

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE XXXX.-

XXXX, Procuradora de los Tribunales en nombre y representación de la **XXXX**, representada por doña **XXXX**, con domicilio en **XXXX**, en calidad de Presidenta de la citada Comunidad actuando bajo la dirección de la letrada del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia, doña **XXXX**, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que por medio del presente escrito formulo demanda de **JUICIO ORDINARIO**, contra don **XXXX**, mayor de edad, con domicilio en **XXXX**, en reclamación de la cantidad de SEIS MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENTIMOS (6.312,97 €), que hasta la fecha ha abonado mi mandante por la reparación e impermeabilización del suelo de la terraza comunitaria de la vivienda nº 20 cuyo uso tiene atribuido el Sr. **XXXX**.

Esta parte basa su demanda en los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Doña **XXXX** ostenta la representación de la Comunidad de Propietarios de **XXXX** en su calidad de Presidenta de la misma, en virtud de Acta de nombramiento de fecha **XXXX**

Se adjunta como documento número UNO, copia del Acta de Reunión Ordinaria de fecha **XXXX**, cuyo Libro de Actas se aportará en el momento procesal oportuno para ser testimoniado, por necesitarlo para otros usos.

SEGUNDO.- El demandado, don **XXXX**, es propietario desde **XXXX** de la vivienda número **XX** sita en **XXXX**, (antigua vivienda de portería), teniendo concedido el uso privativo de una terraza comunitaria, cuyo acceso se realiza por dicha puerta número **XX**.

Se adjunta como documento número DOS Nota Marginal del Registro de la Propiedad acreditativo de dicho extremo.

TERCERO.- El Sr. **XXXX** en el año 2009 realizó unas obras en la citada terraza habiendo levantado el suelo original y colocando otro encima con iluminación en los laterales y un cuarto trastero para la lavadora.

Como consecuencia de dichas obras se produjeron filtraciones de agua en la vivienda de Don **XXXX**, propietario de la vivienda número nº **XX** de la calle **XXXX**, finca colindante a la de los actores.

CUARTO.- El Sr. **XXXX** a través de su Letrado remitió en fecha **XXXX** una carta a la Comunidad de Propietarios reclamando la reparación de las grietas y

defectos de la terraza mas una indemnización de los daños producidos por las filtraciones en su vivienda.

Se adjunta como documento nº TRES la referida carta.

QUINTO.- Ello no obstante, el pasado XXXX, el Letrado XXXX, remitió una carta reclamando a mi patrocinado un importe de 898,54 €, por los daños sufridos por su cliente XXXX con motivo de la caída de agua procedente de filtraciones de las terrazas comunitarias, y abonados por la compañía de seguros que representa.

Se acompaña como documento nº CUATRO la referida carta.

SEXTO.- Con el fin de resolver el citado problema la Comunidad de Propietarios actora celebró el día XXXX una reunión de vecinos, estando presente el demandado propietario de la puerta nº XX, en el transcurso de la cual este reconoció haber realizado unas obras recientemente en la terraza de uso privativo consistente en haber levantado el suelo original y/o haber puesto encima otro suelo con iluminación en los laterales, y un cuarto trastero para la lavadora de obra.

En la reunión también se aprobó por un lado un presupuesto de la empresa XXXX S.L. para la reparación e impermeabilización de la terraza, y por otro lado la realización de un informe técnico para determinar el origen del problema.

Se acompaña como documento número CINCO copia del acta de la citada reunión, el Libro de Actas se aportara en momento procesal oportuno para ser testimoniado.

SÉPTIMO.- El día XXXX la Comunidad de Propietarios actora realizó otra Junta General en la que se dio lectura al informe de patologías constructivas realizado por el Arquitecto Superior Don XXXX, en el que se hacía constar que fruto de la obra llevada a cabo por el propietario de la vivienda XX se produjeron unas filtraciones y humedades que perjudicaban a otros vecinos colindantes.

En el acta levantada en dicha reunión la Junta acordó que el único responsable de los daños que se ocasionaron por las filtraciones era el demandado, y decidió en base al criterio del referido arquitecto, dar solución al problema con la propuesta ofrecida por la empresa XXXX S.L., dando traslado del acuerdo al demandado para que propusiera soluciones alternativas con la misma empresa o con otra de reconocida solvencia; facultando al Presidente para nombrar abogado y procurador para ejercer las acciones judiciales oportunas.

