

DICTAMEN SOBRE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS EN C/ LA ARENA, 30 FUENLABRADA (MADRID)

Exp. 1.456-I-13

Fuenlabrada, 20 de diciembre de 2013

AUTOR DEL ENCARGO: xxxxxxxxxxxxxxx

AUTOR DEL DICTAMEN : OSCAR MONTORO HERNANDEZ

ARQUITECTO, INGENIERO DE EDIFICACIÓN Y ARQUITECTO TÉCNICO

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

INFORMES PATOLOGICOS - PROYECTOS – APERTURAS - CERTIFICADOS –
GESTIÓN DE LICENCIAS MUNICIPALES - DIRECCIONES DE OBRA – I.T.E.



C/ FRANCIA, 7 (28943) - FUENLABRADA (MADRID)
TL 916490024 - FAX 916079651 MOVIL 619 217 697
E-mail: proyectos@omharquitectura.com
www.omharquitectura.com

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández
C / Francia, 7 local
28943 Fuenlabrada (Madrid)
Tlf. 91 649 00 24
Fax 91 607 96 51



Yo, D. OSCAR MONTORO HERNÁNDEZ, con N.I.F. xxxxxxxxxx, de profesión Arquitecto, Ingeniero de Edificación y Arquitecto Técnico, colegiado nº 18.931 en el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con domicilio profesional en C/ Francia 7 de Fuenlabrada, por encargo de la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, representada por D xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx en calidad de Presidente, emito el siguiente:

DICTAMEN

1. ANTECEDENTES

Este dictamen forma parte del procedimiento judicial ordinario número 1271/2011, por el cual la Comunidad de Propietarios que ocupa el edificio sito en la calle Arena, 30 de Fuenlabrada (Madrid), precisa de un informe pericial que bajo un criterio profesional independiente, dictamine sobre el asunto que se ha denunciado en otro informe existente en el procedimiento, y que tiene que ver con la superficie construida del edificio, así como de su posición en planta baja y plantas sobre rasante.

Este edificio fue proyectado y dirigido por el arquitecto D. Francisco de Asís Pastor San José, el cual fue finalizado según certificado final de obra emitido por la dirección facultativa. Se promovió por la entidad mercantil "Escolar Herrero, s.l.", representado por D. Esteban Escolar Herrero.

2. DOCUMENTACION

La documentación de que dispongo para la realización de presente dictamen, es la que extraigo de mis pruebas visuales y empíricas, así como del análisis de diferentes documentos del proyecto redactado por el arquitecto director de obra de la promoción, escrituras de compraventa, fotos notariales, escritos de la parte demandante, documentos catastrales y registrales.

3. VISITA DE INSPECCIÓN.

El día 11 de diciembre del 2.013, me persono en el edificio para observar, describir y valorar las informaciones que se han puesto de manifiesto en otro informe técnico, que ha dado lugar al presente procedimiento.

