertinencia, se citó a las partes a juicio.

QUINTO.- El juicio se celebró el día 17/02/2020; se practicaron los medios probatorios con el resultado que obra en autos; tras ello, se concedió un turno de palabra para conclusiones, quedando los autos vistos para sentencia.

SEXTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

El plazo procesal para dictar sentencia, que acababa el 16/03/2020 (20 días hábiles), ha de entenderse que fue suspendido en virtud de la Disposición adicional segunda (Suspensión de plazos procesales), apartado 1, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, por la que “(s)e suspenden términos y se suspenden e interrumpen los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales”.

No obstante ello, la sentencia se pone después de que el ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION PERMANENTE DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 11 DE ABRIL DE 2020 haya dicho que “la suspensión de los plazos y la interrupción de los términos establecida en la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020 no comporta la inhabilidad de los días para el dictado de las resoluciones ni afecta al normal funcionamiento de la Administración de Justicia en la forma y en el modo que se determine por los órganos de gobierno del Poder Judicial”.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte demandada afirma en su contestación que es copropietaria del edificio sito en la que consta de doce plantas más cubierta: cuatro bajo rasantes (dos de uso comercial y dos de aparcamiento), planta baja (zona comercial, acceso a plantas de oficinas, núcleo de ascensores y escaleras, acceso a centro comercial) y siete plantas de oficina. La planta de cubierta se dedica a instalaciones generales de la finca (condensadoras de A/A, sistemas de extracción de aire y demás instalaciones).

Afirma que está dividido en 2 fincas registrales: una destinada a Centro Comercial y aparcamiento en plantas baja y bajo rasante (finca nº) y otra destinada para oficinas desde la planta primera hasta la séptima (Finca nº).

Al efecto, aporta notas simples del Registro de la Propiedad como documentos nº 1 y 2, en la que puede leerse:

-DATOS REGISTRALES de la Finca de MADRID, Identificador Único de Finca Registral - REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO MADRID Nº DE MADRID: FINCA NUMERO UNO. CUERPO DE EDIFICACION destinado a OFICINAS, del edificio sito en esta Capital, calle de , número , que forma un solo cuerpo destinado a oficinas, y consta de planta

Tiene su entrada por el portal y rellano de escalera

situado en la planta baja que da a la calle de _____ y sus linderos son: En PLANTA BAJA, linda por su frente o este, que es su entrada, con la calle _____ número _____ y por el resto de sus lados con la finca número _____, y en plantas superiores linda: al Norte, o derecha, con fincas números c _____ de la calle _____, _____ de la calle _____, y _____ de la calle _____; al Sur, o izquierda, con fincas número cuarenta y cinco de la calle _____ y números _____ de la calle _____; al Este, o frente, con la calle _____ por donde presenta fachada; y al Oeste, o fondo, con calle _____ número _____. Tiene una superficie total construida de s _____

y c _____ os, y consta de planta baja, donde tiene el portal de entrada con una superficie de ciento veinte metros cuadrados, plantas _____ con una superficie, cada una de ellas, de n _____ s, y p _____ con una superficie de s _____

dedicadas a oficinas, la planta séptima, se halla retranqueada en su fachada a la calle _____, y planta de cubierta, en la que se ubican el casetón de caja de escalera y ascensores, y alguno de los elementos mecánicos de las instalaciones del inmueble. Existe un patio de ventilación, que arranca a partir del techo de la planta primera. La finca está dotada de ascensores y escaleras, para comunicación entre las distintas plantas del inmueble. Se le asigna una cuota en el total del inmueble de cuarenta y tres enteros noventa y dos centésimas por ciento. Referencia Catastral número: _____ sin que ello suponga su coordinación gráfica con el Catastro.

-DATOS REGISTRALES de la Finca _____ de MADRID, Identificador Único de Finca Registral - _____ REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO MADRID N° _____ DE MADRID: FINCA NUMERO _____. CUERPO DE EDIFICACION destinado a _____

