

JUICIO POR OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D. _____, Procurador de los Tribunales _____ y de _____, de la finca sita en _____, como se acredita debidamente, comparece ante el Juzgado y como en derecho mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito formulo demanda de JUICIO DE _____, contra _____, con domicilio en _____, a fin de que se declare que el cierre de la terraza altera los elementos comunes, en concreto la fachada del inmueble, toda vez que se ha hecho en contra de las normas especialmente establecidas.

La demanda se basa en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. La Comunidad que represento, en Junta de Propietarios celebrada el día ____, tomó el acuerdo de permitir el cierre de terrazas, siempre que se hicieran en aluminio de color natural, con cristales transparentes y en hojas abatibles. Se acompaña copia del Acta, como _____.

SEGUNDO. Pues bien, a pesar de que ello era conocido por el demandado y por todos los demás propietarios, el cierre se ha hecho de manera diferente, concretamente de hierro y en color negro, lo que, sin duda, supone una grave alteración de la estética exterior del inmueble, ya que se trata de la fachada principal del edificio. Se acompaña como Documento número 2 el informe del Arquitecto Técnico D. _____, que incluye fotografías, señalado como _____.

TERCERO. La Comunidad a la vista de las obras, tomó el acuerdo de remitir carta al propietario demandado, indicándole la improcedencia de su actuación, a la vez que facultar al Presidente para la acción judicial, caso de persistir en su actitud. El aviso previo no ha tenido el menor resultado, pues ni siquiera ha contestado, por lo que no cabe otra solución que la vía judicial, a fin de evitar que la obra hecha por el demandado siga afectando a la fachada del edificio. Se acompaña copia de la carta como _____.

CUARTO. A la vista de la actitud de este propietario, la Junta de Propietarios no ha tenido otro remedio que acudir a la presente demanda para conseguir que se cumpla la normativa legal y comunitaria en orden a la configuración del estado exterior de la fachada.

A los anteriores hechos son de aplicar los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I

Es competencia y jurisdicción del Juzgado a que nos dirigimos y la acción corresponde al JUICIO DE _____.

II

El Presidente tiene legitimación activa en representación de la Comunidad, conforme

al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. Y el demandado pasivamente por ser el propietario donde las obras se han realizado.

III

El artículo 7.1 prohíbe cualquier modificación fuera de la propiedad individual, cuando suponga alteración de los servicios y elementos comunes. En el mismo sentido el artículo 397 del Código Civil.

IV

Es preceptiva la condena en costas, incluso aunque se produzca allanamiento, toda vez que, en otro caso, sería un sistema fácil y abusivo esperar al proceso judicial para cumplir lo que antes le correspondía. Es claro que el demandado ha infringido la Ley y ni siquiera ha dado solución a la situación, a pesar de ser requerido previamente, por lo que entendemos existe temeridad y mala fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 523-3 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito, se admita la demanda y se emplace a la parte demandada, siguiendo la correspondiente tramitación procesal, a fin de que finalmente se dicte Sentencia declarando que EL CIERRE DE LA TERRAZA DEL PISO 2.ª A SUPONE UNA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES Y OBLIGANDO AL DEMANDADO A LA RETIRADA DE LA OBRA, VOLVIENDO A SU PRIMITIVO ESTADO, con expresa imposición de costas.

OTROSÍ DIGO: Que aunque se hará constar en el momento oportuno, esta parte solicita el recibimiento a prueba.

Que esta parte señalo como prueba (en juicio de cognición) el protocolo del Notario _____ Y del Libro de Actas de la Comunidad.

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

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que siendo el poder general para pleitos y necesítándolo para otros usos.

SUPLICO AL JUZGADO que, una vez tomada nota en los Autos, sea desglosado y devuelto a esta parte.

Principal y otrosíes que son de hacer en justicia que solicita en _____-.

Fdo. Letrado
Cdo.