

De otro lado, la parte actora, en su informe final, hace una lectura a su favor de las peticiones de la contestación de la demanda, en orden a considerar que ambas partes instan la reanudación de la obra. Esto no es así. La parte demandada no ha formulado reconvencción en legal forma (art. 406 LEC). Y de otro, la contestación únicamente pone de manifiesto que la parte demandada conviene en que la obra no puede continuar paralizada indefinidamente, pues la seguridad de los edificios colindantes depende de que se levante la edificación vecina. Sin embargo, su petición va unida al interés de que dicha edificación se ejecute de la forma segura para los demás, lo que no entiende que se cumpla con los términos expuestos en la demanda.

En suma, si en el proceso interdictal únicamente debe ponderarse la causación de un perjuicio por la ejecución de una obra nueva, en el proceso declarativo que se ha promovido estaríamos ante el mismo objeto, esto es si la obra debe ser paralizada por la lesión a terceros, si bien sin limitación de la eficacia de la resolución.

CUARTO.- De la prueba practicada en autos, difícilmente puede ponerse en duda que la obra ejecutada ha originado daños de entidad en la finca propiedad de los demandados.

La correlación de estos daños con la obra se niega por la parte actora. Sin embargo, el informe pericial del Arquitecto Sr. Rodríguez Prado en que se sostiene la propia parte, concluye que existe una evidente ligazón entre una y otra (conclusiones 12 y 13).

No entendemos esta obstinada negación de la realidad dañosa no sólo a la vista del anterior informe pericial, sino también, por cuanto el propio Arquitecto director de la obra Sr. Sosa Alvés, reconoció tal causación de daños en el proceso interdictal.

Los daños no pueden considerarse de entidad leve, como el perito Sr. Rodríguez Prado afirma. Sus apreciaciones en dicho sentido no pueden entenderse avaladas por una inspección ocular practicada con rigor. Teniendo en cuenta que el perito Sr. Rodríguez sólo ha realizado una única visita al inmueble, más en concreto a la obra, sin que haya examinado el interior de la vivienda vecina (salvo por fotografías según afirma), sus rotundas afirmaciones debemos considerarlas precarias e inconsistentes al faltar una base de conocimiento cierto de los inmuebles afectados. **Francamente, nos sorprende que determinados signos externos (vgr. pág. 19) sean calificados de aislados y ausentes de continuidad, y de ahí extraer conclusiones valorativas (vgr. conclusión 14) lo que resulta un parecer fruto de la ligereza del perito, cuando del cotejo con el informe emitido por el Arquitecto Sr. Sánchez Polack, y de las fotografías que se adjuntan,**

evidencian una afectación del muro medianero como los muros de carga y tabiques perpendiculares. Como ha explicado al tribunal de forma razonable y fundada el perito Sr. Sánchez Polack, a la vista de las fotografías, se describen varias grietas en forma de parábola cuyos extremos se encuentran en el plano de planta baja, y situado en la zona de la escalera, en un punto donde se ejecutaba el muro de hormigón, lo que evidencia un defectuoso procedimiento en la cimentación anterior a dicho muro. De otro lado, en la parte exterior, las grietas se ocultan con toda probabilidad por espuma de poliuretano proyectado e impermeabilizante, pero teniendo en cuenta la proyección dañosa del interior, es fácilmente deducible que este impermeabilizante también ha podido resultar material de relleno de oquedades y daños manifiestos. En este sentido, puede valorarse el desprendimiento del trasdosado (fotografía núm. 20 informe Sr. Rodríguez), más plausible por causa de quedar sin apoyo, que a los supuestos efectos de la paralización de la obra.

Las causas que han podido dar lugar a los anteriores daños pueden ser individuales o concurrentes, por cuanto pueden atañer tanto a una defectuosa proyección, como a un incorrecto proceder en la cimentación proyectada.

En cuanto a la ejecución defectuosa, el propio perito Sr. Rodríguez Prado afirma que no revela desajuste al proyecto (apartado 4 informe), en tanto en otras consideraciones, concluye la existencia de daños por los trabajos de demolición (párrafo segundo, pág. 19), o se llega a asumir la inevitabilidad de daños por consecuencia de tensiones y movimientos que se transmiten a los elementos anexos (conclusión 12).

A nuestro entender, sus conclusiones valorativas no son convincentes. En primer lugar, el perito incurre en un inexplicable contrasentido cuando avala técnicamente que el sistema de excavación se acometa por bataches con un anchura de 3 ó 4 metros –según también señalaba el informe geotécnico en que se basa el proyecto (conclusión 11); sin embargo, en el capítulo de recomendaciones de ejecución, propone su reducción, y acometer bataches no superiores a 2 metros en ejecución alternada. Es claro que esta propuesta, que estimamos una sustancial modificación del proyecto, coincide con el resto de criterios periciales emitidos en este proceso, más acomodada técnicamente no sólo por razones de seguridad y prevención.

De otro, el perito Sr. Sánchez Polack apunta signos externos de ejecución de bataches desajustados a los ya sobredimensionados del proyecto (informe pericial aportado en la audiencia previa, página 9).

