

Trabajo Fin de Grado

De la Accesibilidad Universal al Derecho Construido
From Universal Accessibility to Build Right

Autor/es

Vanessa Codrea Sangorzan

Director/es

María Cristina Cabello Matud

Escuela de Ingeniería y Arquitectura
2020

ANEXO 01. SENTENCIAS



Roj: **SAP Z 404/2018** - ECLI: **ES:APZ:2018:404**

Id Cendoj: **50297370042018100049**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **4**

Fecha: **16/03/2018**

Nº de Recurso: **19/2018**

Nº de Resolución: **173/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA JESUS GRACIA MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4

ZARAGOZA

SENTENCIA: 00173/2018

N10250

CALLE GALO PONTE- 1

Tfno.: 976208041-976208043 Fax: 976208042

N.I.G. 50297 42 1 2017 0005811

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000019 /2018

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 9 de ZARAGOZA

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000233 /2017

Recurrente: Belarmino , Rocío

Procurador: EVA MARIA DELGADO LOPEZ, EVA MARIA DELGADO LOPEZ

Abogado: JUAN-MANUEL PALACIO MARCO, JUAN-MANUEL PALACIO MARCO

Recurrido: C.P. C/ DIRECCION000 N° NUM000

Procurador: MARIA DEL CARMEN REDONDO MARTINEZ

Abogado:

Rollo: 19/2018

SENTENCIA NÚMERO CIENTO SETENTA Y TRES

Ilmo/s. Sr/es. Magistrado/s:

Presidente:

Juan Ignacio Medrano Sánchez

Magistrados/a:

Dª Mª Jesús De Gracia Muñoz

D. Rafael María Carnicero Giménez de Azcárate

En Zaragoza, a dieciséis de marzo de dos mil dieciocho.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 4 de la Audiencia Provincial de ZARAGOZA, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 233/2017, procedentes del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 9 DE ZARAGOZA, a los que ha correspondido el Rollo 19/2018, en los que aparece como partes apelantes Dª



Rocío Y D. Belarmino , representado por la Procuradora D^a. Eva María Delgado López y asistido del Letrado D. Juan Manuel Palacio Marco y apelado la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 N° NUM000** representado por la Procuradora D^a. María del Carmen Redondo Martínez, siendo Magistrado Ponente la Ilma. Sra. D^a. M^a Jesús De Gracia Muñoz.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia apelada.

SEGUNDO .- Seguido el juicio por sus trámites legales ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 9 de ZARAGOZA, por el mismo se dictó sentencia con fecha 24 de octubre de 2017 , cuya parte dispositiva dice:

" **FALLO: ESTIMO** la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Carmen Redondo en representación de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 N° NUM000 DE ZARAGOZA** frente Rocío y Belarmino representados por la Procuradora Sra. Eva Delgado y en consecuencia CONDE **NO** a la demandada al pago de la cantidad de 8.419,90 euros más intereses legales.

Con expresa condena en costas a la parte demandada."

TERCERO .- Notificada dicha resolución a las partes, por D^a Rocío Y D. Belarmino se interpuso recurso de apelación, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio a este Tribunal el día donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, señalándose para discusión y votación el día 23 de febrero de 2018, en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La **Comunidad de propietarios** actora la conforman 8 viviendas y dos locales. En el inmueble residen dos personas mayores de 70 años y carecía de **ascensor**.

En fecha 28-11-2014 la **comunidad** acordó la **instalación** de un **ascensor** (folio 281) con 7 votos a favor y 3 en contra (un principal y los dos locales), lo que supone el 70% de **propietarios** y el 66,5% de cuotas de participación, con la nota que los locales se manifestaban a favor en caso de estar exentos del pago de la **instalación**. En acuerdos posteriores se decidió la reclamación judicial de las cuotas de **instalación** a los locales.

La **comunidad** alegó que ninguno de los acuerdos sobre el **ascensor** fue impugnado, que el **ascensor** mejoraba la accesibilidad y suprimía **barreras arquitectónicas** según el art 17 p 2 LPH , y formuló demanda contra los **propietarios** de un local solicitando el pago de la cantidad de 8.419,90 euros.

Tras la oposición de la parte demandada, la sentencia estima la demanda al considerar que el aparato elevador no elimina definitivamente las **barreras arquitectónicas** pues no permite el acceso de sillas de ruedas o andadores, pero sí optimiza la accesibilidad y supone un ajuste razonable.

La **comunidad** obtuvo una ayuda conforme al Decreto 120/2014, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en el período 2014-16 y conforme a la Orden de 29-12-2014 del Consejero de obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte.

SEGUNDO. - El acuerdo de fecha 28-11-2014 tiene por objeto el establecimiento de un servicio nuevo, un **ascensor**, donde antes no lo había, en un inmueble respecto al que no constan estatutos que regulen su funcionamiento, ni normas que regulen la contribución de los copropietarios a los gastos comunes o que exoneren a los locales del pago de algún concepto.

Las partes no están conformes con la naturaleza de la obra ejecutada. En el acuerdo de fecha 28-11-2014 no se refleja esta cuestión, la parte actora subsume la obra en el art 17 p2 LPH según el hecho tercero de la demanda, la parte demandada considera que es obra de mejora (art 17 p 4 LPH) y en la sentencia se considera que es un ajuste razonable.

La pretensión de la demanda es que la parte demandada contribuya al pago de la **instalación**, para lo que se ha de considerar fundamentalmente la LPH en cuanto que en ella se regula el quórum para llevarla a cabo y quienes están obligados a contribuir, sin perjuicio de que se puedan considerar otras normas citadas por la parte demandada que definen conceptos a tener en cuenta en tanto incorporados a la LPH (por ej, RDL 1/2013 de 29 de noviembre sobre los derechos de las personas con discapacidad, Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas)



El art 10 LPH se refiere a la realización de obras y mejoras de accesibilidad necesarias u obligatorias, sin necesidad de acuerdo, si supone un ajuste razonable, que lo es cuando el coste no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos. El art 2 p 4 de la Ley 8/2013 define lo que son ajustes razonables en materia de accesibilidad, haciendo referencia a que las obras no supongan para los demás **propietarios** una carga desproporcionada, considerando que ello se produce cuando el coste de la obra repercutido anualmente, descontando las ayudas públicas, el límite, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El art 2 m de la ley 1/2013 también los define.

El art 17 p 2 LPH se refiere a acuerdos sobre la realización de obras y al establecimiento de nuevos servicios comunes para suprimir **barreras arquitectónicas** que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad, o el establecimiento del servicio de **ascensor**, estando la **comunidad** obligada al pago de los gastos aún cuando el coste supere el importe de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. La adopción del acuerdo precisa el voto de mayoría de **propietarios** que representen la mayoría de las cuotas de participación. El art 2 k de la ley 1/2013 define la accesibilidad universal como la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

En el art 17 p 4 LPH establece que ningún **propietario** puede exigir nuevas **instalaciones**, servicios o mejoras no obligatorios ni requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble según su y naturaleza y características. No obstante pueden adoptarse acuerdos sobre obras de esa naturaleza si concurre el voto de tres quintas partes de **propietarios** y de cuotas, sin perjuicio de la posibilidad del disidente de no contribuir al gasto si el importe de la obra excede de tres mensualidades de gastos comunes.

TERCERO .- La parte demandada considera que no se trata de una obra que elimine **barreras arquitectónicas** por la pequeña dimensión del **ascensor** (unos 50 cm de puerta de entrada, 48 cm de acceso), que no supera el límite de tolerancia admisible, sino que supone una mejora no requerida para la adecuada accesibilidad. Dado que la repercusión del coste excede de 3 y 12 mensualidades ordinarias, considera que el disidente no está obligado al pago.

El testigo perito autor del proyecto explicó que el elevador, a nivel calle, no cumple el criterio de accesibilidad universal pues no admite silla de ruedas, pero si la practicabilidad y que en esa medida suprime **barreras arquitectónicas**, permitiendo el acceso a personas con movilidad reducida. También indicó esa persona que no había otra alternativa viable para instalar el **ascensor** pues si este ocupaba la escalera existente debería hacerse otra por el patio de luces, lo que no permitiría la evacuación, además de que sería muy costoso. Los dos testigos vecinos que comparecieron afirmaron la mejora que ha supuesto para ellos la nueva **instalación** dadas sus limitadas condiciones físicas y su edad, de modo que les permite el acceso al exterior.

El art 10 LPH regula obras necesarias u obligatorias, como se afirma en el su párrafo 2. En este caso, la obra no vino impuesta por la Administración y en el acuerdo no consta que fuera solicitada por los **propietarios**, y su coste excede del límite establecido en ese precepto, por lo que no es subsumible en el art 10 p 2 LPH .

El art 17 p 2 LPH , menciona en primer lugar el establecimiento de servicios comunes con el fin de suprimir **barreras arquitectónicas** y después, expresamente, " en todo caso", al **ascensor**, con lo cual parece que el precepto desliga este elemento del establecimiento de otros servicios comunes y su finalidad de suprimir **barreras**. No obstante, en la demanda se justifica la decisión de la **instalación** del aparato donde antes no lo había para suprimir **barreras**, tal como consta, por ej, en la pag 7 del proyecto, que fue objeto de subvención. Y en este sentido, como aprecia la sentencia apelada, cumple esa finalidad y hace más accesible el inmueble a personas que no la tenían antes de su ejecución según se afirmó en la vista por los testigos y el perito, aunque no lo sea en todos los casos en cuanto que no permite la entrada de sillas de ruedas. Si cumple esa finalidad de accesibilidad, la obra, más que de mejora del art 17 p 4 LPH , como considera la demandada, es subsumible en el supuesto del art 17 p 2 LPH . El acuerdo cumple el quorum de ese precepto y, en cuanto al pago, no hay estatutos que eximan a los locales, de modo que han de contribuir conforme a dicho art 17 p 2 LH , que obliga a todos los **propietarios**. Y en relación a los locales, la jurisprudencia ha indicado que estos han de contribuir cuando se trata de establecer un servicio nuevo donde antes no lo había y ante la inexistencia de estatutos que les exonere del pago (st TS 17-11-2016 n.º 678/2016 ; st TS de 10-2- 2014, n.º 38/2014 ; st TS 23-4-2014 n.º 202/2014).