Se adjunta copia de la citada acta como documento nº SEIS.

OCTAVO.- En el mes de XXXX de 2010 se le intento dar traslado al demandado mediante burofax de dicho acuerdo y se le requirió para que comunicase si iba asumir dicha reparación, no habiéndolo recogido el mismo, si bien autorizó expresamente en el mes de XXXX de 2010 a la Comunidad a reparar la terraza.

Se acompaña como documento nº SIETE el referido burofax y como documento nº OCHO la autorización suscrita por el demandado.

NOVENO.- Una vez recibida la autorización por parte del demandado para reparar la terraza, se procedió en el mes de XXXX de 2010 a reparar la terraza conforme acordó la Comunidad actora, habiendo abonado mi patrocinada a la empresa XXXX S.L. un importe de 6.312,97 €, de los que 700 € euros corresponden al Informe de Patologías del Arquitecto Don XXXX, y 20,25 € pertenecen a Tasas de Colegio de Arquitectos, en estos dos importes el IVA no está incluido.

Se acompaña como documento nº OCHO factura de la empresa XXXX S.L. de fecha XXXX y como documento número NUEVE copia de la factura emitida por el Arquitecto Don XXXX a la empresa XXXX, XXXX S.L. y cuyo importe viene repercutido en la Factura aportada como documento número OCHO.

DÉCIMO.- Según consta en el informe del arquitecto Superior del colegio territorial de arquitectos de Valencia, Don XXXX, visado por el citado Colegio el XXXX, se llega a las siguientes conclusiones:

- *“Se observo agua acumulada en la capa del hormigón de baja densidad, en su encuentro con el sumidero, de lo que se deduce que la lámina impermeable que se encuentra sobre dicha capa no cumple su función estanca.*
- *Las luminarias que se encuentran en el perímetro de la cubierta, están empotradas 10 cm. En el suelo, perforando la lámina impermeable, lo que permite la entrada de agua en esos puntos.*
- *Por otra parte, la lámina se encuentra deteriorada y sin doblar en los encuentros con los paramentos verticales y con el sumidero. También se observa que se despega con facilidad, debido a que no se fijó al soporte mediante soplete. La capa impermeable se formó con una única lámina de oxiasfalto sin protección, hecho ya de por sí que no garantiza su estanqueidad. Debido a su poca elasticidad en frío y a su insuficiente masa nominal para asegurar la impermeabilidad del sistema, la lámina utilizada en la cubierta no esta ideada para formar una membrana impermeable de una única capa. Además, no se colocó ninguna capa separadora sobre la lámina impermeable que la proteja mecánicamente. Por todo ello, no se puede asegurar que los únicos puntos donde entra el agua sean aquellos donde se encuentran las luminarias empotradas. La lámina impermeable, por sus propias características y por su deficiente colocación, no garantiza ya de por sí la estanqueidad de la cubierta. Por esta razón, se concluye que no es posible determinar el punto exacto donde el agua de lluvia atraviesa la capa impermeable, y por ello la reparación debe ser global, actuando sobre toda la superficie de la cubierta*
- *El agua, una vez atraviesa la lámina impermeable, filtra por el hormigón de baja densidad y reencuentra con la segunda capa impermeable colocada sobre las baldosas cerámicas de la cubierta original. Esta capa impermeable tiene la inclinación de los faldones de la cubierta original, y por lo tanto dirige el agua hacia el sumidero. Sin embargo, cuando llega al sumidero no encuentra salida y se acumula en su perímetro. El agua, por encontrarse bajo la impermeabilización del sumidero, encuentra aquí un punto débil y se filtra llegando a la cara superior del forjado. Acaba filtrándose por el cerramiento vertical apareciendo una mancha de humedad en la cara exterior del cerramiento, y por el forjado hasta llegar al interior del dormitorio de la vivienda.*

- *CONCLUSIÓN. Las humedades aparecidas en el techo del dormitorio y en el cerramiento del patio del edificio, son ocasionadas por filtraciones de agua pluvial producidas por la deficiente estanqueidad de la cubierta plana transitable. La falta de estanqueidad se produce por que la lámina impermeable empleada no es la adecuada para ser colocada en una única capa, no está protegida, sus encuentros están mal ejecutados y está perforada en los puntos donde se han colocado luminarias empotradas. El agua filtra por el hormigón aligerado hasta llegar a una segunda lámina impermeable colocada sobre la cubierta original. Siguiendo la pendiente de la cubierta original, el agua se desplaza en dirección al sumidero. Sin embargo, no encuentra salida y se acumula en su perímetro. Finalmente acaba filtrando por el parámetro vertical y por el forjado, llegando la humedad a hacerse visible en el exterior del cerramiento vertical y en el techo de la vivienda”.*

Se adjunta como documento número DIEZ, Informe de Patologías Constructivas emitido por el arquitecto don XXXX.