del edificio sito en esta Capital, calle de P _____, número _____, destinado a _____ de _____ y consta de planta baja, y cuatro sótanos que, a partir del subsuelo, se denominan sótanos cuarto y tercero, dedicados a aparcamiento de vehículos; sótano segundo, dedicado a aparcamiento de vehículos y locales comerciales; sótano primero, dedicado a locales comerciales. En cuanto a los _____ en planta baja tiene su entrada a través de la calle _____ y en cuanto a los sótanos dedicados a aparcamiento tiene su entrada por rampa de acceso a través de la calle _____ número t _____ en uso de servidumbre de paso que se encuentra constituida e inscrita en el registro de la Propiedad. Sus linderos son: al Norte, o derecha, con fincas números _____ de la calle _____, c _____ de la calle _____, y _____ la calle _____; al Sur, o izquierda, con fincas número _____ de la calle _____ y número _____ de la calle _____; al Este, o frente, con la calle _____ por donde presenta fachada y se encuentra enclavado el portal de acceso a la finca número _____; y al Oeste, o fondo, con finca de la calle _____ número _____. Tiene una superficie total construida de _____

S, de los que corresponden a la planta baja mil _____ y a cada una de las cuatro plantas de _____ sótano de m _____. La finca está dotada de ascensores y escaleras, para comunicación entre las distintas plantas. Se le asigna una cuota en el total del inmueble de _____

_____, sin que ello suponga su coordinación gráfica con el Catastro.

- En ambos casos consta que *“la finca además se halla sujeta a las limitaciones y gravámenes que establecen los estatutos y normas por las que se rige la Comunidad de Propietarios del total inmueble o finca matriz”*.

Basándose en que la finca está sometida al régimen de propiedad horizontal, la parte demandada invoca el **art. 396 del CC** y los **artículos 7** (*“1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad”*) y **10 de la LPH** (*“1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones: a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación. b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas. c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores”*).

La parte demandante niega que el edificio esté sometido a la Ley de Propiedad Horizontal, porque dice que la parte demandada no ha aportado actas de juntas o los estatutos que demuestren su efectiva constitución.

Pues bien, la comunidad de propietarios está sometida al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, pues conforme al art. 2 de este texto la *“Ley será de aplicación [...] a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el art. 5”*, señalando el artículo 5 de la LPH lo siguiente:

“El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución”.

En el caso que nos ocupa, al margen de que en ambas notas simples hay una referencia expresa a la existencia de Estatutos (*“la finca además se halla sujeta a las limitaciones y gravámenes que establecen los estatutos y normas por las que se rige la Comunidad de Propietarios del total inmueble o finca matriz”*), además, según consta en las respectivas notas simples del Registro, se les asigna una cuota en el total del inmueble de _____ por ciento (Finca _____)

y _____ (Finca _____), respectivamente, por lo que hay que entender que existe un título constitutivo que ha fijado las cuotas de participación y, por tanto, que la comunidad de propietarios está constituida con arreglo al artículo 5 LPH y sometida al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal (art. 2 LPH).

Pero ello no obsta a que se pueda aplicar el art. 22 de la LAU, como se desarrollará en los siguientes fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- El artículo 22 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dice lo siguiente:

“1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar”.

Este precepto resulta de aplicación porque el artículo 4 de la LAU dice que *“(1) Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo”,* señalando a continuación (3) *“Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”.*

Es hecho no controvertido que nada norma el contrato sobre las obras, por lo que hay que acudir al TÍTULO III (De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda), en cuyo artículo 30 (CONSERVACIÓN, MEJORA Y OBRAS DEL ARRENDATARIO), dice que *“lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título”.*

La parte actora, invocando dicho art. 22 LAU, considera que tiene derecho a una indemnización de daños y perjuicios porque tratándose de obras de mejora las acometidas por el arrendador, que impedían el normal desenvolvimiento de la actividad del inmueble *arrendado para uso distinto del de vivienda*, pese a que lo solicitó, el arrendador no le concedió el derecho a desistir del arrendamiento que le reconoce la ley, ni, tampoco, le redujo la renta.

Antes de entrar a fijar a qué clase de mejoras se refiere el art. 22.1 LAU, lo

primero que debe hacerse es resolver una cuestión fáctica, y hacer un pronunciamiento probatorio sobre qué concretas obras se ejecutaron en el inmueble.

El testigo Don I.C.R., ingeniero, que formó parte de la dirección facultativa de los trabajos y realizó el proyecto técnico, explicó, aunque con referencias normativas poco precisas, que ahora se completan en esta Sentencia, que era obligatorio para los establecimientos adecuarse a la normativa relativa a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación antes del 4 de diciembre de 2017, adoptando, en todo lo que resultara susceptible de un ajuste razonable, las soluciones de accesibilidad que se contienen en DB-SUA (**D**ocumento **B**ásico de **S**eguridad de **U**tización y **A**ccesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad), conforme a la Disposición Adicional Tercera, apartado b), del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, que establece que los edificios existentes han de adoptar las soluciones de accesibilidad que se contienen en DB-SUA antes del 4 de diciembre de 2017, en todo lo que resulte susceptible de un ajuste razonable.

