

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GAMARRA 4ºFASE

En Málaga a las 20:00 horas del día 1 de Febrero de 2016, convocados por el Presidente, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios de la Comunidad de Propietarios Gamarra 4º Fase en el Bloque 1, para tratar los siguientes puntos del orden del día:

- 1º.- Información acerca de la situación actual de la comunidad en materia jurídica.
- 2º.- Información sobre la situación creada por el concurso de acreedores de la promotora Inmobiliaria Echeverría, S.A y su repercusión sobre la sentencia que condenó a la promotora a reparar las filtraciones causadas a elementos comunes.
- 3º.- Información sobre la sentencia recaída por el Juzgado de 1ª Instancia nº8 de Málaga por la que se condena a la comunidad a pagar los daños causados por filtraciones de agua al gimnasio. Decisiones y medidas a adoptar. (La sentencia está a disposición de los vecinos. Los interesados pueden solicitar una copia por correo electrónico a la dirección info@administracioneshiguera.com)
- 4º.- Ruegos y preguntas.

ASISTENTES

D. Francisco Gómez Sole Blq.1 1º1 (Coef. 1,36%), D. Manuel Alcalá Viceo Blq.1 1º2 (Coef. 1,38 %), D. Miguel Gallego Quesada Blq.1 1º3 (Coef.1,36 %), D. Antonio Jesús Sierra Muñoz Blq.1 5º2 (Coef.1,39 %), D. Miguel Ángel Fernández López Blq.1 6º1 (Coef.1,64 %), D. José Izquierdo Ruiz Blq.1 6º2 (Coef.1,39 %) en su propio nombre y en representación de D. Francisco Arteaga García Blq.1 7º1 (Coef. 1,36%), D. Juan Arrabal López Blq.1 6º4 (Coef.1,67 %), D. Alfonso Moreno Gutiérrez Blq 2 1º1 (Coef.1,36 %), D. Antonio Mayorga Jiménez Blq.2 1º2 (Coef.1,39%), D. Francisco Javier Rueda Díaz Blq.2 1º3 (Coef.1,36%), D. Antonio Vera Moreno Blq.2 2º1 (Coef. 1,36 %), Dª. Carolina Bueno Milanes Blq.2 2º3 (Coef. 1,12 %), D. José Machuca Valle Blq.2 3º1 (Coef. 1,41%) , D. Blas Cobo Mozas Blq.2 7º2 (Coef. 1,39 %) en su propio nombre y en representación de D. Juan Antonio Moreno Brenes Blq.2, 3º3 (Coef.1,36%) y D. José Luis Medina Moreno Blq.2 7º3 (Coef.1,36%).

De forma previa se comenta que era intención de la Junta Directiva haber realizado una asamblea para ver el asunto de bajar los ascensores a los garajes, pero no se han dispuesto de todos los estudios. En cualquier caso, una vez se disponga de ellos se tratará en asamblea. Se comentan los precios aproximados y las posibilidades existentes en cada bloque, siendo más factible en el bloque 2, ya que además de las dos opciones (bajar el ascensor existente ó instalar un ascensor paralelo), solo habría que plantearse sumar a los costes la compra de un aparcamiento al vecino afectado, existiendo un vecino que posee varios y estaría dispuesto a vender; a diferencia del bloque 1 que se complica ya que afecta a un trastero además, no existiendo en principio posibilidades de comprar uno. En definitiva, se sigue trabajando en el tema y se espera poder exponer de forma íntegra y con una valoración exacta.

Abierta la reunión en segunda convocatoria se trataron los siguientes puntos:

En el primer punto, el letrado de la Comunidad, D. Félix López Avalos, que asiste a la asamblea, informa de los cuatro procedimientos que han existido desde el año 2005, procedimientos que si así se decide, quedarán definitivamente cerrados y terminados, procedimientos 1195/2005 frente a Inmobiliaria Echeverría, 2185/2010 frente a los vecinos D. Fermín Caro Roperó y Dª Herminia Moreno Romera para retirada de mesas, sillas y sombrillas (pleito que se quitó posteriormente al retirarlas), y los procedimientos 314/2011 y 1243/2015 en contra de la Comunidad por diferentes seguros del local del Gimnasio (el primero terminado por acuerdo entre partes y el segundo objeto de decisión en el tercer punto del orden del día).