Por lo tanto y como se ha podido concluir el único responsable de las filtraciones producidas sobre la terraza del Sr. XXXX, es el propietario de la puerta número XX, don XXXX, al haber realizado de forma negligente unas obras defectuosas en la terraza comunitaria pero de uso privativo, que han ocasionado filtraciones en la vivienda de don XXXX, motivo por el cual se deben repercutir sobre el mismo los gastos ocasionados por la reparación de dichas filtraciones y que como hemos dicho ascienden a la cantidad de SEIS MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENTIMOS (6.312,97 €).

En este sentido se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6ª en Sentencia de fecha 20 de Febrero de 2008 que en un caso muy similar al presente concluye que la responsabilidad es del vecino que efectuó la obra de forma indebida:

“Examinados los daños y después de realizarse las comprobaciones oportunas se pudo saber que la causa del siniestro se debió al desbordamiento de la tubería de recogida de las aguas pluviales de la terraza de la vivienda Puerta NUM003 como consecuencia de una mala ejecución llevada a cabo recientemente como parte de la reforma integral de la vivienda, comprobándose con las primeras lluvias posteriores a la terminación de la reforma que el desagüe estaba mal realizado y que el agua se filtraba casi en su totalidad a la vivienda inferior (vivienda asegurada)

Como consecuencia del siniestro se ocasionaron daños que afectaron al Continente y al Contenido de la vivienda asegurada....

Entendemos que, dado que únicamente impugna la sentencia la Comunidad de Propietarios condenada, debe limitarse el objeto del recurso a determinar si existen elementos de juicio que permitan concluir su responsabilidad. Como antes hemos razonado, ninguno de los peritos permite concretar el origen de las filtraciones en elementos no comunitarios.

Todo apunta sin embargo, a que fue el deterioro del codo instalado bajo el pavimento de la terraza el origen de las filtraciones padecidas por el piso inferior al de la vecina demandada.

Todos los testigos, coinciden en atribuir a las obras realizadas en la terraza de la Sra. Tatiana (antes de que ésta adquiriera la vivienda) las filtraciones sufridas... Todos los testigos coinciden igualmente en que -con anterioridad a la reforma del ático- no se producían s filtraciones aunque lloviera;...

No podemos compartir los razonamientos de la resolución impugnada, en cuanto responsabiliza a la Comunidad, atribuyéndole una dejación en sus funciones, al no prestar una "vigilancia adecuada", en las obras realizadas en elementos de uso privativo, pues ni se solicitó ni se recabó la autorización de la comunidad, ni ésta tuvo intervención ni avaló las obras realizadas. Y con independencia de que no se ha llamado al proceso a quien efectuó las obras, entendemos que de la prueba practicada no resulta lógica la condena a la Comunidad de Propietarios, que ni tuvo intervención en el origen (no determinado) de los daños en el codo sustituido, ni realizó tampoco las obras que -al parecer- solucionaron el problema de las filtraciones.

Por ello, entendemos que procede la estimación del recurso, al no haber cumplido la parte demandante con la carga de acreditar la responsabilidad de la Comunidad de Propietarios en los daños indemnizados por la aseguradora demandante, y que procede la desestimación de la demanda, con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandante, como establece el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Asimismo la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6ª, en sentencia de fecha 30 de Enero de 2008, se ha pronunciado de la siguiente forma:
“SEXTO.- Respecto a la condena a reparar los daños ocasionados en la fachada posterior del edificio a consecuencia de la ampliación de ventanas e instalación de un tubo sanitario para la evacuación de aguas fecales; debemos poner de relieve que las fotografías de la fachada posterior del edificio (folios 61, 63) y los dictámenes periciales acreditan que se encuentra desconchada en la zona en que la demandada operó para ampliar y desplazar las ventanas preexistentes, de manera que no parece cuestionable este pronunciamiento.