CUARTO .- No obstante, pese a lo indicado sobre la naturaleza de las obras, la primera fundamentación de la demanda es que no había sido impugnado ninguno de los acuerdos sobre el **ascensor**, ni el referente a su

instalación (de 28-11-2014) ni los que deciden sobre la repercusión de su coste (de 16-1-2015, 29-10-2015, 22-1-2016, 26- 2-2016), siendo esta alegación apreciada en la sentencia para desestimar la demanda.

Como alega la parte demandada, en el acuerdo sobre la **instalación** de 28-11-2014 no consta referencia a proyecto ni a coste. El proyecto es de febrero de 2015, visado en el mes de marzo 2015 y la licencia del mes de mayo de 2015. La parte demandada conoció los datos de la **instalación**, si bien alega que con tardanza.

En este sentido, el doc n.º 1 de la contestación es una extensa carta de 24-7-2015 remitida a la **comunidad** en la que se pone de manifiesto que la parte demandada disponía de documentación sobre la **instalación** del **ascensor** y que se presentaron dos propuestas basadas en una misma alternativa sobre colocar el **ascensor** en el hueco de la escalera, y tras un detallado análisis de la cuestión, plantea incluso la posibilidad de interesar la nulidad del acuerdo de la junta. Por tanto, la parte demandada pudo proponer a la **comunidad** otra alternativa para la **instalación**, si como alega, la consideraba posible. También pudo proponer a la junta la cuestión de la decisión sobre la naturaleza de la obra a ejecutar, tal como permite el art 17 p 10 LPH . Finalmente, cualquier disconformidad con los acuerdos, ya fuera de 28-11-2014, o los posteriores sobre la repercusión del coste, cuando ya sin duda conocía el proyecto, se debió poner de manifiesto mediante la vía de impugnación establecida en el art 18 LPH . Al no efectuarse así, los acuerdos son ejecutivos, tal como se deriva del art 18 p 4 LPH y como establece expresamente el art 17 p 9 LPH , lo que, como consecuencia, conlleva a no apreciar abuso de derecho y fraude de ley y a mantener la estimación de la pretensión sobre la obligación de pago.

QUINTO. - En cuanto a la cuantía reclamada, fue aprobada en la junta de 26-2-2106 (doc nº 11 de la demanda).

Consta en la misma que para que la **comunidad** pudiera recibir la subvención, la **instalación** debía estar pagada. Para proceder a ese pago se acordó solicitar un préstamo dado que algún vecino no podía afrontarlo. Asimismo, que la cuantía no ingresada por los locales fuera asumida por los vecinos según su coeficiente de participación. Se aprobó la liquidación de la deuda en 8.419,90 euros, importe reclamado en la demanda.

Lo que se solicita en la demanda es el cumplimiento del acuerdo, cuyo contenido obedece a evitar la pérdida de la subvención, siendo ejecutivo conforme al art 17 p 9 LPH y art 18 LPH .

La parte apelante entiende que en el mismo acuerdo la **comunidad** le priva de la subvención según su apartado c. Aunque aquel parece subordinar el cobro de la subvención por los locales a que hayan pagado antes la obra, sin embargo, de su redacción, no resulta una privación definitiva del derecho al reembolso de dicha subvención. Como aprecia la sentencia apelada, una cuestión es el pago de la obra y otra distinta es derecho al reembolso del importe de la subvención, a lo que, en realidad, la **comunidad** no ha manifestado oponerse.

SEXTO.-Fina lmente, se solicita la revocación del pronunciamiento sobre costas. La sentencia apelada ha decidido según el principio general del vencimiento, sin que se aprecien razones para excepcionarlo, al igual que en la primera instancia.

La desestimación del recurso conlleva la imposición de costas (art 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación.

FALLO:

1 - Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora doña Eva María Delgado López en nombre de doña Rocío y don Belarmino contra la sentencia de fecha 24 de octubre de 2017 recaída en juicio ordinario n.º 233/2017 del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Zaragoza .

2 - Con imposición de costas a la parte apelante. Con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Contra esta resolución cabe recurso de casación y extraordinario por infracción procesal según los arts 477 y art 469 y Disposición Final Decimosexta LEC , cuyo conocimiento corresponde a la Sala Primera del Tribunal Supremo y a interponer ante esta A Provincial en el plazo de veinte días.

Remítanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, junto con testimonio de la presente, para su ejecución y cumplimiento.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá testimonio al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION. - Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado que la firma y leía por el Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, uniéndose certificación a los autos, de lo que yo el/ la Secretario, doy fé.



Roj: **SAP Z 219/2019 - ECLI: ES:APZ:2019:219**

Id Cendoj: **50297370052019100106**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **5**

Fecha: **18/01/2019**

Nº de Recurso: **1244/2018**

Nº de Resolución: **38/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ANTONIO LUIS PASTOR OLIVER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

S E N T E N C I A N° 000038/2019

Presidente

D. ANTONIO LUIS PASTOR OLIVER (Ponente)

Magistrados

D. JUAN CARLOS FERNANDEZ LLORENTE

D. ALFONSO Mª MARTÍNEZ ARESO

En Zaragoza, a 18 de enero del 2019.

La SECCION N° 5 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el Rollo Civil de Sala n° 1244/2018, derivado de los autos de Procedimiento Ordinario n° 0000712/2017 - 00 del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 11 DE ZARAGOZA; siendo parte apelante, D. Antonio , representado por la Procuradora Dª LETICIA MUÑOZ ROME y asistido por el Letrado D. MARIANO TAFALLA RADIGALES; parte apelada, C.P. C/ DIRECCION000 N° NUM000 , representada por la Procuradora Dª MARIA JOSE FERRANDO HERNANDEZ y asistida por el Letrado D. JOSÉ ANTONIO RUBIO LÓPEZ.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. ANTONIO LUIS PASTOR OLIVER.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de Julio de 2018, el referido JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 11 DE ZARAGOZA dictó Sentencia en los autos de Procedimiento Ordinario n° 0000712/2017 - 00, cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que, estimando la demanda promovida en JUICIO ORDINARIO N° 712/C- 2017, instado por la Procuradora Sra. Ferrando Hernández, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 N° NUM000 de ésta ciudad, contra D. Antonio , representado por la Procuradora Sra. Muñoz Romé, DEBO DECLARAR Y DECLARO: 1º. que el espacio aproximado de 3,15 metros cuadrados **propiedad** del local integrado por las fincas registrales NUM001 NUM002 y NUM003 , del inmueble sito en la DIRECCION000 , NUM000 , de Zaragoza, con las características que se detallan en la demanda, es necesario para la ejecución de la instalación acordada de aparato ascensor. 2º.- Procede se constituya una servidumbre legal comunitaria sobre el espacio que es ocupado por una porción de elemento privativo de la parte demandada, en la extensión suficiente para llevar a cabo la instalación del aparato ascensor, según su aprobación técnico-administrativa. Consecuencia de lo anterior, DEBO CONDENAR Y CONDENO a D. Antonio , como propietario, a estar y pasar por la antedicha declaración y respetar la servidumbre comunitaria constituida. Igualmente, DEBO DETERMINAR Y DETERMINO una indemnización a favor del demandado, por los daños o perjuicios que pudieran ocasionarle la constitución de tal servidumbre, de SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO CON NOVENTA Y TRES EUROS (764,93 €), por cada metro cuadrado que sea necesario ocupar del espacio privativo. Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada."



SEGUNDO.- Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de Antonio .

TERCERO.- La parte apelada, C.P. C/ DIRECCION000 N° NUM000 , evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

CUARTO.- Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a la SECCION N° 5 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA en donde se formó el Rollo de Apelación Civil n° 1244/2018, habiéndose señalado el día 8 de Enero de 2019 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan en parte los de la sentencia recurrida, y

PRIMERO.- En el presente procedimiento, la Comunidad de Propietarios de la C/ DIRECCION000 NUM000 de Zaragoza, demanda al propietario del local sito en los bajos del edificio (lado izquierdo), a fin de que se declare y constituya una servidumbre legal consistente en una superficie de 3,15 metro cuadrados, que serán necesarios para ocupar parte del ascensor que dicha Comunidad ha acordado instalar. Condenándole a pasar por ello, con la contraprestación por dicha privación de una cantidad de dinero que, aunque el suplico de la demanda dice 764,93 Euros, se refiere a esa cantidad por metro cuadrado privado de uso.

SEGUNDO.- Se opuso el demandado, pidiendo la desestimación de la demanda o, subsidiariamente, que se fijara la indemnización por el menoscabo de su local teniendo en cuenta la limitación funcional que sufre con dicha servidumbre, al tratarse de un local destinado a taller de reparación de vehículos. Así como la pertinente indemnización por la privación del uso de dicho departamento durante las obras, a razón de 700 Euros al mes.

Respecto al justo precio por la privación del uso de la superficie que ocupará el nuevo ascensor, se remite a la pericial que está en preparación (arts. 336 y siguientes LEC).

Dicha pericial valoró el menoscabo funcional en la cuantía de 16.893,92 € y 50 Euros/día de ocupación durante las obras.

TERCERO.- En la Audiencia Previa quedaron centrados los hechos litigiosos en:

la exigibilidad o no de instalar un ascensor del tamaño que pretende la comunidad; siendo suficiente con uno más pequeño, como otras comunidades similares y colindantes.

