

## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE SEVILLA

D. JESÚS LEON GONZÁLEZ, Procurador de los Tribunales, y de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO .... representada por su Presidente D. [.....], cuyas circunstancias y representación acredito con primera copia de escritura de poder que bastanteada acompaño bajo el nº 1 de documentos, para que, testimoniada en autos, se desglose y se me devuelva por precisarla para otros usos, bajo la dirección del Letrado D. [ ], Colegiado n.º [ ] del Ilre. Colegio de Abogados de [ ] y ante el Juzgado de Primera Instancia de los de esta ciudad, a que por turno corresponda, comparezco y como mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito y siguiendo concretas instrucciones de mi mandante, formulo demanda de juicio ordinario en reclamación de lo que más adelante se dirá, frente a D. [ ], con domicilio en [ ] y sirviendo de base a la presente demanda de juicio ordinario los siguientes:

### HECHOS

**PRIMERO.** El demandado D. [ ] es propietario en pleno dominio de la vivienda izquierda de la planta tercera del edificio sito en C/ [ ], n.º [ ] de esta ciudad, edificio que conforma la comunidad de propietarios actora. Se acredita lo anterior con la nota informativa del Registro de la Propiedad nº 1 de esta ciudad, acreditativa del derecho de dominio que corresponde al propietario demandado.

**SEGUNDO.** Se da la circunstancia de que la vivienda propiedad del demandado dispone de terraza descubierta o balcón, con vistas a la vía pública, al igual que el resto de viviendas colindantes a la C/ [ ] pertenecientes al mismo edificio. Pues bien, sin obtener en modo alguno autorización de la Junta de Propietarios, el demandado, contraviniendo las normas de propiedad horizontal que más adelante se dirán, ha procedido a llevar a cabo el cerramiento de la referida terraza descubierta y colindante a la vía pública, mediante un tabique de fábrica de ladrillo en el que ha situado unas ventanas, corriendo por tanto el muro de cerramiento entre la vivienda y la terraza y alterando sustancialmente la configuración y estado exterior de la edificación.

Se acredita lo anterior con los siguientes documentos: Documento n.º 2. Acta notarial con incorporación de fotografías otorgada por el Notario D. [ ], de esta ciudad, con el n.º [ ] de su protocolo de fecha [ ], acreditativa de que las fotografías incorporadas al acta notarial se corresponden con la realidad,

siendo claramente perceptible a través de dichas fotografías, la alteración sustancial de elementos comunes mediante la realización de obras in consentidas llevadas a cabo por el propietario demandado.

Documento n.º 3. Informe de carácter técnico, que tiene el valor de dictamen pericial, al amparo de los arts. 335 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, elaborado por el Arquitecto Técnico D. [ ] en el que deja constancia de la alteración operada en la terraza exterior de la vivienda izquierda de la planta tercera, propiedad del demandado, estableciendo, además, una valoración de los costos de los trabajos de reposición a la situación anterior; que alcanza la cantidad de 4.500 €, cifra que se fija como la de cuantía del presente procedimiento.

**TERCERO.** A la vista de las obras in consentidas realizadas por el propietario infractor, la comunidad de propietarios demandante, reunida en Junta de Propietarios de fecha [ ], tomó el acuerdo de facultar al Presidente de la comunidad para que, en nombre de ésta, ejercitara las acciones judiciales pertinentes para obtener la reposición del estado anterior a la ejecución de las obras in consentidas, acreditando este extremo con la certificación de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios de carácter extraordinario celebrada en fecha ], en donde se incluye el acuerdo a que se ha hecho referencia, expedida por el Secretario Administrador de la comunidad D. [ ] y con el visto bueno del Presidente, documento que se acompaña bajo el nº 4 de documentos.