Este ajuste a las soluciones de accesibilidad en el edificio, tanto en accesos de zonas comunes, como en aseos, obligó a una “desviación” de las instalaciones generales (comunes a todas las plantas) de protección contra incendios e instalaciones eléctricas. Con ocasión de esta obligatoria desviación de instalaciones para adoptar soluciones razonables de accesibilidad, se aprovechó para adaptar a normativa las instalaciones de protección contra incendios e instalaciones eléctricas, tanto las generales (comunes a todas las plantas), como las específicas o “derivaciones” de cada oficina individual [1:20:23 DVD 2].

También se dijo que en las escaleras se acordó una elevación de la barandilla para adaptarla al CTE por seguridad, sin que en este caso se diera ningún dato de que existiera obligación legal de adaptación a ese CTE, pese a ser una construcción de hace, aproximadamente, 50 años.

Se ha dicho por la doctrina que el art. 22 no puede por menos que resultar desconcertante y ambiguo (LEON-CASTRO ALONSO, *De los derechos y obligaciones de las partes. De la suspensión, resolución y extinción del contrato*, Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, Estudios de Derecho Judicial; 1; 1996).

La distinción conceptual entre obras de conservación o reparación y de mejora, siempre ha sido problemática. Así, Vendrell Santiveri, citado por GOMIS MASQUE (*Conclusiones del Seminario Arrendamientos Urbanos: Novedades Legislativas. El Desahucio, celebrado en Madrid, del 9 al 11 de febrero de 2011*), hace las siguientes diferenciaciones:

o Conservación: todas aquellas que sean indispensables para el uso. Se configuran como necesarias para que la finca pueda servir a su uso.

o No hay trascendencia jurídica en la distinción entre obras de conservación y las de reparación, es una cuestión de matiz. Reparar es subsanar un daño ya producido, conservar es evitar el deterioro de la finca. La obligación de reparar/conservar alcanza a todos los elementos, servicios e instalaciones inherentes a la finca o que se entregaron a la conclusión del contrato, incluidos los elementos comunes del inmueble que le puedan afectar.

o Mejora: todas aquella que aumenten el valor o aprovechamiento y que no hayan sido impuestos por la autoridad.

o Esta concepción presenta problemas en los supuestos en que la obra es de conservación y comporta aumento de valor. Así sucede, p.e. con la rehabilitación de fachada (ha de considerarse de conservación). Para delimitar el concepto mejora hay

que acudir al concepto innovación: la instalación de ascensor es mejora, cambiarlo un ascensor, por muy “mejor que sea” no es mejora.

Además, la doctrina y jurisprudencia introducen el concepto de “mejoras obligatorias o forzosas”. Al menos en parte, en lo relativo a todas las obras con origen en la preceptiva adecuación a la normativa relativa a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, estamos ante la categoría genérica de las llamadas mejoras obligatorias o forzosas, que comprende las obras impuestas al arrendador en la vivienda o en sus accesorios por la ley o por resolución judicial o administrativa firme, que según la doctrina (RODRIGUEZ MORATA, *Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, Estudios de Derecho Judicial; 1; 1996*) y la jurisprudencia (SAP Barcelona, Civil, sección 4ª, especializada, de 21 de septiembre de 2018 [ROJ: SAP B 7816/2018 - ECLI:ES:APB:2018:7816]), son a las que se refiere el art. 22 LAU. Se trata de obras de mejora «forzosas u obligatorias» que vinculan al arrendatario, quien deberá tolerarlas aun cuando le ocasionen graves molestias, y, por lo tanto, afecten a las condiciones de habitabilidad predispuestas en la vivienda o local para servir al uso convenido. Según la Sentencia citada, “*estas mejoras «obligatorias o forzosas», previstas en el artículo 22.1 de la LAU, comprenden las obras impuestas al arrendador en la vivienda o local o en sus accesorios por la ley o por una resolución judicial o administrativa firme, es decir, aquellas obras cuya ejecución escapa a la voluntad de los particulares; y, en caso de departamentos sujetos al régimen de Propiedad Horizontal, aquellas obras que afecten a los elementos comunes del inmueble cuando tales obras hayan sido acordadas legítimamente por la comunidad de propietarios*”.