En su caso, el alcance de la indemnización correspondiente a la privación de uso y funcionalidad del local.

CUARTO.- La sentencia de la primera instancia estimó íntegramente la demanda y rechazó los argumentos del demandado. Condenándole en costas.

Ante lo que se alza éste, reiterando sus pretensiones al entender que la sentencia no se adecúa a lo que establece la legislación de **propiedad horizontal** y a una errónea valoración de la prueba.

QUINTO.- La instalación de *ascensores* constituye un supuesto especialmente vinculado a la eliminación de **barreras arquitectónicas** y desde la reforma de la L.P.H. llevada a cabo por la ley 8/2013, de 26 de junio. Así, la redacción de los arts. 9-1-c), 10-1-b) y 17-2 . Se habla de **accesibilidad** universal y, en todo caso, cuando se refieren a personas con discapacidad o mayores de 70 años.

No se plantea en este caso la voluntad de la comunidad. Ni siquiera el demandado, propietario del local, impugna los acuerdos comunitarios. Ya la Junta de 20-9- 2015 acordó el comienzo de la redacción del proyecto y evaluación del edificio por parte del despacho profesional. En el mismo sentido, Juntas de 4-4-2016 y 20-9-2016, en la que se acuerda demandar a los propietarios de los locales, que no accedan a ceder parte de los mismos o, al menos, no por la cuantía que se les ofrece.

Por lo tanto, es preciso partir de esta realidad jurídica.

SEXTO.- Servidumbre.-

Cuando la colocación de un ascensor precisa, por razones físicas, la utilización del espacio de un local privativo, la regla general a tener en cuenta para dilucidar el alcance de los derechos de las partes contrapuestas es el de la *ponderación y equilibrio* entre el de la Comunidad a instalar el ascensor y el copropietario en mantener la integridad de su bien o, en su caso, recibir una justa compensación por la privación de parte de él. (Ss. T.S. 633/11, 4-10 , 819/10, 15-12 y 148/16, 10-3).

Por ello, hay que tener en cuenta un elemento esencial en toda servidumbre: la mínima afectación del predio sirviente. En la medida en que dicha servidumbre sea *imprescindible*.

SEPTIMO.- Así, "el interés general, con referencia a las fincas antiguas, resulta de ser el ascensor un elemento esencial del presente y de futuro para favorecer la movilidad de las personas que residen en el inmueble, que redunde en beneficio, sin excepción, de todas ellas, tanto de quienes por razón de la edad o de las circunstancias físicas, temporales o permanentes, están incapacitados para acceder a las viviendas, especialmente, a las más altas, como del bienestar general y material, en cuanto implica una revalorización de las viviendas y se asimila en cierto modo al concepto de *<barreras arquitectónicas>*, que es posible y necesario suprimir." (STS 633/2010, 4-10). Lo que nos remite, sin duda, el art. 3-1 C.Civil : interpretación de las normas con arreglo a la *realidad social*.

OCTAVO.- Ahora bien, el derecho a ese elemento de *accesibilidad*, "no puede suponer una privación del derecho a la *propiedad*, al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privado" (Ss. T.S. 22-12-2010 y 184/16, 10-3).

NOVENO.- Caso Concreto.-

Y en esos límites es preciso *ponderar*.

La prueba ha demostrado que la Comunidad actora desea, a diferencia de otros vecinos y colindantes, la instalación de un ascensor que permita la entrada de sillas de ruedas. Aunque en este momento no hay ningún vecino que las necesite, sí hay tres que superan los 80 años. Por lo que es de lógica y propio de un comportamiento razonable actuar pensando en una realidad futura (prácticamente presente) que se representa fácilmente.

Es decir, entra dentro de los conceptos de *accesibilidad* que defiende e incorpora la L.P.H. la instalación de un ascensor con aquella capacidad. No tiene, necesariamente que conformarse con las instaladas en comunidades vecinas (C/ DIRECCION000 NUM004), que sólo tienen capacidad para tres personas y que según el perito del propio demandado no son aptos, bajo ningún concepto, para introducir una silla de ruedas.

DECIMO.- Partiendo de esa base, la cuestión está en determinar hasta qué punto ese ascensor deseado lícitamente por la Comunidad (hecho indubitado) puede imponerse al propietario del local izquierdo. Pues, cuando la autonomía de la voluntad afecta a los derechos de terceros, el Ordenamiento Jurídico establece límites, por razones obvias.

Si el ascensor elimina totalmente o en importante medida la funcionalidad del local, la Comunidad carecería del derecho a imponer al tercero (copropietario) ese elemento. Y, por ende, su proyecto resultaría jurídicamente inadmisibile.

En otro caso, sí lo sería.

UNDECIMO.- A la vista de la prueba practicada, considera este tribunal que, siendo la afección de cierta relevancia, no elimina la funcionalidad del local.

Por una parte, se trata de un local destinado hace mucho tiempo a taller mecánico y cerrado al público, según el presidente de la Comunidad, desde hace 15 ó 20 años.

En segundo lugar, esos dilatados periodos de tiempo hablan de la dificultad de dedicarlo a aquel antiguo tráfico de reparación de vehículos.

La propia parte demandada no desdeña de forma absoluta otros usos, puesto que admite (subsidiariamente) la servidumbre, aunque con superior indemnización.

Como expuso el perito del demandado, hay una merma importante de funcionalidad, pero -sobre todo- referida a un destino concreto, taller de automóviles.

DUODÉCIMO.- Por tanto, no puede el demandado oponerse a la colocación del ascensor que aprobó la Comunidad.

Ahora bien, habrá de verse resarcido de los perjuicios causados. Y, en este sentido, este tribunal entiende que no se trata solamente y simplemente de una privación de superficie, sino -ciertamente- de una minoración de la funcionalidad del local que no se verá resarcida por el precio de los metros cuadrados sustraídos en su uso.

La ubicación de la caja del ascensor, como se desprende del Anexo 2 del informe del perito Sr. Jose Enrique es en un sitio estratégico. No como el del local derecho que, según afirmó aquél, afectaba a una zona situada en el hueco de la escalera y que, por tanto, no poseía una utilidad (ni siquiera visual) como la ocupada en el local litigioso. Que lo es, además en altura y en zona diáfana del departamento.



DECIMOTERCERO.- Por tanto, como en el supuesto recogido en la S.T.S. 819/10, 15-12 , es preciso fijar los criterios de contraprestación del sacrificio (servidumbre) impuesto al demandado.

Serán los siguientes:

Indemnización de 754,93 € por metro cuadrado ocupado.

Valor de depreciación del local por la pérdida de funcionalidad. Sin duplicar en este "menor precio" el punto a). Si no existiese acuerdo, se determinará por perito designado judicialmente en fase de ejecución.

No procede conceder indemnización por día de ocupación durante las obras, dado el tiempo que lleva sin estar alquilado.

DECIMOCUARTO.- La estimación parcial de demandada y recurso supone la inexistencia de condena en costas (arts. 394 y 398 LEC).

VISTOS los artículos citados y demás de pertinente y general aplicación.

FALLO

Que estimando parcialmente el recurso de apelación, interpuesto por la legal representación de D. Antonio , debemos revocar parcialmente la sentencia apelada. Y estimando parcialmente la demandada, fijando como indemnización por la servidumbre constituida la contenida en el fundamento jurídico 13º de esta resolución. Confirmando la sentencia en lo demás. Sin condena en costas en ninguna instancia.

Devuélvase el depósito.

Contra la anterior Sentencia cabe, en su caso, recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal ante esta Sala en el plazo de veinte días, del que conocerá el Tribunal competente, debiendo el recurrente al presentar el escrito de interposición acreditar haber efectuado, un depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección (nº 4887) del Banco de Santander, debiendo indicar en el recuadro "Concepto en que se realiza" 06 Civil-Casación, y sin cuya constitución no se admitirá a trámite.

Remítanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, junto con testimonio de la presente, para su ejecución y cumplimiento.

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



Roj: **SAP Z 1145/2019 - ECLI: ES:APZ:2019:1145**

Id Cendoj: **50297370042019100106**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **4**

Fecha: **10/04/2019**

Nº de Recurso: **83/2019**

Nº de Resolución: **108/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **RAFAEL MARIA CARNICERO GIMENEZ DE AZCARATE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 000108/2019

Ilmos/as. Sres/as.:

Presidente:

D./Dª. JUAN IGNACIO MEDRANO SANCHEZ

Magistrados:

D./Dª. MARIA JESUS DE GRACIA MUÑOZ

D./Dª. RAFAEL Mª CARNICERO GIMÉNEZ DE AZCÁRATE

En Zaragoza, a 10 de abril de 2019.

La SECCION Nº 4 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 83/2019**, derivado del *Procedimiento Ordinario nº 335/2018 - 00*, del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 19 DE ZARAGOZA; siendo parte apelante, el/la demandante **D/Dña. Carlos Manuel y Modesta**, representado/a por el/la Procurador/a D/Dña. ESTHER GARCÉS NOGUÉS y asistido/a por el/la Letrado/a D/Dª FRANCISCO BERNAD MORATE parte apelada, el/la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 NUM. NUM000 DE ZARAGOZA**, representado/a por el/la Procurador/a D/Dª RAMÓN PIÑOL LÁZARO y asistido/a por el/la Letrado/a D/Dª PABLO LUIS GUTIÉRREZ CELMA.

Siendo Magistrado Ponente el/la Ilmo/a. Sr/a. **D/Dª RAFAEL Mª CARNICERO GIMÉNEZ DE AZCÁRATE**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO .- Con fecha 11 de octubre de 2018 el referido JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 19 DE ZARAGOZA dictó Sentencia en Procedimiento Ordinario nº 335/2018 - 00, cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que desestimando la demanda rectora de este proceso debo condenar y condeno a la parte actora al pago de las costas de este juicio."