Ya en el segundo punto del orden del día, toma la palabra el letrado, quien expone la situación del

pleito frente a la promotora, y que se detalla en el informe que se adjunta como anexo 1.

Cerrados por tanto los tres primeros pleitos, se expone por parte del letrado a detallar el contenido del tercer punto del orden. Informa que tras sufrir el gimnasio unas filtraciones, su seguro le pagó daños por valor de 3.264,39 €, daños que provenían de una falta de estanqueidad de la terraza de la vivienda 1ª del bloque 2 y de conducciones privativas del mismo piso. La Comunidad, en base a los estatutos de la misma, expuso que la responsabilidad no era comunitaria, ya que los vecinos debían mantener y conservar las terrazas. Sin embargo, la sentencia no está de acuerdo con ello, condenando a la Comunidad y a los propietarios por las filtraciones. Por último, y como no sabe en que medida se producen exactamente los daños por cada causa, condena al 50% a ambos.

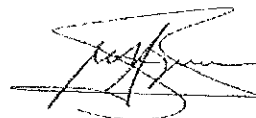
Dicho eso, el letrado informa que se celebra la presente reunión para el caso de tomar la decisión de recurrir. Debatido el asunto por los asistentes, e interviniendo en diferentes direcciones, el letrado explica la jurisprudencia existente al respecto, que hace pensar que el recurso no tendría futuro ni viabilidad, ya que la jurisprudencia concluye que son las Comunidades las que tienen que mantener, reparando y costeando en su caso los daños al ser daños estructurales, todo ello sin perjuicio de las normales labores de conservación por parte de los propietarios. Evidentemente, continúa el letrado, si el vecino ha hecho un mal uso de la terraza, la Comunidad reparará pero podrá repetir contra él los gastos en los que haya incurrido. Tras la explicación, se paso a votar, aprobándose de forma mayoritaria no recurrir la sentencia y por tanto cumplirla, con todos los votos de los asistentes a favor, salvo con la abstención del piso 7º del Bloque 1 que representa el Presidente y el piso 1º del Bloque 1 que se ausentó antes de la votación.

Tras la intervención del letrado, toma la palabra el administrador, quien expone que tras esta situación, quizá sería bueno regular el uso de las terrazas, así como ver en base al libro del edificio que se creara inicialmente para tal fin y posteriormente para utilizarlo en las labores de mantenimiento general del edificio los trabajos que se deben ir realizando de acuerdo con la sentencia y vistas a futuro, así como regular las normas que se deben seguir por los propietarios (peso máximo, instalación de estructuras de aluminio, etc), regulación que debería llevar a cabo un técnico. Tras un debate, se aprueba unánimemente contratar a un técnico que realice esa labor y nos la presente en una próxima asamblea para ser aprobada en su caso.

Ya en ruegos y preguntas se trataron:

- a) Se pregunta por la reparación realizada en los muros, que podría ser no suficiente. Se responde que sin perjuicio de que cuando se haga la fachada del edificio y la cubierta se puede tratar la construcción de nuevos muros, lo realizado actualmente según el presupuesto aprobado tiene la garantía de la empresa y la responsabilidad del técnico que ha firmado la obra y el proyecto para la subvención.
- b) Se ruega tratar en la próxima reunión los problemas de atoros en la Comunidad.
- c) Se ruega volver a tratar la situación de los locales comerciales en cuanto a los permisos de mesas y sillas. En este sentido, se acuerda mandar una carta al local de la tetería ya que ha hecho una obra sin autorización.

Sin otro asunto que tratar, se cierra la reunión a las 21,15 horas, de todo lo cual doy fe.



Fdo: D. Miguel A. Higuera Domínguez
Secretario - Administrador

INFORME SOBRE LA RECLAMACION JUDICIAL POR DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS QUE SE EFECTUÓ POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GAMARRA IV FASE CONTRA INMOBILIARIA ECHEVERRIA, S.A. Y QUE SE EMITE A PETICION DE DON MIGUEL ANGEL HIGUERA DOMINGUEZ, ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD.