Es evidente que esas obras de adaptación a la normativa de accesibilidad no afectaban a la superficie privativa de las oficinas arrendadas por la actora, pero sí, de una u otra manera, a elementos comunes del edificio en el que se estaban acometiendo. Así afectaron, al menos, a la zona de acceso del edificio, planta baja, instalaciones generales de protección contra incendios e instalaciones eléctricas de todas las plantas (incluida la planta baja y la tercera en la que estaban las oficinas) y a la escalera. Debe destacarse que el citado testigo, Don I.C.R., admitió que en alguna de las fotos que se le exhibieron (25 y 26 de la demanda) se podía observar andamios en zona de escalera, no tanto para pintar, como para cambiar instalaciones generales en entreplantas o descansillos a una altura superior a 3,5 metros, porque la normativa de seguridad e higiene en el trabajo prohíbe trabajar con simples escaleras [1:29:26 DVD 2]).

Que las obras de mejora «forzosas u obligatorias» afectaran a elementos comunes, y no a las oficinas privativas, no excluye la aplicación del artículo 22 LAU.

En caso de viviendas o de arrendamientos para uso distinto del de vivienda sujetas al régimen de Propiedad Horizontal, el concepto de mejora forzosa debe extenderse a aquellas obras que afecten a los elementos comunes del inmueble. En la doctrina así lo considera, por ejemplo, MEDRANO SANCHEZ (*Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, Estudios de Derecho Judicial; 1; 1996*): “Hay que entender incluidas las obras de mejora que afecten a elementos comunes y se lleven a cabo por la Comunidad de Propietarios”.

Se concluye, por tanto, que las obras acometidas eran de mejora, en los términos previsto en el art. 22 LAU, aunque afectaran a elementos comunes, y que, además, su *ejecución no podía razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.*

Se ha dicho por la doctrina (LEON-CASTRO ALONSO, trabajo citado) que la expresión legal «*cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse*» resulta también de todo punto imprecisa, y que pueda convertirse en un semillero de litigios, haciendo que los arrendadores desistan de llevar a cabo mejoras, con el subsiguiente envejecimiento y pérdida de valor económico de los inmuebles, ante la manifiesta indeterminación

técnica de tal derecho, al no ser tan fácil encontrar una vía de razonabilidad común, en cuanto al hecho de que puedan o no diferirse, pues no se olvide que en el texto legal no se establece que deba tratarse de «obras razonables», sino más exactamente de «obras que no puedan razonablemente diferirse».

Aquí se concluye que el arrendador no podía razonablemente diferir las obras porque la Disposición Adicional Tercera, apartado b), del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, establecía que los edificios existentes habían de adoptar las soluciones de accesibilidad que se contienen en DB-SUA antes del 4 de diciembre de 2017.

Se considera probado, por tanto, que se daban todos los requisitos que establece el art. 22.1 LAU: *obras de mejora* cuya realización el arrendatario *estaba obligado a soportar* porque su *ejecución no podía razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento*.

TERCERO.- Ante una situación como la que prevé el nº 1 del artículo 22 LAU (*obras de mejora* cuya realización el arrendatario *está obligado a soportar* porque su *ejecución no puede razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento*), el nº 2 y el nº 3 del mismo precepto prevén una alternativa, bien *desistir del contrato*, *salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante al inmueble arrendado*, bien *obtener una reducción de la renta en proporción a la parte de la finca arrendada de la que se vea privado por causa de las obras, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar*.

Respecto al desistimiento, no se trata propiamente de una causa de resolución típica *ex* artículo 1124 del Código Civil, sino más bien una facultad de libre desistimiento, a voluntad de arrendatario, y sin necesidad de acreditar ningún otro requisito.

Vemos que en el documento nº 19 de la demanda solicitó del arrendador (burofax recibido el 23/07/2018) que se *les concediera el derecho de desistir* o alternativamente la reducción de renta, aunque lo cierto es que la actora/arrendataria no tenía que esperar autorización alguna de su arrendador para desistir. Bastaba un inicial desencuentro, para abandonar el inmueble entregando las llaves o, en caso de oposición por parte del arrendador, consignándolas judicialmente o, en su caso, depositándolas notarialmente.