TERCERO .- Notificada dicha sentencia a las partes, por la representación procesal de los demandantes D. Carlos Manuel y Dª Modesta se interpuso en tiempo y forma contra la misma recurso de apelación, el cual fue sustanciado conforme a las normas legalmente establecidas, remitiéndose los autos originales a esta Sección Cuarta de la Audiencia Provincial.

CUARTO .- Recibidos los autos, formado el correspondiente Rollo de Sala y personadas las partes en legal forma, se señaló para deliberación, votación y fallo el día 5 de abril de 2019, en que tuvo lugar.

QUINTO .- En la sustanciación de ambas instancias se han observado las prescripciones legales.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PREVIO .- Debemos resolver en primer lugar la alegación de la parte apelada sobre la falta de legitimación activa de la actora ex artículo 18.2 LPH , dado que la parte apelante no ha pagado ni consignado las sumas que se establecen en las derramas para hacer frente al pago del **ascensor**. La sentencia apelada parte de la base de que las cantidades no abonadas son éstas precisamente, las correspondientes para hacer frente al pago del **ascensor**, que es un hecho controvertido que encaja en la excepción del artículo 18.2 y 9 LPH .

Compartimos el criterio adoptado por el Juzgado, dado que por el carácter limitativo del acceso al derecho a la tutela judicial efectiva que tiene el art. 18.2 LPH la norma debe ser interpretada en la forma más favorable para el ejercicio de la acción (en este sentido, AP Burgos, Sección 2ª, 3 de diciembre de 2002).

PRIMERO .- Se ejercitó acción de impugnación de los acuerdos adoptados por la Junta General de **Propietarios** de la DIRECCION000 nº NUM000 de Zaragoza, prevista en el artículo 18 LPH , de 27 de junio de 2017 y 5 de diciembre del mismo año, de los que solicita su nulidad o, en su defecto, su anulabilidad, por vulnerar los Estatutos de la **Comunidad** (en cuyo artículo 1 se establece que "Los dueños de los locales de la planta baja estarán exentos de los gastos y cargas de zaguán y escalera") y la Ley de Propiedad Horizontal , esgrimiendo la exención a los locales comerciales como el suyo, de su obligación de contribuir al pago en los gastos de **instalación** del **ascensor**, no pudiendo beneficiarse de dicho servicio por carecer el local de su propiedad de acceso al portal o zaguán del inmueble. Impugnó también la solución técnica plasmada en el proyecto elegido, pues supone la indebida e innecesaria ocupación de parte de superficie del local, pese a existir otras soluciones técnicas que implican una menor afección. Subsidiariamente, se pretendió que la valoración de los daños y perjuicios causados fueran fijados unilateralmente, sino mediante acuerdo de las partes o pericia, entendiendo que la cantidad fijada de 1.840 euros es manifiestamente insuficiente para resarcirle de los daños y perjuicios que pudieren derivársele, habida cuenta que el local está arrendado y en funcionamiento.

La sentencia de primera instancia desestimará la acción. En primer lugar, inadmitirá la pericial presentada por la demandante, cuya admisión durante la audiencia previa había sido condicionada a un pronunciamiento definitivo sobre su admisibilidad en sentencia, toda vez que simplemente fue anunciada en la demanda y aportada cinco días antes de la audiencia previa.

En cuanto al fondo, la Juez a quo desestimará en primer lugar la impugnación de la Junta de **Propietarios** de 27 de junio de 2017 puesto que la parte actora no impugnó conforme a derecho la decisión de **instalación** del **ascensor**.

Con relación a la Junta de 5 de diciembre de 2017, consideró que concurría el requisito de procedibilidad dado que las cantidades que no había abonado el demandante se correspondían precisamente con las derramas de **ascensor**, la sentencia apelada razonó que el supuesto debía ser incardinado en el artículo 18.2 in fine de la LPH . Con relación al fondo, consideró que el proyecto de **instalación** había sido acordado por la **comunidad**, que entre la alternativa de un proyecto que afectara a parte del local y otro que afectaba en mayor medida al patio interior, se optó por el primero, siendo que además el demandante no había propuesto solución técnica alguna. Finalmente, con relación a la indemnización acordada por la **comunidad**, la sentencia señaló que se trataba de una propuesta a los afectados, que podrían oponer su valoración. Por todo ello la acción será desestimada.

La demandante impugna la sentencia, ya no en cuanto a la exención del deber de contribución, sino en cuanto aquello que afecta a la ocupación de la superficie del local, la fijación de 1.840€ de propuesta de indemnización, y la condena en costas de primera instancia.

SEGUNDO .- Cuestiona la parte apelante en primer lugar la inadmisión de la prueba pericial llevada a cabo por la Juez a quo. Refiere que el Juzgado dejó definitivamente zanjada la cuestión admitiendo válidamente como prueba pericial el Informe Pericial y la declaración de la perito en el acto del Juicio, ya que había quedado perfectamente acreditado y justificado que la aportación del Informe había sido posterior a la Demanda pero antes de la Audiencia Previa, cumpliendo lo preceptuado en el artículo 337 LEC .

Sin embargo, comprobamos que la demandante en el escrito de demanda se limitó a decir por otrosí que "de conformidad con lo dispuesto en el artículo 337.1 LEC , no habiendo sido posible aportar junto con esta demanda un dictamen pericial del que esta parte pretende hacerse valer para acreditar la existencia y viabilidad de otras posibles alternativas técnicas al proyecto de **instalación** del **ascensor**, dejamos aquí anunciado la próxima aportación del mismo".

En la demanda únicamente señaló que "dada la complejidad técnica que implica acreditar pericialmente la existencia de otras soluciones que no hagan necesario ocupar parte de la superficie del local de mi representado, a esta parte le ha sido imposible aportar con esta demanda un dictamen pericial en este sentido,



por lo que dejamos anunciada la aportación del mismo en cuanto se disponga, al amparo de lo dispuesto en el artículo 337.1 LEC".

Ningún comprobante de haber encargado la pericia a técnico alguno se aportó, ni se justificó complejidad técnica ni motivo cierto por el que no se acompañara con la demanda la prueba pericial.

El dictamen pericial fue aportado cinco días antes de la Audiencia Previa. En la misma se protestó contra la admisión por la parte demandada, y por la Juez a quo se manifestó que se efectuaría un pronunciamiento definitivo sobre su admisión en sentencia, donde la Sra. Magistrada Juez rechazó su admisión. Razonó la sentencia que estaba fechado el informe el 28 de junio de 2018 y que la perito manifestó que le fue encargado el dictamen un mes antes de la fecha de informe, por lo que de acuerdo con lo estipulado en la LEC y la doctrina del Tribunal Supremo, rechazó el informe.

En esta alzada ratificamos la decisión adoptada por la Juez a quo. La demanda fue presentada el 28 de marzo de 2018 y el informe pericial encargado con posterioridad a la misma y a la contestación a la demanda (fecha 5 de mayo de 2018). Convenimos en la aportación extemporánea del dictamen pericial, con infracción de lo dispuesto en los artículos 336.1º LEC Y 265.4 LEC, por haber aportado la actora el dictamen pericial tres meses después de la interposición de la demanda. Ello fue denunciado oportunamente por la parte demandada tanto en el momento de la aportación como en la Audiencia Previa al juicio.

Los citados preceptos establecen que los dictámenes periciales elaborados por los peritos designados por las partes, en las que éstas apoyen sus pretensiones y estimen necesarios o convenientes para la defensa de sus derechos, sean incorporados al proceso con la demanda y con la contestación y, aunque los preceptos no lo digan, con la reconvencción y con la contestación a la reconvencción.

La excepción a esta regla general se establece en el artículo 337.1 LEC en el que se dispone que "si no les fuese posible a las partes aportar los dictámenes elaborados por peritos por ellas designados, junto con la demanda o contestación, expresarán en una u otra los dictámenes de que, en su caso, pretendan valerse, que habrán de aportar, para su traslado a la parte contraria, en cuanto dispongan de ellos, y en todo caso antes de iniciarse la audiencia previa del juicio ordinario o antes de la vista en el juicio verbal".

Esta previsión ha de integrarse con las disposiciones del artículo 336. 3 y 4 LEC, que exigen justificar cumplidamente la imposibilidad de la presentación de tales dictámenes con la demanda o con la contestación.

Como refiere el TS en Sentencia de 7 de marzo de 2013, "de este sistema normativo se sigue que la LEC pretende que, en el momento de la celebración de la audiencia previa, las partes tengan y hayan podido examinar los dictámenes periciales elaborados por los peritos de las partes en que funden sus respectivas pretensiones por ser determinantes y servir de base y fundamento a las mismas. El respeto a los principios de contradicción, de interdicción de la indefensión y de igualdad de armas en el proceso exige que las partes tengan conocimiento desde el inicio del procedimiento de todos los elementos sustanciales en que la parte contraria funda su pretensión. Esta misma premisa informa también el régimen normativo de presentación de documentos que deriva de los artículos 264 LEC y 265 LEC y de las tasadas excepciones de los artículos 270 LEC y 271 LEC".

En nuestro caso, lo cierto es que la perito manifestó que el encargo se le efectuó un mes antes de la fecha de 22 de junio de 2017 en que lo suscribió, y la demanda se interpuso el 28 de marzo de 2018.

Pues bien, ni se justifica por la parte demandante en modo alguno que existiera urgencia ni complejidad alguna para omitir la presentación de la pericial con el escrito de demanda -salvo la simple alegación de complejidad técnica carente de cualquier justificación-; ni se explica por qué se tardó dos meses después de interpuesta la demanda en encargar el dictamen pericial.

