

XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N. ■
CAMBADOS

SENTENCIA: 00 ■/2016

PARDO BAZAN, 31

Teléfono: 886206049

Fax: 886 ■

Equipo/ ■

Modelo: ■

N.I.G.: ■

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000: ■ /2016

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE, DEMANDANTE D/ña. REMEDIOS ■

Procurador/a Sr/a. JOA ■ O

Abogado/a Sr/a. MARIA ■,

DEMANDADO D/ña. COMUNIDAD DE PROPIETAR ■

Procurador/a Sr/a. FERN ■, IKA

Abogado/a Sr/a. RICARDO ■

SENTENCIA Nº ■/2016

En Cambados, a 9 de noviembre de 2016.

Vistos por mí, ■ Juez ■ del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Núm. ■ Jos, los presentes autos del Juicio Ordinario registrado con número ■/2016, en el que son parte:

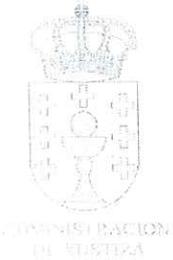
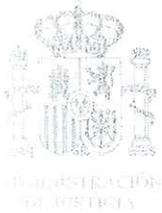
- Demandante: D^a REMEDIOS ■ y D. ALBERTO ■, representados promovido por el Procurador de los Tribunales D. ■ y asistidos por D^a ■.

- Demandada: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO SITO EN CALLE ■ DE CAMBADOS representada por el Procurador D. ■ y asistida por el Letrado D. ■.

En virtud de las facultades que me han sido conferidas y en nombre de SM el Rey dicto la presente resolución.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 29/03/2016, el Procurador de los Tribunales D. ■ en la citada representación, presentó demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la Calle ■ de Cambados, en la que tras exponer los hechos y citar los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación, terminó solicitando al Juzgado que se dicte sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda:



1. Se condene a la demandada a reparar los daños sufridos en la vivienda/piso de los actores sito en la Calle [REDACTED] 3ºC, así como a realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios a fin de evitar nuevos daños en dicha vivienda/piso, con todos sus efectos legales. Considerando que las obras necesarias, tanto para que la vivienda de su mandante vuelva a su primitivo estado, como para que no se vuelvan a repetir los daños expresados, son las reflejadas en el informe que se adjunta a la demanda cuya cuantía asciende a 1.650 euros.

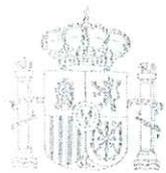
2.- Se impongan las costas procesales a la parte demandada.

SEGUNDO.- La demanda fue admitida a trámite por decreto de fecha 19/04/2016, previa subsanación del defecto de falta de poder del Procurador, acordando el traslado de la misma a la parte demandada emplazándola para contestarla en el plazo de 20 días hábiles.

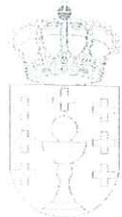
El Procurador de los Tribunales D. [REDACTED] [REDACTED], en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la Calle [REDACTED] de Cambados, presentó escrito de contestación a la demanda en el que se opuso al escrito iniciador de este proceso, solicitando que se dicte sentencia por la que se absuelva a su mandante de todos los pedimentos contenidos en la demandada con imposición de las costas a la actora.

TERCERO.- Por diligencia de ordenación de fecha 27/05/2016 se acordó convocar a las partes a la audiencia previa al juicio que se celebró el día 15/06/2016, en la que no fue posible que las partes alcanzasen un acuerdo; ambas partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación y tras fijar los hechos controvertidos, las partes propusieron los medios de prueba que consideraron necesarios, resolviéndose en el acto sobre la admisión de la que se consideró pertinente, fijando como fecha de juicio el día 19/09/2016.

CUARTO.-En el acto del juicio se practicaron las siguientes pruebas que habían sido propuestas y admitidas en la audiencia previa, tras lo cual las partes realizaron sus informes y conclusiones, todo lo cual consta debidamente registrado en soporte apto para la grabación y reproducción



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

del sonido y de la imagen, con el resultado que obra en autos, quedando los autos conclusos y vistos para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación de estos autos se observaron las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

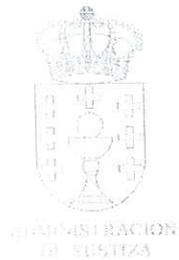
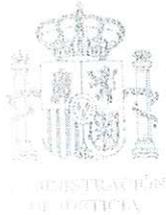
PRIMERO.- ACCIÓN EJERCITADA Y POSICIONES DE LAS PARTES. La parte actora, con fundamento en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, ejercita una acción contra la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en la Calle [REDACTED] de Cambados y pide que la demandada le abone los daños sufridos en la vivienda de los actores sita en el 3ºC del citado edificio y realice las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios a fin de evitar nuevos daños en dicha vivienda que se recogen en el informe pericial aportado con la demanda. Fundamenta sus pretensiones en los siguientes hechos:

- Los demandantes son propietarios del piso sito en el 3ºC del edificio sito en la Calle [REDACTED] de Cambados.