Y habiendo sido infructuosos cuantos requerimientos de carácter extrajudicial se han venido realizando frente al propietario infractor al objeto de que desistiera de su actitud y procediera a reponer los elementos comunes a su estado y situación anterior, es por lo que esta parte se ve en la ineludible obligación de interponer la presente demanda a la que son de aplicación los siguientes:

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**COMPETENCIA.** Es competente el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme de conformidad con lo dispuesto en el art. 52 n.º 1 regla 8ª de la Ley de Propiedad Horizontal .

**LEGITIMACIÓN.** Mi representada está legitimada activamente para interponer el presente procedimiento, a través de la persona de su Presidente, habiendo obtenido

éste tal autorización de la Junta de Propietarios a que se ha hecho mención, correspondiendo la legitimación pasiva al demandando en su condición de propietario de la vivienda en la que han sido alterados los elementos comunes a que se ha hecho referencia.

**POSTULACIÓN PROCESAL.** Esta parte interviene mediante representación técnica y dirección letrada, dando cumplimiento con ello a los requisitos exigidos en los arts. 23 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**PROCEDIMIENTO.** El procedimiento a seguir será el de los denominados juicios ordinarios, regulados en los arts. 399 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de conformidad con lo dispuesto en el art. 249 n.º 1 regla 8.a de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

**DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA.** De conformidad con lo dispuesto en el art. 253 de la Ley de Enjuiciamiento Civil esta parte fija la cuantía del presente procedimiento en la cantidad de 4.500 e, valor en que se fija el coste de reposición del elemento común alterado a su estado anterior, según el dictamen pericial acompañado a esta demanda .

**DERECHO SUSTANTIVO.** De conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal y en concreto en su art. 7.º n.º 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.*

*En el resto de/inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación a/ Administrador» .*

Asimismo el art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que *«la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, o de las cosas comunes, afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo»*

La jurisprudencia del Tribunal Supremo y de nuestras Audiencias Provinciales es unánime en el sentido de considerar que el cerramiento de terrazas mediante elemento fijo de obra constituye una alteración esencial de un elemento común, facultando a la comunidad, a través de su Presidente, para instar la acción pertinente frente al propietario infractor destinada a obtener la reposición del elemento común alterado a su estado primitivo.

**COSTAS.** Las costas deberán ser impuestas al propietario demandado de conformidad con lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En su virtud,

**SUPLICO JUZGADO** que, habiendo por presentado este escrito de demanda junto con sus documentos y copias se sirva admitirlo, me tenga por parte en la representación que ostento de la Comunidad de Propietarios del edificio [ ]. representada por su Presidente D. [ ], y por interpuesta demanda de juicio ordinario frente a D. [ ], seguir el procedimiento por los trámites oportunos y tras la práctica de la prueba que las partes propongan y sea admitida por el Juzgado, se dicte sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda, condene al demandado D. [ ] a demoler la obra incontestada llevada a cabo en la terraza de su vivienda izquierda de la planta tercera del edificio donde se ubica la comunidad de propietarios, en el plazo que al efecto el Juzgado determine, con apercibimiento de que de no realizarlo en el referido plazo se podrá llevar a cabo a su costa, y con expresa imposición de las costas al demandado .

**1º OTROSÍ DIGO** que, al amparo de lo dispuesto en los arts. 335 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil esta parte manifiesta que habiendo aportado dictamen pericial del Arquitecto Técnico D. [.....], acompañado como documento n.º 3, es de interés de esta parte que el referido Perito sea citado, a su tiempo, al acto de celebración de juicio ordinario a fin de ratificar su informe, contestar a las preguntas que a tal fin las partes o el Tribunal le formulen, ampliar los extremos que sean pertinentes, y criticar en su caso posibles dictámenes periciales que pudieran aportarse por la parte demandada, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 347 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**SUPLICO AL JUZGADO** tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

**2.º OTROSÍ DIGO** que, al amparo de lo dispuesto en el art. 231 de la LEC esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

**SUPLICO AL JUZGADO** tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

En la ciudad de Sevilla a [.....] de [.....] de [.....]