Como refiere el TS - STS 7 marzo 2013 -, *"Sin duda, el pretexto de la premura y laboriosidad en la redacción de la demanda no acredita la imposibilidad de obtener el informe pericial para aportarlo con la misma. Ni se ofreció ni se acompañó documentación complementaria que acreditara que la defensa de su derecho no le permitía interponerla hasta la emisión de los dictámenes que presentó casi siete meses después y tres días antes de la audiencia previa, que se celebró el lunes 9 de junio. Desde luego, esta forma de actuar ni permite hacer efectivo el principio de contradicción con todas las garantías..."*.

En el supuesto de autos, se vulneraría, de aceptarse el dictamen, el artículo 336 LEC, desde el momento en que el dictamen se encargó posteriormente a la presentación de la demanda y de la contestación, provocando de esta forma una absoluta indefensión a la demandada, por lo que no cabe sino corroborar la acertada decisión de la Juez a quo.

Ello aparte, y aunque hipotéticamente se hubiera encargado parejo a la interposición a la demanda, tampoco la parte justificó cumplidamente complejidad ni premura alguna, ni siquiera justificó que hubiera efectuado

encargo alguno ante la perito, por lo que el motivo debe perecer. Por ello debemos desestimar las alegaciones referentes a que en la pieza de medidas cautelares cuya vista se celebró el 27 de abril de 2018 la parte pretendiera aportar un informe pericial previo, puesto que ab initio, la parte demandante con la demanda no justificó de ninguna forma ni que hubiera encargado el informe, ni que éste adoleciera de complejidad que impidiera la debida presentación con la demanda.

TERCERO .- Combate en segundo lugar la sentencia en cuanto que, entre la alternativa de un proyecto de **instalación** que afecte a parte de la superficie del local y parte de la superficie del patio interior, y otro que no afectando al local, afecta en mayor medida que el anterior al patio interior, se decanta por el primero de los proyectos. Manifiesta el recurrente que la opción aprobada por la **Comunidad** no obedece a un criterio racional, ni lógico, ni económico, sino que entre las dos opciones, la **Comunidad de Propietarios** prefiere la segunda *posiblemente* [sic] porque el vecino del entresuelo, que es quien disfruta el uso del patio comunitario, ha hecho una defensa de su derecho de uso del patio mucho más vehemente que la defensa que el actor pudo hacer de su derecho de propiedad.

Considera el apelante que no existe una razón objetiva ni racional que conlleve tener que ocupar una propiedad privada ajena (la del local) si es posible ocupar tan sólo propiedad propia (la del patio comunitario).

Con relación a la **instalación de ascensores**, la STS de 15 de diciembre de 2010 dirá que "La posibilidad de actualizar las edificaciones de uso predominantemente residencial mediante la incorporación de nuevos servicios e **instalaciones** para hacer efectiva la accesibilidad y movilidad de los inquilinos es algo que no se cuestiona. Lo que se cuestiona es si esa necesidad de **ascensor** que tienen los **propietarios** de viviendas es un derecho sin limitaciones de la **Comunidad** por el que, sin más requisitos que la obtención del "quórum" necesario... se puede obligar a un copropietario a ceder su parte de la propiedad de su local para la **instalación del ascensor**, en lo que se ha calificado de verdadera acción expropiatoria. La respuesta es afirmativa con matices. El régimen jurídico impuesto en la LPH permite que los elementos privativos estén sujetos, en beneficio de los demás y de la **comunidad**, a determinadas limitaciones (...). Supone que la **Comunidad** puede exigir de uno o de varios copropietarios la constitución de servidumbres permanentes sobre los elementos de uso privativo para la creación de servicios comunes si estos son imprescindibles para la ejecución de los acuerdos aprobados con las mayorías necesarias y responden a un interés general de todos los comuneros. El interés general, con referencia a las fincas antiguas, resulta de ser el **ascensor** un elemento esencial de presente y de futuro para favorecer la movilidad de las personas que residen en el inmueble, que redunde en beneficio, sin excepción, de todas ellas, tanto de quienes por razón de la edad o de las circunstancias físicas, temporales o permanentes, están incapacitados para acceder a las viviendas, especialmente, a las más altas, como del bienestar general y material, en cuanto implica una revalorización de las viviendas y se asimila en cierto modo al concepto de "barreras arquitectónicas", que es posible y necesario suprimir. De esa forma, el problema tiene respuesta a partir de la ponderación que se haga de los bienes jurídicos protegidos: el del **propietario** a no ver alterado o perturbado su derecho de propiedad y el de la **Comunidad** a instalar un **ascensor**, en la que se tenga en cuenta el alcance de esa afección sobre el elemento privativo que pueda impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento, más allá de lo que constituye el verdadero contenido y alcance de la servidumbre como limitación o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, según el artículo 530 del CC, y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que conlleve una desaparición de la posibilidad de aprovechamiento que resulta a su favor en el art. 3 a) de la Ley (...). Como contraprestación a la obligación impuesta al **propietario**, el artículo 9.1 letra c de la LPH le reconoce al **propietario** afectado el derecho a ser resarcido de los daños y perjuicios causados".

En nuestro caso, la parte demandante no ha propuesto otra solución técnica, y como refiere la sentencia, con cualquiera de las alternativas resulta perjudicada la **comunidad**, pero más aún si se hubiera aprobado el otro proyecto. El proyecto aprobado afecta únicamente a cuatro metros cuadrados del local de la actora frente a los ochocientos metros que contiene, y no afecta a la fachada sino al interior. No consta que se afecte el destino del local. En el caso del proyecto alternativo, la ocupación de la terraza y patio sería mayor, con gran afectación de luces y vistas en las viviendas. La obra afecta a un lateral del local, que tiene una superficie generosa y con escasa afectación. La ocupación del local para la ejecución de la obra tampoco impide el uso comercial, pues durante el juicio se acreditó que se podría compatibilizar al efectuarla en horario nocturno y efectuando un cerramiento que no impidiera su uso. En síntesis, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, no se impide ni merma sustancialmente el aprovechamiento del local con el proyecto aprobado. El motivo se desestima.

CUARTO .- El siguiente motivo solicita que se estime la demanda en su aspecto subsidiario, es decir, que en caso de que se considere como única solución técnica la aprobada por la **Comunidad**, se declare la nulidad del acuerdo que fija en 1.840 euros la propuesta indemnizatoria o compensatoria al Sr. Carlos Manuel, debiéndose declarar la obligación de alcanzar un acuerdo entre las partes o en su defecto, someterlo a determinación pericial.



El motivo debe perecer, no es posible declarar la nulidad de este acuerdo, que es una simple *propuesta*, es decir, que no se ha aprobado "en firme" la indemnización a abonar. Dice el acta que "con respecto al tema del importe a pagar por vivienda y local en relación a la **instalación de ascensor**, se adjuntó con la convocatoria una propuesta económica que cubriría los gastos fijos de la **instalación del ascensor**... y los importes de indemnización a pagar a los **propietarios**... del local afectado por la **instalación del ascensor**... [fijando la suma de 1.840€] se establecen a salvo de posible pericial de parte..."

Se trata de una simple propuesta que deja abierta la valoración de la indemnización, como atinadamente refleja la sentencia apelada, por lo que debe perecer el motivo.

Con relación a las costas, la desestimación de la demanda lleva aparejada la condena en costas. No existen dudas fácticas o jurídicas que aconsejen que no sean impuestas. Las alegaciones del recurrente sobre que no fueron impuestas en la medida cautelar solicitada fue debido a que precisamente en la comparecencia de las medidas cautelares fue donde se aclaró el alcance sobre la ejecutividad de la ejecución material de la obra, y por ello no fueron impuestas. En el presente procedimiento se ha discutido el fondo del asunto y han sido desestimadas todas las pretensiones del actor.

QUINTO .- La desestimación del recurso conlleva la confirmación íntegra de la sentencia apelada -y por ende, la ratificación de la condena en costas en primera instancia al haberse rechazado todas las pretensiones del demandante.

Se imponen a la parte apelante las costas de esta alzada ex artículo 398 LEC, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

FALLAMOS

Que **desestimando el recurso de apelación** interpuesto por la Procuradora DÑA. ESTHER GARCÉS NOGUÉS en nombre de DÑA. Modesta, como sucesora del litigante fallecido D. Carlos Manuel, contra la Sentencia dictada el 11 de octubre de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Zaragoza en el Procedimiento Ordinario 335/2018, **confirmamos** la expresada resolución, con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante, y pérdida del depósito constituido para recurrir.

La presente resolución, de concurrir los requisitos establecidos en los artículos 477 y 469, en relación con la disposición final 16ª de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, es susceptible de recurso de casación y de recurso extraordinario por infracción procesal ante la Sala Primera del Tribunal Supremo o, en su caso, de recurso de casación ante la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, debiendo presentar ante esta Sección el escrito de interposición en el plazo de los VEINTE DÍAS siguientes al de su notificación.