En nuestro caso, la parte arrendataria no ejercitó la facultad de desistimiento, pero sí que pidió una reducción de renta (“un 75 % y durante toda la duración de la obra”), sin obtener respuesta positiva por parte de la demandada, quien (doc. nº 8 de la demanda) se limitó a minimizar el impacto de las obras y a advertir a la arrendataria de acciones legales en caso de incumplimiento de sus obligaciones, por lo que la controversia se centra en determinar si tiene derecho la actora a una indemnización de daños y perjuicios con arreglo al artículo 22 LAU.

CUARTO.- Llegados a este punto, hay que entrar a resolver si las obras en cuestión tuvieron el impacto negativo en la actividad de la arrendataria que denuncia en su escrito de demanda.

Según el certificado de planificación aportado como documento nº 21 de la demanda, la obra tenía una duración prevista desde el 5 de marzo de 2018 hasta el 21 de octubre de 2018 (prácticamente, 8 meses). En los documentos nº 11 al 20 (actas de comprobación e informes favorables de las obras) de la contestación a la demanda, figuran como “Fecha de comunicación inicio de actividad o fecha de terminación de

obras” el 17/10/2018 y como “Fecha de comprobación material” el 26/11/2018, por lo que cabe concluir que las obras finalizaron según el cronograma previsto.

Se ha practicado prueba documental (que incluyen fotografías del estado de la obra y grabaciones del ruido [doc. nº 13, que contiene cuatro pistas de audio, escuchadas por el Tribunal antes de poner esta sentencia]), y testifical; todas ellas dirigidas a acreditar el grado de molestia que supuso la obra para la parte arrendataria. Se destacan las siguientes pruebas testificales sobre esa materia:

-D^a .., expleada de (abogada) [4:43 DVD 2]. Dijo que el ruido impedía hablar por teléfono, realizar reuniones y en suma trabajar con normalidad; que los ruidos eran continuos; que los dos ascensores realmente se destinaron para la obra, porque se estropeaban y solo se podía entonces utilizar uno, para la obra y para las oficinas; que normalmente tenía que subir por las escaleras, en las que había escombros, material de obra y personal trabajando; que al subir por las escaleras se ensuciaba; que la suciedad llegaba a la entrada de la oficina y ascensor y que estaba sucio todo el edificio; también confirmó el incidente del aseo de señoras, que se relata en la demanda, con caída del techo, con una “viga” atravesada en el lavabo; afirmó que se hicieron continuas quejas. También reconoció que las fotos que se le exhibieron (documentos 24 a 27 de la demanda) reflejaban la realidad del edificio y estado de la obra; que la obra afectó a la productividad y les exigía estar más tiempo en el centro de trabajo; que el ruido era tal que parecía que se caía la pared por dentro.

- D^a .., trabajaba en la misma planta , en ; dijo que las obras duraron hasta febrero de 2019; que las obras impedían hablar por teléfono, y trabajar con normalidad; que los ruidos eran frecuentes, de 8/9 horas de la mañana a 17/18 horas de la tarde; que la espera para coger los ascensores era de 5 a 10 minutos; que el ascensor estaba sucio; que utilizó las escaleras en algún caso por no poder utilizar el ascensor; que en la escalera había escombros, maquinaria, pasaban trabajadores, había material de obra y que era peligroso pasar; que la suciedad se metía en la oficina y que al pasar por zonas ocupadas por la obra uno se manchaba; que la escalera se pintó; que de las fotos exhibidas, algunas eran de la planta 2^a por el azulejo; que en febrero de 2019 había obra todavía.

- D. .., calificó la obra como “bestial” en todo el 2018; que el ruido impedía hablar por teléfono hasta el punto que se iba fuera del edificio a hablar y que incluso empezó a hacer reuniones fuera del edificio, en cafeterías o en sus despachos; que el ruido era todos los días, de vez en cuando; que se reservó un ascensor para la obra pero usaban las dos; reiteró lo que habían dicho los otros testigos sobre el material y escombros y suciedad en la escalera y que se ensuciaba al pasar, teniendo que limpiarse los zapatos todos los días por el polvo de la obra; que la planta 0 de acceso se reformó; que se hicieron quejas; que tuvo que subir a clientes por la escalera y que había andamios en ella; identificó las fotos del documento nº 26 como la entrada del edificio en la planta baja, con sacos de escombros por el suelo, palets, andamios, carretillas, con techo desmontado; que en la entrada pusieron un murete para separar los ascensores.

-D^a .., dijo que ella llamó a la Policía Municipal por los ruidos y que habló varias veces con los encargados de la parte demandada; que los clientes no la oían cuando hablaba por teléfono.