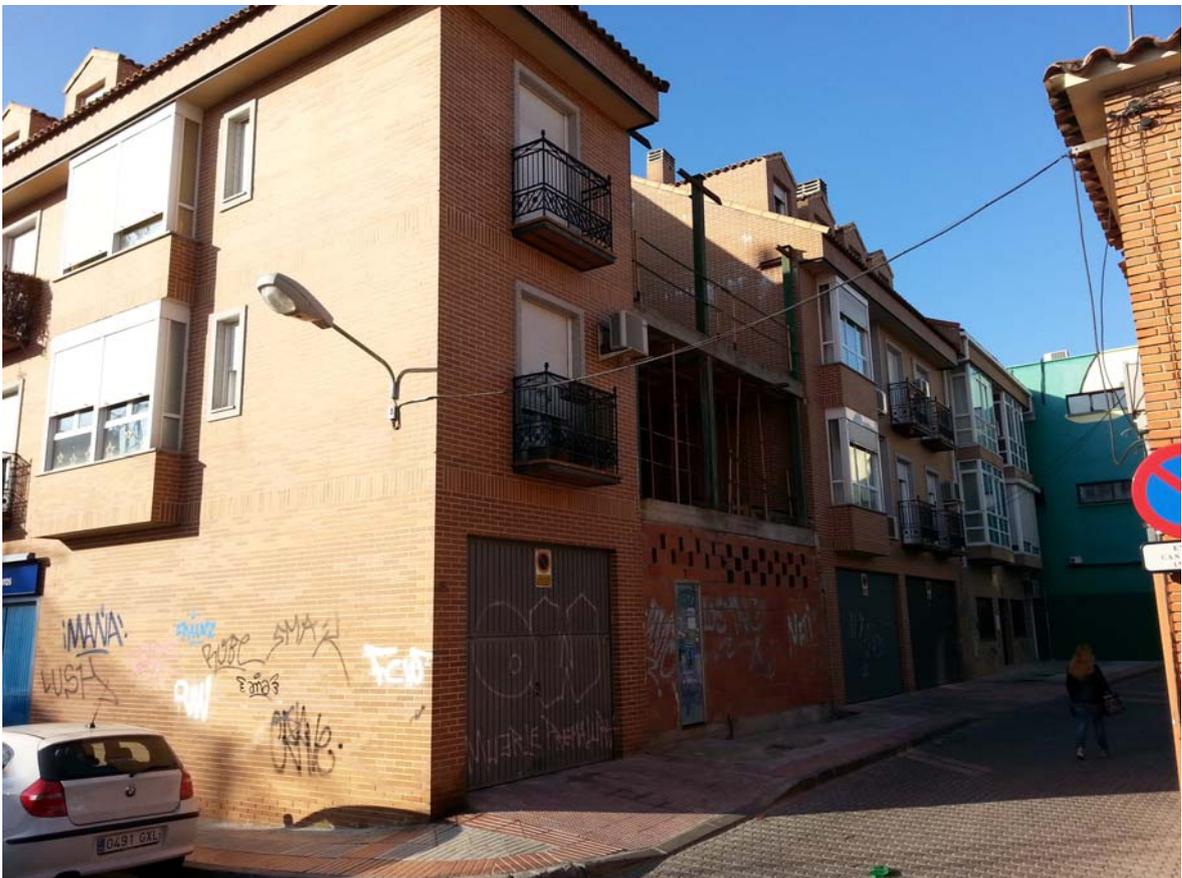
ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández
C / Francia, 7 local
28943 Fuenlabrada (Madrid)
Tlf. 91 649 00 24
Fax 91 607 96 51



La visita se realiza por el exterior de la edificación construida en la calle Arena 30, así como del edificio en construcción parado que ocupa la finca sita en la Plaza de Poniente, 8.

En la inspección al edificio de la Plaza Poniente, 8 se observa una obra semi abandonada desde hace tiempo, sin trabajadores, maquinaria ni materiales de construcción. El edificio en construcción, de pequeñas dimensiones, se alza en planta baja, primera y segunda, estando la planta baja cerrada con ladrillo hacia la calle, la planta primera con la estructura ejecutada, y la planta segunda con los pilares colocados y sin realizar el forjado de suelo del espacio bajo cubierta.



En el edificio sito en la calle Arena, 30 existe una ocupación plena de propietarios que hacen uso del mismo sin ningún tipo de problemas desde que se construyó.

4. ANÁLISIS DE LA INSPECCIÓN.

El edificio de la calle Arena, 30 tiene una planta en forma de U, que abraza lateralmente al edificio en construcción parado en la Plaza de Poniente, 8. Dispone de 3 plantas sobre rasante y 1 planta bajo cubierta.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández
C / Francia, 7 local
28943 Fuenlabrada (Madrid)
Tlf. 91 649 00 24
Fax 91 607 96 51



Fue construido a partir del año 1.999, fecha en la cual se documentó el estado del solar en el que está levantado, así como el estado de los muros perimetrales.

El edificio de la Plaza Poniente, 8, lleva parado bastante tiempo, incluso se observa oxidación en los elementos metálicos que hacen de pilares y conectores y que están al aire esperando la ejecución del siguiente forjado. Resulta increíble que se pare la construcción del edificio en la última planta y se achaque falta de medida a partir de la planta primera. Una vez que la casa que ocupaba el solar, se demolió, ya se apreciaría la superficie real de proyección de las fachadas testeros del edificio de la calle Arena 30. No se entiende cómo se pueden haber replanteado entonces los pilares de planta baja y primera y menos aún como se puede construir el edificio y al llegar a la última planta reclamar por los vuelos del edificio adosado.



Según mi leal y saber entender, este asunto tiene una fácil contestación, debido al aporte fotográfico debidamente documentado por el Notario de Fuenlabrada, D. José Ordoñez Cuadros, el 10 de marzo de 1.999. Se aprecia en las fotografías aportadas en el procedimiento y que se adjuntan en el presente informe, que el muro de adobe de gran espesor que hace de fondo de la finca de la Plaza Poniente 8, estaba trabado a los muros demolidos por la promotora del edificio de la Calle Arena, además de observarse aún los rollizos que conformaban los forjados de la antigua casa que están

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández
C / Francia, 7 local
28943 Fuenlabrada (Madrid)
Tlf. 91 649 00 24
Fax 91 607 96 51



empotrados en la pared de adobe en la cual cargaban, y de apreciarse con claridad, que el muro es más alto que la casa vieja que aún permanecía en la Plaza Poniente 8, hecho que constata sin género de dudas, que el muro en cuestión, era propiedad de la casa demolida y que debió de ser derrumbado en su día, aún a costa de dejar al aire libre la vivienda continua para haber construido con el plomo vertical correcto, sin vuelos sobre el muro.