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

ANEXO 02. CATALOGACIÓN DE ASCENSORES

Dirección	Número	Año edificio	Año obra	Plantas	Viviendas	Tipo obra	Tipología edificio	Ocupacion	Presupuesto PEC
Calle Orense	65	1965	2017	B + 4	2L + 20	ascensor + cota 0 con demolición	manzana bloque	patio	93192,44 €
Calle Don Pedro de Luna	99	1960	2017	4	11	ascensor + modificacion escalera	lineal	patio	109756,273 €
Calle Nuestra Señora de Salz	25-27	1965	2017	B + 4	2L + 12	ascensor + nueva escalera	manzana bloque	patio	163171,2482 €
Calle Baltasar Gracián	29	1962	2017	B + 4	3L + 8	ascensor + nueva escalera	BLOQU	local	119026,72 €
Calle Castelví	7	1972	2017	B + 4	3L + 8	ascensor + nueva escalera	BLOQU	local	141905,52 €
Grupo San Jorge	13	1957	2020	B + 3	8	ascensor + nueva escalera	lineal	via publica	197469,051 €
Calle Peña Oroel	2	1969	2019	B + 4	10	ascensor + nueva escalera	lineal	via publica	165000,00 €
Calle Valle de Pineta	19	1971	2020	B + 4	10	ascensor + nueva escalera	lineal	via publica	165000,00 €
Camino de las Torres	4	1970	2016	B + 9	9L + 82	cota 0	manzana bloque	garaje	38126,78 €
Paseo de las Damas	38	1968	2017	B + 7	2L + 10	cota 0	manzana bloque	-	38220,99 €
Avenida Tenorfleta	32	1965	2017	B + 10	2L + 30	cota 0	bloque	-	36000,00 €
Calle Viriato	5	1965	2017	B + 5	1L + 19	cota 0 con demolición	manzana bloque	garaje	50502,98 €

ANEXO 03. TESTIGOS

Testigo 1 <https://www.idealista.com/inmueble/90998741/>

PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEFACCION	M2	VALOR
Bajo	no	completo	3	eléctrica	50	73.000,00 €



PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEFACCION	M2	VALOR
3	no	cocina media	4	eléctrica	62	62.000,00 €



Testigo 3 <https://www.idealista.com/inmueble/87553957/>

PLANT	ACCESIBLE	REFORMA	HAB	CALEFACCION	M2	VALOR
A			.			
4	no	cocina baja	3	no	60	55.000,00 €



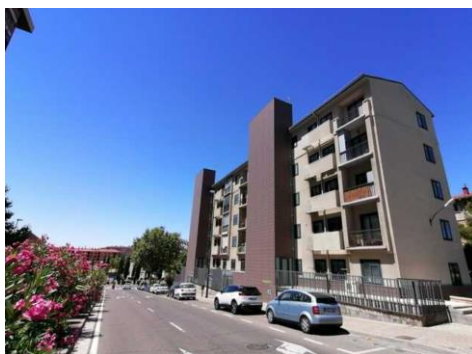
Testigo 4 <https://www.idealista.com/inmueble/91179028/>

PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEFACCION	M2	VALOR
4	no	baño y suelos	4	gas	74	95.500,00 €







Testigo 5 <https://www.milanuncios.com/anuncios/pisos-alferez-rojas-zaragoza.htm>

PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEFACCION	M2	VALOR
3	si	cocina alta	3	gas	77	97.000,00 €



Testigo 6 <https://www.idealista.com/inmueble/89629395/>

PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEFACCION	M2	VALOR
4	no	baño y suelos	4	gas	93	82.000,00 €
						
						
						
						

Testigo 7 https://www.idealista.com/inmueble/91666699/?xtmc=1_1_pisos-y-casas-en-venta-calle-don-pedro-de-luna,-zaragoza&xtcr=-30

PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEF.	ANTIG.	M2	VALOR
3	no	Cocina baja	3	no	1964	75	52.000,00 €



Testigo 8 <https://www.idealista.com/inmueble/87878064/>

PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEF.	ANTIG.	M2	VALOR
3	no	no	2	no	1966	45	63.500,00 €



Testigo 9 <https://www.idealista.com/inmueble/90969582/>

PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEF.	ANTIG.	M2	VALOR
4	si	no	4	no	1961	87	79.900,00 €



Testigo 10 <https://www.idealista.com/inmueble/90969582/>

P.	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEF.	ANTIG.	M2	VALOR
4	si	Suelos, cocina, baño	4	eléctrica	1969	86	115.000,00 €



Testigo 11 https://www.idealista.com/inmueble/91634397/?xtmc=1_1_pisos-y-casas-en-venta-calle-don-pedro-de-luna,-zaragoza&xtcr=-30

P.	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEF.	ANTIG.	M2	VALOR
		Suelos, cocina, baño, ventanas	2	gas	1955	68	87.000,00 €



Testigo 12 https://www.idealista.com/inmueble/91522802/?xtmc=1_1_pisos-y-casas-en-venta-calle-don-pedro-de-luna,-zaragoza&xtcr=-30

P.	ACCESIBLE	REFORMA	HAB.	CALEF.	ANTIG.	M2	VALOR
1	no	Cocina media	2	gas	1965	45	52.500,00 €



ANEXO 04. CALCULOS VALORACIÓN

PLANTA BAJA														
TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	Baja	5	no	7	cocina media	9,2	3	9,8	gas	10	69	78.631 €	1.134 €
1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
PONDERACION			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS		PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	TOTAL
P Y T1		1460	1460	1343	1460	1490	
	PONDERACION	365	365	201	219	298	241 €
P Y T2		625	1474	1011	980	1020	
	PONDERACION	156	368	152	147	204	171 €
P Y T3		509	1604	937	917	1019	
	PONDERACION	127	401	141	138	204	168 €
P Y T4		717	2258	1237	1265	1291	
	PONDERACION	179	565	186	190	194	219 €
P Y T5		787	953	1260	1260	1260	
	PONDERACION	197	238	189	189	252	178 €
P Y T6		490	1543	845	864	882	
	PONDERACION	122	386	127	130	176	157 €
							1.134 €

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	Baja	5	si	7	cocina media	9,2	3	9,8	gas	10	69	78.631 €	1.134 €

1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
		PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS		PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	TOTAL
P Y T1		1460	1460	1343	1460	1490	
	PONDERACION	365	365	201	219	298	241 €
P Y T2		625	1474	1011	980	1020	
	PONDERACION	156	368	152	147	204	171 €
P Y T3		509	1604	937	917	1019	
	PONDERACION	127	401	141	138	204	168 €
P Y T4		717	2258	1237	1265	1291	
	PONDERACION	179	565	186	190	194	219 €
P Y T5		787	953	1260	1260	1260	
	PONDERACION	197	238	189	189	252	178 €
P Y T6		490	1543	845	864	882	
	PONDERACION	122	386	127	130	176	157 €
							1.134 €

PLANTA PRIMERA														
TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
Problema	B+4	1	6	no	6,25	cocina media	9,2	3	9,8	gas	10	69	78.405 €	1.131 €

1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
		PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS	PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	TOTAL
P Y T1	1752	1304	1343	1460	1490	
PONDERACION	438	326	201	219	298	247 €
P Y T2	750	1316	1011	980	1020	
PONDERACION	188	329	152	147	204	170 €
P Y T3	611	1432	937	917	1019	
PONDERACION	153	358	141	138	204	165 €
P Y T4	860	2016	1237	1265	1291	
PONDERACION	215	504	186	190	194	215 €
P Y T5	945	851	1260	1260	1260	
PONDERACION	236	213	189	189	252	180 €
P Y T6	588	1378	845	864	882	
PONDERACION	147	344	127	130	176	154 €
						1.131 €

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	1	6	si	7,75	cocina media	9,2	3	9,8	gas	10	69	84.158 €	1.214 €
1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
		PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS	PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	TOTAL
P Y T1	1752	1616	1343	1460	1490	
PONDERACION	438	404	201	219	298	260 €

P Y T2		750	1632	1011	980	1020	
	PONDERACION	188	408	152	147	204	183 €
P Y T3		611	1776	937	917	1019	
	PONDERACION	153	444	141	138	204	180 €
P Y T4		860	2500	1237	1265	1291	
	PONDERACION	215	625	186	190	194	235 €
P Y T5		945	1055	1260	1260	1260	
	PONDERACION	236	264	189	189	252	188 €
P Y T6		588	1708	845	864	882	
	PONDERACION	147	427	127	130	176	168 €
							1.214 €

PLANTA SEGUNDA														
TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	2	7	no	5,5	cocina media	9,2	3	9,8	gas	10	69	78.180 €	1.128 €
1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €

4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
		PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS	PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	TOTAL
P Y T1	2044	1147	1343	1460	1490	
PONDERACION	511	287	201	219	298	253 €
P Y T2	875	1158	1011	980	1020	
PONDERACION	219	289	152	147	204	168 €
P Y T3	713	1260	937	917	1019	
PONDERACION	178	315	141	138	204	163 €
P Y T4	1004	1774	1237	1265	1291	
PONDERACION	251	444	186	190	194	211 €
P Y T5	1102	749	1260	1260	1260	
PONDERACION	276	187	189	189	252	182 €
P Y T6	686	1212	845	864	882	
PONDERACION	171	303	127	130	176	151 €
						1.128 €

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	2	7	si	8,5	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	69	89.100 €	1.285 €
1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
		PONDERACION	0,2	PONDERACION	0,2	PONDERACION	0,2	PONDERACION	0,2	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS	PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	TOTAL
P Y T1	2044	1773	1343	1460	1490	
PONDERACION	409	355	269	292	298	270 €
P Y T2	875	1789	1011	980	1020	
PONDERACION	219	447	152	147	204	195 €
P Y T3	713	1948	937	917	1019	

	PONDERACION	178	487	141	138	204	191 €
P Y T4		1004	2742	1237	1265	1291	
	PONDERACION	251	686	186	190	194	251 €
P Y T5		1102	1158	1260	1260	1260	
	PONDERACION	276	289	189	189	252	199 €
P Y T6		686	1874	845	864	882	
	PONDERACION	171	468	127	130	176	179 €
							1.285 €

PLANTA TERCERA														
TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,2	3	9,8	gas	10	69	77.955 €	1.124 €
1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €

6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
		PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS		PLANTA		ACCESIBLE		REFORMA		HABITACIONES		CALEFACCION		TOTAL
P Y T1		2336		991		1343		1460		1490		
	PONDERACION	584		248		201		219		298		258 €
P Y T2		1000		1000		1011		980		1020		
	PONDERACION	250		250		152		147		204		167 €
P Y T3		815		1089		937		917		1019		
	PONDERACION	204		272		141		138		204		160 €
P Y T4		1147		1533		1237		1265		1291		
	PONDERACION	287		383		186		190		194		206 €
P Y T5		1260		647		1260		1260		1260		
	PONDERACION	315		162		189		189		252		184 €
P Y T6		784		1047		845		864		882		
	PONDERACION	196		262		127		130		176		148 €
												1.124 €