La testifical practicada, unida a la fe pública notarial del documento nº 18 de la demanda, complementada con el documento nº 38 de la audiencia previa (aclaración del acta bajo de orden de protocolo número 2.126), sirven de sobra para acreditar que las fotos acompañadas a la demanda (no solo las del acta notarial), que sin duda reflejan una obra de gran envergadura, con andamios, con gran cantidad de material y

escombros, residuos y polvo en suspensión, se refieren, al menos en su mayor parte, a la entrada del edificio y a las escaleras y zonas comunes de las plantas 1ª a 3ª. Partiendo de las reglas sobre la carga de la prueba que establece el artículo 217 del Código Civil, corresponde a la actora que ejercita la acción de resarcimientos de daños acreditar la existencia de las graves molestias que las obras suponían o afectaban a la utilización de la oficina, lo que sin duda ha conseguido con la prueba documental (en sentido amplio, fotos y grabaciones incluidas) y la testifical practicada.

Partiendo de la envergadura de las obras ejecutadas, el evidente ruido y molestias generadas y su duración (cómo mínimo 8 meses, al margen de que algún testigo manifestó que duraron unos tres meses más, hasta febrero de 2019), y que la obligación esencial del arrendador es mantener en el uso y goce pacífico del inmueble al arrendatario, se considera acreditado que han causado importantes perturbaciones a la arrendataria que genera el derecho a ser indemnizada.

En la siempre difícil tarea de establecer la cuantificación de este tipo de perjuicios, han de tenerse en cuenta los siguientes extremos:

1.- Aunque las obras incidieran de forma clara y directa en la actividad de la actora, ésta continuó su actividad en la oficina arrendada, porque no consta que abandonara el inmueble arrendado antes de la fecha natural de terminación del arriendo, al margen de la consensuada salida de la planta séptima en abril de 2018 (doc. nº 5).

2.- Se trata de obras de gran envergadura y duración (aproximadamente 8 meses), pero afectaron a elementos comunes, no al interior del inmueble arrendado.

3.- Finalmente, la arrendadora no cumplió con su obligación (art. 22.2 LAU) de *notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, la naturaleza de las obras, comienzo, duración y coste previsible, porque las obras afectaban de modo relevante a la oficina arrendada.*

Por todo lo expuesto, se considera adecuada la indemnización fijada por la actora de forma subsidiaria en un 37,5% de la renta pagada entre marzo y el 15 de octubre de 2018, ambos meses inclusive, que se traduce en **21.462,60 €**, según el cuadro que incluye la parte actora en la página 47 de su demanda. Resulta excesiva la cuantificación realizada con carácter principal por la actora, por cuanto decidió seguir ejerciendo su actividad en la oficina arrendada.

En consecuencia, se estima íntegramente la pretensión subsidiaria planteada por la parte actora, y procede la condena de la demandada a abonar la suma de 21.462,60 €.

QUINTO.- Son de aplicación los intereses moratorios previstos en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del C.C, más los de mora procesal del artículo 576 de la LEC 1/2000.

SEXTO.- Procede imponer las costas a la parte demandada (art. 394 L.E.C. 1/2000).

FALLO

V I S T O S los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

ACUERDO: ESTIMAR íntegramente la demanda formulada por
contra

y, en consecuencia, **CONDENO** a la parte demandada a que abone a la actora la suma de **21.462,60 €**, más el interés legal del dinero desde la fecha

de presentación de la demanda, que se incrementará en dos puntos desde la fecha de la presente resolución, y las costas causadas en esta primera instancia.

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma, con la indicación de que la misma no es firme, y que contra la cual cabe recurso de apelación a interponer en el plazo de veinte días desde la notificación, ante este Juzgado.

La presente resolución se dicta en virtud del Acuerdo ADOPTADO POR LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 13 DE ABRIL DE 2020, que señala que se atenderán las “actuaciones y servicios no esenciales” y “escritos de trámite [...] de acuerdo con los medios personales disponibles”. En la medida que la presente resolución de lugar a actuaciones procesales que abran plazos procesales, éstos quedarán suspendidos por virtud de la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020.

Líbrese y únase testimonio de la presente resolución a las actuaciones con inclusión de la original en el Libro de Sentencias.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

E /.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez que la suscribe, estando celebrando Audiencia Pública en el día de su fecha; doy fe.

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por