Según este informe, y lo que técnicamente yo puedo determinar de la inspección, entiendo bajo mi leal y saber entender, que es la finca de la Plaza Poniente, 8, la que al haber derribado la muralla de tierra que se dejó sin tirar en la construcción promovida en el año 1.999 y que era propiedad de la calle Arena, 30, ha ocupado un espacio en planta baja que no le pertenece y que debería ser ocupado por su legítimo propietario que es la Comunidad de Propietarios de la calle Arena, 30.

5. OTROS TESTIMONIOS.

Puesto en contacto con la empresa promotora del edificio, así como con el arquitecto redactor del proyecto y director de obra del edificio de la calle Arena, 30, éstos constatan mis afirmaciones, añadiendo la observación, de que en la vivienda que existía en la Plaza Poniente, 8, vivía una familia, que no tenía realizado cerramiento en la parte posterior de la vivienda, y se servía del muro de adobe propiedad del colindante como cierre de su vivienda, por lo que la demolición del muro de tierra, les dejaba en una situación de exposición a la calle con toda su vivienda al aire libre.

En ese momento y como acto de buena fé, la empresa promotora, decidió no demoler el muro en planta baja y sí recuperar el vuelo en planta primera, circunstancia que pasados unos años, ha dado lugar a que el nuevo propietario de la Plaza Poniente, 8 se cuestione con mayor o menor conocimiento del caso, que aparentemente el edificio contiguo se ha medido en su solar, ya que no coincide la superficie en planta de suelo con la que aparece a partir de la planta primera.

6. CONCLUSIONES.

Según mi leal y saber entender, los vuelos del edificio de la Calle Arena, 30 aparentemente sobre la finca de la Plaza Poniente, 8, no son vuelos porque el muro en cuestión les pertenecía como parte de la parcela y así queda justificado en las fotografías validadas por el Notario de Fuenlabrada.

Al no ser vuelos, y estar el muro de adobe dentro de los límites de la finca de la Comunidad de Propietarios de la Calle Arena, 30, es a ésta finca a quien pertenece este espacio en planta baja y no a la Plaza Poniente, 8 que quiere justificar la falta de m² que según dicen tiene su solar con una hipotética invasión de vuelos en su parcela por parte del colindante.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández
C / Francia, 7 local
28943 Fuenlabrada (Madrid)
Tlf. 91 649 00 24
Fax 91 607 96 51



Si el caso hubiera sido claro, y la invasión en vuelos hubiera existido en la realidad, hubiera sido el antiguo propietario del solar y de la vivienda en la cual habitaban en la Plaza de Poniente 8, quien hubiera interpuesto en su momento las reclamaciones oportunas por invasión en su terreno, pero no se hizo nada porque estaba claro según mi entendimiento que el muro de adobe era del vecino.

Estas situaciones son bastante frecuentes en las intervenciones en las casas antiguas de los cascos urbanos de los pueblos, y es conocido por todos que los propietarios de los muros, son los que en ellos cargan el peso de los forjados.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández
C / Francia, 7 local
28943 Fuenlabrada (Madrid)
Tlf. 91 649 00 24
Fax 91 607 96 51



7. ANEXO

FOTOGRAFICO.