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	105.741 €	1.373 €
1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
		PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS		PLANTA		ACCESIBLE		REFORMA		HABITACIONES		CALEFACCION		TOTAL
P Y T1		2336		1929		1343		1460		1490		
	PONDERACION	584		482		201		219		298		297 €
P Y T2		1000		1947		1011		980		1020		
	PONDERACION	250		487		152		147		204		207 €
P Y T3		815		2120		937		917		1019		
	PONDERACION	204		530		141		138		204		203 €
P Y T4		1147		2984		1237		1265		1291		

	PONDERACION	287	746	186	190	194	267 €
P Y T5		1260	1260	1260	1260	1260	
	PONDERACION	315	315	189	189	252	210 €
P Y T6		784	2039	845	864	882	
	PONDERACION	196	510	127	130	176	190 €
							1.373 €

PLANTA CUARTA														
TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	4	8	no	4	cocina media	9,2	3	9,8	gas	10	69	75.079 €	1.083 €
1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
PONDERACION			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS	PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	TOTAL
P Y T1	2336	834	1343	1460	1490	
PONDERACION	584	209	201	219	298	252 €
P Y T2	1000	842	1011	980	1020	
PONDERACION	250	211	152	147	204	161 €
P Y T3	815	917	937	917	1019	
PONDERACION	204	229	141	138	204	152 €
P Y T4	1147	1291	1237	1265	1291	
PONDERACION	287	323	186	190	194	196 €
P Y T5	1260	545	1260	1260	1260	
PONDERACION	315	136	189	189	252	180 €
P Y T6	784	882	845	864	882	
PONDERACION	196	220	127	130	176	142 €
						1.083 €

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORACIÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓN	REFORMA	VALORACIÓN	HABITACIONES	VALORACIÓN	CALEFACCION	VALORACION	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	4	9	si	10	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	69	100.740 €	1.453 €
1	B+4	Bajo	5	no	7	completo	10	3	9,8	eléctrica	9,8	50	73.000 €	1.460 €
2	B+4	3	8	no	4,75	cocina media	9,1	4	10	eléctrica	9,8	62	62.000 €	1.000 €
3	B+4	4	9	no	4	cocina baja	9	3	9,8	no	9	60	55.000 €	917 €
4	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	74	95.500 €	1.291 €
5	B+4	3	8	si	9,25	cocina alta	9,2	3	9,8	gas	10	77	97.000 €	1.260 €
6	B+4	4	9	no	4	baño y suelos	9,6	4	10	gas	10	93	82.000 €	882 €
PONDERACION			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,2	TESTIGOS 1/6		0,17

CUENTAS	PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	TOTAL
P Y T1	2628	2086	1343	1460	1490	
PONDERACION	657	521	201	219	298	316 €
P Y T2	1125	2105	1011	980	1020	
PONDERACION	281	526	152	147	204	218 €
P Y T3	917	2292	937	917	1019	
PONDERACION	229	573	141	138	204	214 €
P Y T4	1291	3226	1237	1265	1291	
PONDERACION	323	807	186	190	194	283 €
P Y T5	1417	1362	1260	1260	1260	
PONDERACION	354	340	189	189	252	221 €

P Y T6	882	2204	845	864	882	
PONDERACION	220	551	127	130	176	201 €
						1.453 €

VALORACION VIVIENDA EN EDIFICACION EN BLOQUE

PLANTA PRIMERA																
TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORAC IÓN	ACCESIBLE	VALORAC IÓN	REFORMA	VALORAC IÓN	HABITACIONES	VALORAC IÓN	CALEFACCION	VALORAC ION	ANTIGÜEDAD	VALORACI ON	M2	VALOR	€/M2
Problema	B+4	1	6	no	6,25	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	56.752 €	1.261 €
7	B+4	3	8	no	4,75	Cocina baja	9,2	3	9,8	no	9	1964	6,39	75	52.000 €	693 €
8	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	63.500 €	1.411 €
9	B+4	4	9	si	10	no	9	4	10	no	9	1961	4,26	87	79.900 €	918 €
10	B+4	4	9	si	10	Suelos, cocina, baño	9,8	4	10	eléctrica	9,8	1969	10	86	115.000 €	1.337 €
11	B+4	2	7	si	8,5	Suelos, cocina, baño, ventanas	10	2	9,6	gas	10	1955	0,71	68	87.000 €	1.279 €
12	B+4	1	6	no	6,25	Cocina media	9,3	2	9,6	gas	10	1965	7,1	45	52.500 €	1.167 €
		PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,1	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,1		TESTIGOS 1/6	0,17

CUENTAS		PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	ANTIGÜEDAD	TOTAL
P Y T7		520	912	678	679	693	847	
	PONDERACION	130	228	68	102	104	85	119 €
P Y T8		1058	1857	1411	1411	1411	1411	
	PONDERACION	265	464	141	212	212	141	239 €
P Y T9		612	574	918	882	918	1684	
	PONDERACION	153	143	92	132	138	168	138 €
P Y T10		891	836	1228	1284	1228	1044	
	PONDERACION	223	209	123	193	184	104	173 €
P Y T11		1097	941	1151	1279	1151	14074	
	PONDERACION	274	235	115	192	173	1407	399 €
P Y T12		1167	1167	1129	1167	1050	1283	
	PONDERACION	292	292	113	175	158	128	193 €
1.261 €								

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORAC IÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓ N	REFORMA	VALORAC IÓN	HABITACIONES	VALORACIÓ N	CALEFACCION	VALORAC ION	ANTIGÜEDAD	VALORACI ON	M2	VALOR	€/M2
Problema	B+4	1	6	si	7,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	59.581 €	1.324 €
7	B+4	3	8	no	4,75	Cocina baja	9,2	3	9,8	no	9	1964	6,39	75	52.000 €	693 €
8	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	63.500 €	1.411 €
9	B+4	4	9	si	10	no	9	4	10	no	9	1961	4,26	87	79.900 €	918 €
10	B+4	4	9	si	10	Suelos, cocina, baño	9,8	4	10	eléctrica	9,8	1969	10	86	115.000 €	1.337 €
11	B+4	2	7	si	8,5	Suelos, cocina, baño, ventanas	10	2	9,6	gas	10	1955	0,71	68	87.000 €	1.279 €
12	B+4	1	6	no	6,25	Cocina media	9,3	2	9,6	gas	10	1965	7,1	45	52.500 €	1.167 €
PONDERACION																
PONDERACION			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,1	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,1	TESTIGOS		
														1/6		
														0,17		

CUENTAS		PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	ANTIGÜEDAD	TOTAL
P Y T7		520	1131	678	679	693	847	
	PONDERACION	130	283	68	102	104	85	129 €
P Y T8		1058	2302	1411	1411	1411	1411	
	PONDERACION	265	576	141	212	212	141	258 €
P Y T9		612	712	918	882	918	1684	
	PONDERACION	153	178	92	132	138	168	144 €
P Y T10		891	1036	1228	1284	1228	1044	
	PONDERACION	223	259	123	193	184	104	181 €
P Y T11		1097	1167	1151	1279	1151	14074	
	PONDERACION	274	292	115	192	173	1407	409 €
P Y T12		1167	1447	1129	1167	1050	1283	
	PONDERACION	292	362	113	175	158	128	205 €
1.324 €								

PLANTA SEGUNDA																
TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORAC IÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓ N	REFORMA	VALORAC IÓN	HABITACIONES	VALORACIÓ N	CALEFACCION	VALORAC ION	ANTIGÜEDAD	VALORACI ON	M2	VALOR	€/M2
<i>Problema</i>	B+4	2	7	no	5,5	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	57.008 €	1.267 €
7	B+4	3	8	no	4,75	Cocina baja	9,2	3	9,8	no	9	1964	6,39	75	52.000 €	693 €
8	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	63.500 €	1.411 €
9	B+4	4	9	si	10	no	9	4	10	no	9	1961	4,26	87	79.900 €	918 €
10	B+4	4	9	si	10	Suelos, cocina, baño	9,8	4	10	eléctrica	9,8	1969	10	86	115.000 €	1.337 €
11	B+4	2	7	si	8,5	Suelos, cocina, baño, ventanas	10	2	9,6	gas	10	1955	0,71	68	87.000 €	1.279 €
12	B+4	1	6	no	6,25	Cocina media	9,3	2	9,6	gas	10	1965	7,1	45	52.500 €	1.167 €
PONDERACION			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,1	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,1	TESTIGOS		
														1/6		0,17
CUENTAS		PLANTA	ACCESIBLE		REFORMA		HABITACIONES		CALEFACCION		ANTIGÜEDAD		TOTAL			
P Y T7		607	803		678		679		693		847					
PONDERACION		152	201		68		102		104		85		118 €			

P Y T8		1235	1634	1411	1411	1411	1411	
	PONDERACION	309	408	141	212	212	141	237 €
P Y T9		714	505	918	882	918	1684	
	PONDERACION	179	126	92	132	138	168	139 €
P Y T10		1040	735	1228	1284	1228	1044	
	PONDERACION	260	184	123	193	184	104	175 €
P Y T11		1279	828	1151	1279	1151	14074	
	PONDERACION	320	207	115	192	173	1407	402 €
P Y T12		1361	1027	1129	1167	1050	1283	
	PONDERACION	340	257	113	175	158	128	195 €
1.267 €								