- La Comunidad de Propietarios del referido no cumple con la obligación de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble, lo que ha causado graves daños y perjuicios en la vivienda de los actores. En concreto afirma que a causa de las filtraciones continuadas de las aguas pluviales producidas a través de la cubierta y de los elementos comunes del edificio se han producido daños en varias estancias de la vivienda (salón, cocina y dormitorios).

- Que la reparación de los daños sufridos, conforme al informe pericial aportado, consistiría en pintado de paramentos verticales afectados en dormitorio, cocina y salón; lijado y barnizado de dos ventanas Velux; sustitución de recubrimiento de chapado de madera de Velux; retirada y colocación de parquet y rodapié de salón afectado y lijado y barnizado de estancia afectada. Solicita además que se repare el origen de las filtraciones, reparaciones que a su entender consistirían en limpiar canaletas, sellar bien los Velux y arreglar la cubierta.

La parte demandada solicita la desestimación íntegra de la demanda alegando, en síntesis, que:



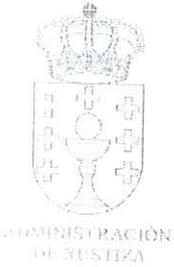
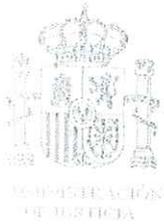
- el origen de las filtraciones se corresponde con el deterioro de las ventanas Velux del inmueble y dichas ventanas son elementos privativos y de uso privativo, por lo que no le corresponde a la Comunidad sino al titular del inmueble, realizar las obras de conservación.

- los daños que sufre la vivienda de los demandantes tienen su origen en tiempo anterior a más de dos años a la fecha de reclamación procesal y extraprocesal de los mismos a la Comunidad de Propietarios, estando prescritas las acciones por culpa extracontractual y en consecuencia, la petición de reparación de daños, debiendo ser absuelta la Comunidad de Propietarios de dicha petición.

- Que el origen o causa que producen los daños es un defecto de ejecución de obra del edificio.

Por lo tanto no se discute ni la realidad de los daños y las humedades existentes, ni que su origen provenga de filtraciones de aguas pluviales por la cubierta, si bien la demandada considera que las mismas se producen por el deterioro de las ventanas Velux, centrándose la controversia la principal en determinar a quién corresponde reparar los daños y realizar las obras necesarias para que no se sigan produciendo.

SEGUNDO.- PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN. Señalar en primer lugar que la acción que se ejercita no es por responsabilidad extracontractual, sino "comunitaria" derivada del régimen legal de la propiedad horizontal consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones de conservación de los elementos comunes establecidas en el art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal. A la Comunidad de Propietarios compete la realización de los trabajos y las obras necesarias que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal... (art. 10 L.P.H.) y al comunero la de facilitar esta labor permitiendo la entrada en su piso o local y consintiendo en él las reparaciones necesarias (art. 9.1 letras c y d). Dicha doctrina tiene su apoyo en la sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1995 , que consideró aplicable a las acciones personales derivadas de la de la LPH,



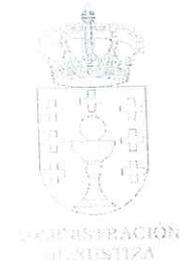
el plazo de prescripción de 15 años del art. 1964, al no tratarse de acciones provenientes de culpa extracontractual. Y así, en la citada sentencia, se señalaba que: "en definitiva, la acción se dirige contra el titular de un local y es una consecuencia de las relaciones obligacionales que surgen de su pertenencia a una Comunidad de Propietarios regida por la Ley sobre Propiedad Horizontal, y en éste segundo supuesto, la acción vendría sometida a la norma prescriptiva del artículo 1964, quince años".

Aplicando dicha doctrina al presente caso, resulta que la actora, propietaria de una vivienda, ejerce una acción frente a la Comunidad de propietarios exigiéndole el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la LPH, por lo tanto, el plazo de prescripción es de 15 años y aunque el origen de los daños que sufre la vivienda de los demandantes tenga su origen en tiempo anterior a más de dos como afirma la demandada, es evidente que la acción no está prescrita.

TERCERO.- NATURALEZA DE BIEN COMÚN O PRIVATIVO DE LAS VENTANAS. En primer lugar, para resolver la controversia planteada es necesario determinar si las ventanas que se hallan situadas en el techo de la vivienda de la demandante son un elemento común del edificio o por el contrario se trata de un bien privativo como sostiene la demandada, con el fin de determinar si la Comunidad de Propietarios está o no obligada a realizar las obras necesarias de conservación y sostenimiento de modo que reúna las condiciones de estanqueidad.