También el perito Sr. Sánchez Polack, como el informe del perito judicial Sr. Vera, apuntan la imprecisión en el procedimiento de cálculo de los muros de contención, al no contemplar la contribución de las cargas verticales que le aportan el forjado y los pilares de la estructura, el primero de ellos con cita de

bibliografía específica. El perito judicial recalca ahora la necesidad de llevar a cabo de nuevo estos cálculos, dada la paralización de la obra, para contemplar la hipótesis del primer estado del muro, antes de la ejecución del forjado de la primera planta.

QUINTO.- Por todo lo anterior, no puede negarse que, bien por un proyecto incorrecto o por una defectuosa actuación ejecutiva, se originaron daños en la finca colindante, por lo que existían méritos para la suspensión de la obra, como así fue acordada en el proceso sumario que ha precedido a esta litis.

Si como hemos expuesto en el fundamento tercero, la pretensión de la parte actora es sustancialmente la aprobación de su propuesta constructiva, debe resolverse inicialmente que ello no resulta acogible en cuanto que la ofrecida por su dirección facultativa no ha evitado la causación de tales daños.

Podría argumentarse que tales daños, según se ha apuntado por los peritos, no constan que hayan variado durante el período que lleva suspendida la obra. Sin embargo, este argumento no excluye que, cuando sí se iniciara la propuesta ofrecida por la parte actora, tras comenzarse nuevamente los trabajos de excavación y cimentación, con la traslación física que supone para el inmueble vecino, nuevamente revirtiera en un proceso dañoso.

Sin embargo, llegados a este punto, debe reconocerse que la reanudación de las obras resulta un proceso complejo de difícil solución actual, si ésta no deviene por la colaboración de los afectados. Ello es así por cuanto, pese a los reproches sostenidos en el informe del Arquitecto Sr. Sánchez Polack, todos los peritos coinciden en la necesidad de que la paralización no resulta una opción aceptable en orden a prevenir la aparición de nuevos daños, o los ya aparecidos agravados, por la injerencia de las condiciones meteorológicas sobre el suelo, y la precariedad de las medidas de apuntalamiento. Debe señalarse aquí, los esfuerzos de este tribunal por intentar que las partes implicadas alcanzaran una solución consensuada, con adopción de medidas conjuntas, que permitiera proseguir al menos la cimentación y forjado de la planta baja, al resultar ésta la solución óptima para la seguridad del edificio colindante.

En este punto, el tribunal no puede compeler a las partes a una solución técnica única, pues en puridad caben distintas alternativas (véanse las ofrecidas por los peritos Sr. Sánchez Polac, y el Sr. Vera Virúes), amén de que no es al órgano jurisdiccional a quien incumbe optar por una propuesta constructiva en detrimento de otras; sino en su caso excluir las que han resultado dañosas, o apuntar las que los peritos concluyen de forma coincidente.

Mayor inconveniente deriva si los daños estimamos que devienen exclusivamente por una ejecución negligente. Pues cabe preguntarnos cómo puede reanudarse una obra suspendida con el precedente de una incorrecta

ejecución; y en qué medida jurídicamente puede prevenirse una ulterior y persistente ejecución improcedente.

En este punto, estimamos que la obra no puede ser reanudada en los términos propuestos en la demanda, en cuanto no se ofrecen en la amplitud y detalle que determinen una ejecución segura para la finca colindante. Aun asumiendo que la prosecución de la obra es necesaria, no cabe aceptarse esta premisa de cualquier modo, por todo lo antes señalado. Debe insistirse en que las partes procuren una solución convenida. Y en todo caso, y a riesgo de excedernos en lo que toca resolver, se nos antoja ineludible **aceptar, por su innegable sensatez y razonabilidad, las prescripciones previas ofrecidas por el Arquitecto Sr. Sánchez Polack**, para abordar la reanudación, cuales serían, la preconstitución probatoria (tanto para evaluar el seguimiento del proceso de ejecución, como para ulteriores efectos) de los daños de los edificios colindantes, lo que exige una memoria específica; un estudio de detalle pormenorizado –memoria, planos, y pliegos- de la forma en que se llevarán a cabo la excavación restante, muros de contención, cimentación y demás elementos estructurales, como el mantenimiento de los sistemas de acodalamiento. Ciertamente es que tales prevenciones no son necesarias técnicamente en otras ejecuciones de obra, pero tratándose de una edificación en casco histórico, y habiéndose prolongado la suspensión de las obras desde el día 12/12/2006, las circunstancias obligarían a una más decidida prevención de riesgos, como a exhibir una más colaboradora actitud en la reparación de lo mal hecho.

SEXTO.- Procede imponer las costas procesales a la parte actora, conforme al art. 394 LEC.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinentes aplicación

### FALLO

Desestimar la demanda presentada por la representación de Promociones y Edificaciones de Jerez 2005 SL., contra D. Pedro González Rios y Dña. Ana Rivera Sánchez, condenando a la parte actora al pago de las costas procesales.

Cabe interponer recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial en el plazo de cinco días.

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

PUBLICACION.- Leída la anterior por S.S<sup>a</sup> Ilma. en el día de su fecha. Doy fe.