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORAC IÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓ N	REFORMA	VALORAC IÓN	HABITACIONES	VALORACIÓ N	CALEFACCION	VALORAC ION	ANTIGÜEDAD	VALORACI ON	M2	VALOR	€/M2	
Problema	B+4	2	7	si	8,5	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	62.666 €	1.393 €	
7	B+4	3	8	no	4,75	Cocina baja	9,2	3	9,8	no	9	1964	6,39	75	52.000 €	693 €	
8	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	63.500 €	1.411 €	
9	B+4	4	9	si	10	no	9	4	10	no	9	1961	4,26	87	79.900 €	918 €	
10	B+4	4	9	si	10	Suelos, cocina, baño	9,8	4	10	eléctrica	9,8	1969	10	86	115.000 €	1.337 €	
11	B+4	2	7	si	8,5	Suelos, cocina, baño, ventanas	10	2	9,6	gas	10	1955	0,71	68	87.000 €	1.279 €	
12	B+4	1	6	no	6,25	Cocina media	9,3	2	9,6	gas	10	1965	7,1	45	52.500 €	1.167 €	
PONDERACI ON													TESTIGOS				
			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,1	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,1	1/6			0,17

CUENTAS		PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	ANTIGÜEDAD	TOTAL
P Y T7		607	1241	678	679	693	847	
	PONDERACION	152	310	68	102	104	85	137 €
P Y T8		1235	2525	1411	1411	1411	1411	
	PONDERACION	309	631	141	212	212	141	274 €
P Y T9		714	781	918	882	918	1684	
	PONDERACION	179	195	92	132	138	168	151 €
P Y T10		1040	1137	1228	1284	1228	1044	
	PONDERACION	260	284	123	193	184	104	191 €
P Y T11		1279	1279	1151	1279	1151	14074	
	PONDERACION	320	320	115	192	173	1407	421 €
P Y T12		1361	1587	1129	1167	1050	1283	
	PONDERACION	340	397	113	175	158	128	218 €
1.393 €								

PLANTA TERCERA

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORAC IÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓ N	REFORMA	VALORAC IÓN	HABITACIONES	VALORACIÓ N	CALEFACCION	VALORAC ION	ANTIGÜEDAD	VALORACI ON	M2	VALOR	€/M2	
Problema	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	57.264 €	1.273 €	
7	B+4	3	8	no	4,75	Cocina baja	9,2	3	9,8	no	9	1964	6,39	75	52.000 €	693 €	
8	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	63.500 €	1.411 €	
9	B+4	4	9	si	10	no	9	4	10	no	9	1961	4,26	87	79.900 €	918 €	
10	B+4	4	9	si	10	Suelos, cocina, baño Suelos, cocina, baño, ventanas	9,8	4	10	eléctrica	9,8	1969	10	86	115.000 €	1.337 €	
11	B+4	2	7	si	8,5		10	2	9,6	gas	10	1955	0,71	68	87.000 €	1.279 €	
12	B+4	1	6	no	6,25	Cocina media	9,3	2	9,6	gas	10	1965	7,1	45	52.500 €	1.167 €	
PONDERACI ON			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,1	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,1	TESTIGOS 1/6			0,17

CUENTAS	PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	ANTIGÜEDAD	TOTAL
P Y T7	693	693	678	679	693	847	
PONDERACION	173	173	68	102	104	85	118 €
P Y T8	1411	1411	1411	1411	1411	1411	
PONDERACION	353	353	141	212	212	141	235 €
P Y T9	816	436	918	882	918	1684	
PONDERACION	204	109	92	132	138	168	141 €
P Y T10	1189	635	1228	1284	1228	1044	
PONDERACION	297	159	123	193	184	104	177 €
P Y T11	1462	715	1151	1279	1151	14074	
PONDERACION	366	179	115	192	173	1407	405 €
P Y T12	1556	887	1129	1167	1050	1283	
PONDERACION	389	222	113	175	158	128	197 €
							1.273 €

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORAC IÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓ N	REFORMA	VALORAC IÓN	HABITACIONES	VALORACIÓ N	CALEFACCION	VALORAC ION	ANTIGÜEDAD	VALORACI ON	M2	VALOR	€/M2	
Problema	B+4	3	8	si	9,25	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	65.751 €	1.461 €	
7	B+4	3	8	no	4,75	Cocina baja	9,2	3	9,8	no	9	1964	6,39	75	52.000 €	693 €	
8	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	63.500 €	1.411 €	
9	B+4	4	9	si	10	no	9	4	10	no	9	1961	4,26	87	79.900 €	918 €	
10	B+4	4	9	si	10	Suelos, cocina, baño Suelos, cocina, baño, ventanas	9,8	4	10	eléctrica	9,8	1969	10	86	115.000 €	1.337 €	
11	B+4	2	7	si	8,5		10	2	9,6	gas	10	1955	0,71	68	87.000 €	1.279 €	
12	B+4	1	6	no	6,25	Cocina media	9,3	2	9,6	gas	10	1965	7,1	45	52.500 €	1.167 €	
PONDERACION																	
PONDERACION			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,1	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,1	TESTIGOS 1/6			0,17

CUENTAS	PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	ANTIGÜEDAD	TOTAL
P Y T1	693	1350	678	679	693	847	

	PONDERACION	173	338	68	102	104	85	145 €
P Y T2		1411	2748	1411	1411	1411	1411	
	PONDERACION	353	687	141	212	212	141	291 €
P Y T3		816	850	918	882	918	1684	
	PONDERACION	204	212	92	132	138	168	158 €
P Y T4		1189	1237	1228	1284	1228	1044	
	PONDERACION	297	309	123	193	184	104	202 €
P Y T5		1462	1392	1151	1279	1151	14074	
	PONDERACION	366	348	115	192	173	1407	433 €
P Y T6		1556	1727	1129	1167	1050	1283	
	PONDERACION	389	432	113	175	158	128	232 €
1.461 €								

PLANTA CUARTA																
TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORAC IÓN	ACCESIBLE	VALORAC IÓN	REFORMA	VALORAC IÓN	HABITACIONES	VALORAC IÓN	CALEFACCION	VALORAC ION	ANTIGÜEDAD	VALORACI ON	M2	VALOR	€/M2
Problema	B+4	4	9	no	4	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	57.520 €	1.278 €
7	B+4	3	8	no	4,75	Cocina baja	9,2	3	9,8	no	9	1964	6,39	75	52.000 €	693 €
8	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	63.500 €	1.411 €
9	B+4	4	9	si	10	no	9	4	10	no	9	1961	4,26	87	79.900 €	918 €
10	B+4	4	9	si	10	Suelos, cocina, baño	9,8	4	10	eléctrica	9,8	1969	10	86	115.000 €	1.337 €
11	B+4	2	7	si	8,5	Suelos, cocina, baño, ventanas	10	2	9,6	gas	10	1955	0,71	68	87.000 €	1.279 €
12	B+4	1	6	no	6,25	Cocina media	9,3	2	9,6	gas	10	1965	7,1	45	52.500 €	1.167 €
PONDERACION			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,1	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,1	TESTIGOS		
														1/6		0,17

CUENTAS		PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	ANTIGÜEDAD	TOTAL
P Y T7		780	584	678	679	693	847	
	PONDERACION	195	146	68	102	104	85	117 €
P Y T8		1588	1188	1411	1411	1411	1411	

	PONDERACION	397	297	141	212	212	141	233 €
P Y T9		918	367	918	882	918	1684	
	PONDERACION	230	92	92	132	138	168	142 €
P Y T10		1337	535	1228	1284	1228	1044	
	PONDERACION	334	134	123	193	184	104	179 €
P Y T11		1645	602	1151	1279	1151	14074	
	PONDERACION	411	151	115	192	173	1407	408 €
P Y T12		1750	747	1129	1167	1050	1283	
	PONDERACION	438	187	113	175	158	128	200 €
1.278 €								

TESTIGO	PLANTAS	PLANTA	VALORAC IÓN	ACCESIBLE	VALORACIÓ N	REFORMA	VALORAC IÓN	HABITACIONES	VALORACIÓ N	CALEFACCION	VALORAC ION	ANTIGÜEDAD	VALORACI ON	M2	VALOR	€/M2	
Problema	B+4	4	9	si	10	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	68.836 €	1.530 €	
7	B+4	3	8	no	4,75	Cocina baja	9,2	3	9,8	no	9	1964	6,39	75	52.000 €	693 €	
8	B+4	3	8	no	4,75	no	9	2	9,6	no	9	1966	7,81	45	63.500 €	1.411 €	
9	B+4	4	9	si	10	no	9	4	10	no	9	1961	4,26	87	79.900 €	918 €	
10	B+4	4	9	si	10	Suelos, cocina, baño Suelos, cocina, baño, ventanas	9,8	4	10	eléctrica	9,8	1969	10	86	115.000 €	1.337 €	
11	B+4	2	7	si	8,5		10	2	9,6	gas	10	1955	0,71	68	87.000 €	1.279 €	
12	B+4	1	6	no	6,25	Cocina media	9,3	2	9,6	gas	10	1965	7,1	45	52.500 €	1.167 €	
PONDERACI ON														TESTIGOS 1/6			0,17
			0,25	PONDERACION	0,25	PONDERACION	0,1	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,15	PONDERACION	0,1				

CUENTAS		PLANTA	ACCESIBLE	REFORMA	HABITACIONES	CALEFACCION	ANTIGÜEDAD	TOTAL
P Y T7		780	1460	678	679	693	847	
	PONDERACION	195	365	68	102	104	85	153 €
P Y T8		1588	2971	1411	1411	1411	1411	
	PONDERACION	397	743	141	212	212	141	308 €
P Y T9		918	918	918	882	918	1684	
	PONDERACION	230	230	92	132	138	168	165 €
P Y T10		1337	1337	1228	1284	1228	1044	
	PONDERACION	334	334	123	193	184	104	212 €
P Y T11		1645	1505	1151	1279	1151	14074	
	PONDERACION	411	376	115	192	173	1407	446 €
P Y T12		1750	1867	1129	1167	1050	1283	
	PONDERACION	438	467	113	175	158	128	246 €
1.530 €								