ANVERSO DEL ACTA NOTARIAL

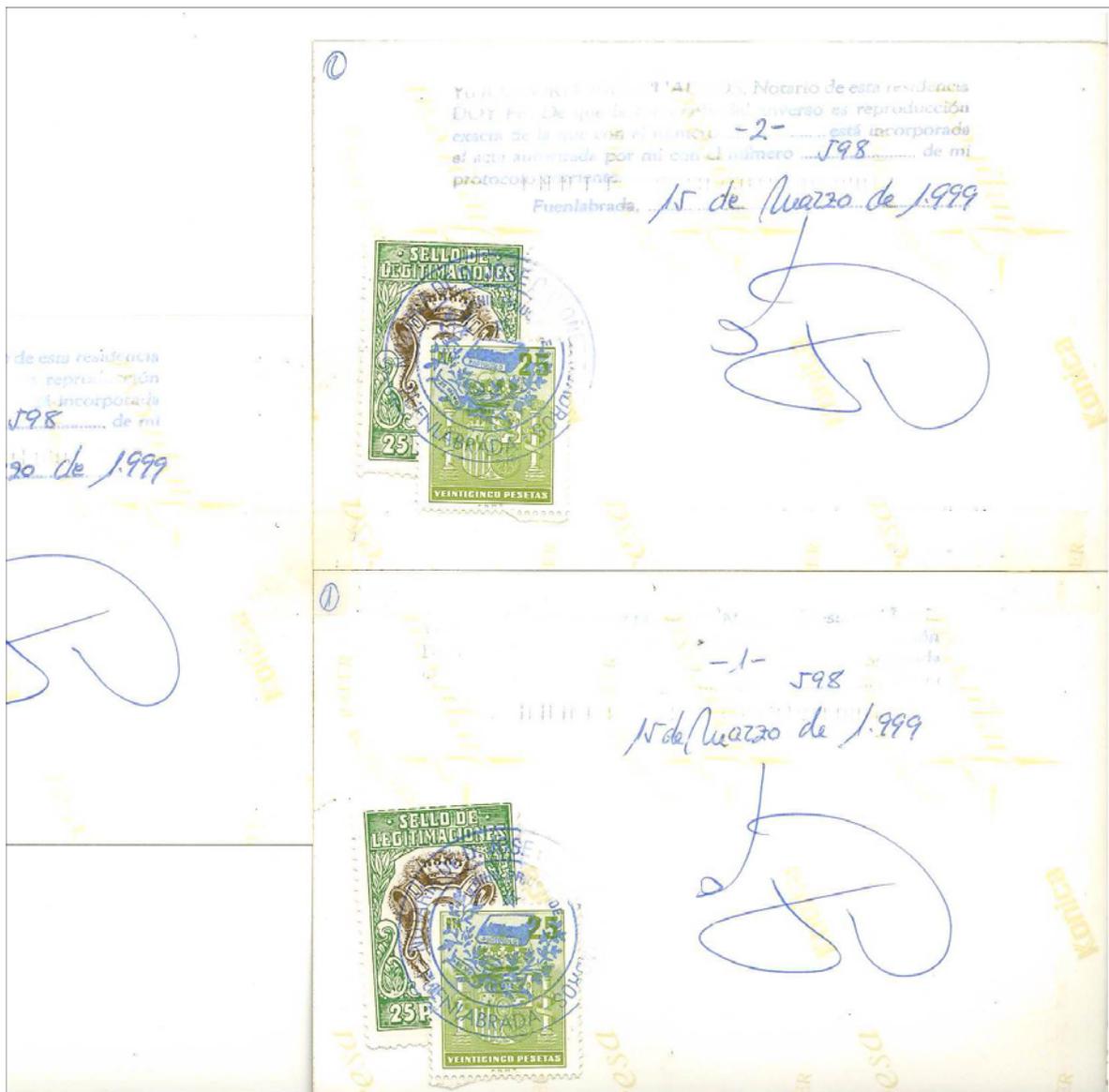
Se aprecia en la imagen el gran muro de adobe que es mucho mayor que la pequeña vivienda de 1 sola planta que hay encerrada en su interior. Además se aprecia como ya se refleja en el informe la existencia de palos de madera empotrados en su interior, que servían para apoyar los forjados de la casa demolida. Sobre este muro es donde al

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández
C / Francia, 7 local
28943 Fuenlabrada (Madrid)
Tlf. 91 649 00 24
Fax 91 607 96 51



firmarse se observan los vuelos del edificio que están correctamente realizados en el interior de su propio terreno.



REVERSO DEL ACTA NOTARIAL

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

Oscar Montoro Hernández
C / Francia, 7 local
28943 Fuenlabrada (Madrid)
Tlf. 91 649 00 24
Fax 91 607 96 51



El firmante del presente peritaje **DECLARA**, bajo su única responsabilidad, que todo lo que afirma en el presente dictamen se basa únicamente en los hechos que ha podido constatar y en su propio conocimiento y experiencia adquirida en el ejercicio profesional.

También **DECLARA** conocer las responsabilidades civiles, penales, disciplinarias y asociativas que comporta la aceptación del cargo de perito y la realización del presente informe, al amparo del **artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil**.

Se extiende este dictamen que consta de 9 páginas numeradas, en Fuenlabrada a 20 de diciembre de 2.013

Fdo. Oscar Montoro

Arquitecto

Ingeniero de Edificación

Arquitecto Técnico