En octubre de 2.005 se presentó la demanda por la Comunidad contra Inmobiliaria Echeverría, y en la referida demanda eran objeto de reclamación las siguientes deficiencias: filtraciones de agua de lluvia al sótano de garajes por diferentes puntos; filtraciones de agua a los locales destinados a gimnasio; defectos en el acerado.

Tras contestar a la demanda Inmobiliaria Echeverría, se propusieron las pruebas pertinentes y se celebró el acto del juicio, y con fecha 30 de mayo de 2.008 el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Málaga dictó sentencia en Procedimiento Ordinario nº 1.195/05 por la que se estimó parcialmente la demanda de la Comunidad y condenó a Inmobiliaria Echeverría a la reparación definitiva de las filtraciones de agua a los aparcamientos en sótano y a los locales propiedad de D. Rafael Núñez Sánchez.

La sentencia dictada, pues, no estimó la demanda de la Comunidad en cuanto a la reparación de los desperfectos del acerado y por este motivo no se impusieron las costas causadas a Inmobiliaria Echeverría.

Con posterioridad al dictado de la sentencia, la promotora ejecutó las obras que tuvo por convenientes, pero el problema de filtraciones de agua en el sótano y gimnasio persistió, lo que nos obligó a tener que ejecutar la sentencia, dando lugar al procedimiento nº 2.350/2.008.

Desde entonces la promotora recurrió todas las decisiones del Juzgado respecto de la ejecución, por lo que se interesó la designación de un perito arquitecto judicial a fin de que se personara en la Comunidad y comprobara qué trabajos habían sido correctamente ejecutados por Inmobiliaria Echeverría y qué trabajos estaban mal ejecutados o no se habían realizado.

Se designó como perito a D. Alejandro Abalos Berrocal, quien con fecha 29 de septiembre de 2.009 emitió Informe en el que se estableció que había una serie de trabajos que no se habían ejecutado debidamente, valorándolos en 5.831'60 euros.

Nuevamente se opuso Inmobiliaria Echeverría a la ejecución de los trabajos designados por el perito judicial, hasta que con fecha 13 de mayo de 2.010 se dictó auto obligando a Inmobiliaria Echevarria a ejecutar bien los trabajos a los que se le condenó en sentencia, dándosele la posibilidad de que si no los desea ejecutar los abonase en efectivo.

Y esto es lo que hizo Inmobiliaria Echevarria cuando procedió a consignar en el Juzgado el importe de los trabajos pendientes de realizar según el perito judicial (5.831'60 €), dinero que se entregó a la Comunidad para que los ejecutase por sí.

Sin embargo, con ocasión de las lluvias caídas en 2.011, se comprobó que las reparaciones efectuadas por Inmobiliaria Echeverría para evitar las filtraciones de agua al Gimnasio Núñez no habían servido para nada, ya que el gimnasio volvió a sufrir filtraciones.


Esta situación obligo a la Comunidad a tener que seguir adelante con la ejecución en el Juzgado contra Inmobiliaria Echeverría para reclamar la definitiva reparación de las filtraciones de agua que afectaban al gimnasio.

A tal efecto, con fecha 20 de diciembre de 2.011 se dicto un decreto por el Juzgado dando plazo de 15 días a Inmobiliaria Echeverría para que reparase esas filtraciones.

Mientras tanto, la compañía aseguradora del gimnasio (AXA) interpuso una demanda contra la Comunidad reclamando daños y perjuicios por las filtraciones causadas al gimnasio, demanda que se siguió en el Juzgado de 1ª Instancia nº 18 de Málaga, demanda que se consiguió paralizar al demostrar la Comunidad que en el Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Málaga se estaba siguiendo ejecución contra Inmobiliaria Echeverría precisamente por el asunto de las filtraciones en el gimnasio.

La mala fortuna quiso que en el 2012 se decretara el concurso de acreedores de Inmobiliaria Echeverría, lo que abocó irremisiblemente a la Comunidad a que tuviera que poner termino a la ejecución que se estaba siguiendo contra Inmobiliaria Echeverría, sin que por este entidad se llegara a cumplir la sentencia y reparara definitiva y efectivamente las filtraciones causadas al gimnasio.

Málaga, 1 de febrero de 2.016.-


FELIX LOPEZ-AVALOS
ABOGADO