SÉPTIMO.- Igual desestimación corresponde al motivo dirigido contra la condena a indemnizar los daños y perjuicios; pues está acreditado que las obras que estaba ejecutando la demandada causaron las humedades que se produjeron en la vivienda del demandante en septiembre de 2005, cuyo importe ascendió a 2.437,73 €, y que son objeto de este pleito, y no hay prueba ninguna que avale la alegación de que percibiera esa indemnización de la Vitalicio Seguros, ni de nadie, y tampoco está justificada la reducción de su importe a 1200 euros.

A los anteriores Hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

I.- COMPETENCIA.- Es competente el Juzgado al que nos dirigimos al estar ubicada la finca en Benetusser, según dispone el artículo 52.1.8º de la LEC.

II.- PROCEDIMIENTO.- El procedimiento a seguir en base al art. 249.2, en relación con el artículo 249.1.8º ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es el Ordinario.

III.-LEGITIMACIÓN.-Ambas partes ostentan tanto la legitimación activa como la pasiva para ejercitar la presente acción como copropietarios del inmueble.

IV.- FONDO.- Son de aplicación al presente procedimiento:

El artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal establece:

“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel 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.”

El Artículo 9.1 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece:

Son obligaciones de cada propietario: *“Mantener en buen estado de conservación su piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder. “*

Asimismo el apartado e) establece también como obligación del Propietario: *“Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados”*

El artículo 1.902 del Código Civil, indica: *“El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, esta obligado a reparar el daño causado.”*

El artículo 1.910 del Código civil: *“El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma.”*

V.- JURISPRUDENCIA.- Es unánime la doctrina jurisprudencial que considera que deben ser satisfechos por el propietario que tiene atribuido el uso de un espacio común, los daños que se hayan ocasionado por un mal uso, o negligencia como es el caso

En este sentido se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Orense, Sec. 1ª, en sentencia de 24 de Febrero de 2010, nº 67/2010, que establece:

“a causa del siniestro fue la defectuosa limpieza de la terraza o patio de luces, que a éste se accede únicamente desde el interior del piso 1ºC y que en modo alguno puede sostenerse que el defecto del desagüe tenga naturaleza estructural. Tratándose de una terraza, a considerar como elemento común, la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1.993, referida a un supuesto de terraza común pero de uso y disfrute privativo del titular del piso por el que se tiene acceso exclusivo, afirma que " está fuera de duda que sirven, al propio tiempo, de cubierta del edificio, con lo que, en el aspecto estructural, tienden a la consecución del bien general o común de los partícipes en la Comunidad", sentando la doctrina de que los gastos de reparación y mantenimiento de la terraza tendrán distinta naturaleza según se refieran a aspectos estructurales de ésta, dimanantes de vicios constructivos o defectos de mantenimiento o tengan relación con el uso y conservación ordinaria de la cosa, de tal modo que la comunidad habrá de costear aquellas obras atinentes a la estructura mientras que el propietario usuario con carácter exclusivo correrá con los gastos ordinarios de

conservación y mantenimiento, afirmación la anterior que es acorde con el contenido del artículo 10 de la Ley de propiedad horizontal EDL1960/55 , que atribuye a la comunidad la obligación de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad, y con el artículo 9 del mismo cuerpo legal conforme al cual los propietarios tienen la obligación de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos, así como mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

De esta relación de obligaciones resulta que, en cualquier caso, la responsabilidad del mantenimiento y limpieza del patio de luces compete al propietario que tiene la utilización exclusiva y excluyente del mismo, de suerte que no le es exigible a la comunidad el cumplimiento de tal obligación y, por consiguiente, no puede fijarse su responsabilidad por la negligente actuación de un copropietario negligente."

VI.- COSTAS.- Procede imponer las costas a la parte demandada en virtud de lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es preceptiva la condena en costas, en aplicación de los art.394 y 395 de la LEC.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito, junto con sus copias y documentos que se adjuntan, se sirva admitirlo y a la vista del mismo se tenga por interpuesta demanda en reclamación de la cantidad contra don **XXXX**, dictándose en su día sentencia por la que se condene al mismo a abonar a la demandante la cantidad SEIS MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENTIMOS (6.312,97 €) mas los intereses legales que correspondan ocasionados por la reparación de los daños producidos como consecuencia de la deficiente reforma efectuada en la terrada su vivienda, todo ello con expresa imposición de costas.

En XXXX a XXXX de XXXX de dos mil diez.

Fdo.: Abogada y Procuradora.