Señala la STS de 12/12/2011 "una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de derecho necesario. Siendo incuestionable que el orden de fuentes normativas por las que ha de regirse la comunidad de propietarios está constituido, en primer lugar, por los estatutos de la comunidad contenidas en el título, y después, en este orden y con carácter supletorio, por las normas del Código Civil sobre la comunidad de bienes y por la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 de 21 de julio de 1960, lo que no implica que, respecto a dicha clase de propiedad, no sea de aplicación, en ningún caso, el principio de la autonomía de la voluntad, consignado en el artículo 1.255, del Código Civil cuando los estatutos aprobados por la Junta de Propietarios no contradigan lo establecido en la misma".

En el presente caso no consta que en los estatutos contenidos el título constitutivo contengan previsión alguna



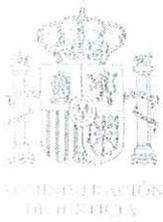
al respecto, por lo que debemos acudir a lo previsto en el artículo art 396 del Código Civil que considera elementos comunes "todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas , incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua , gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles".

Por lo tanto, es indiscutible que las cubiertas y las ventanas, son elementos comunes del edificio y, en este caso, las ventanas tipo velux forman parte de la cubierta del edificio en el que se integran, sin que altere su naturaleza el hecho de que de luz a la vivienda de la actora, pues forman parte de la cubierta del edificio desde su construcción, si bien también es evidente que los actores realizan un uso privativo de las mismas.

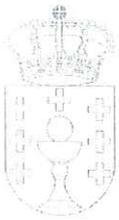
CUARTO.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO Y DE LA COMUNIDAD.
Dispone el art 9 de la LPH que: "Son obligaciones de cada propietario:

a) 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.

b) 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,



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores

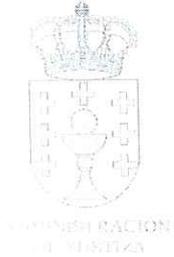
Y el artículo 10 de la LPH establece que: *"Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones: a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación"*.

En el presente caso, ambos peritos coinciden en que a través de las ventanas velux se están produciendo filtraciones de agua, señala el arquitecto D. Fco. Javier [REDACTED] (perito de la Comunidad demandada) que el problema es realmente importante por cuanto en las condiciones actuales, en unos cuantos años se deteriorarían (las ventanas) completamente y ello es debido a que su colocación no ha sido la adecuada ya que la lámina impermeabilizante plisada inferior en vez de facilitar la estanqueidad de la ventana, lo que hace es favorecer la acumulación de agua, por contrapendiente hacia la ventana, favoreciendo la filtración de agua y la pérdida de estanqueidad y hermeticidad de la misma.

Por lo tanto, resulta obvio que para solucionar el problema de las filtraciones de agua que se están produciendo en la vivienda de la actora es preciso reparar la cubierta del edificio eliminando tales defectos constructivos colocando de forma adecuada las ventanas Velux con el fin de eliminar las



filtraciones de agua y tales reparaciones exceden de las debidas al uso y conservación de las ventanas, por lo que los gastos que comportan su reparación no pueden considerarse incluidos en los de mantenimiento a su cargo del propietario del inmueble que prevé el art 9 de la LPH sino a cargo de la Comunidad.



Asimismo de las periciales practicadas ha resultado acreditado que el canalones presentan falta de mantenimiento y limpieza y ese estancamiento de agua da lugar a humedades y en los paramentos interiores y en parqué del pavimento del salón, tal como se aprecia en la fotografías unidas a las periciales aportadas; tanto el perito de la actora [REDACTED], que no es parte en este proceso, constatan que los daños que presenta la vivienda se deben a filtraciones de agua de la lluvia a través del marco de la ventana y por los canalones que recogen las aguas pluviales que discurren embutidos entre la fachada y la cubierta del edificio, sin que tampoco el perito de la demandada descarte por completo tal posibilidad.

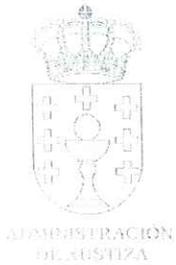
En definitiva, la demanda presentada debe ser estimada, correspondiéndole a la Comunidad de Propietarios llevar a efecto sobre la obras necesarias para garantizar la estanqueidad del inmueble, evitando que se produzcan filtraciones de agua a la vivienda de la actora debiendo además reparar los daños causados en el interior de la vivienda por las filtraciones ya producidas, en los términos recogidos en la pericial aportada con la demanda.

QUINTO.- COSTAS. En cuanto a las costas de este procedimiento, el artículo 394.1 de la LEC establece que *En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.* Por tanto, procede imponer las costas derivadas de este procedimiento a la Comunidad de Propietarios demandada.

En atención a lo expuesto,

FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda formulada por D^a REMEDIOS [REDACTED] y D. ALBERTO [REDACTED], representados por Procurador de los Tribunales D. [REDACTED] frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



EDIFICIO SITO EN CALLE [REDACTED] DE CAMBADOS representada por el Procurador D. [REDACTED] y en consecuencia.

1. Condeno a la Comunidad de Propietarios demandada a realizar en la cubierta del edificio las obras necesarias para colocar de forma adecuada las ventanas Velux situadas en el piso propiedad de la actora, con el fin de eliminar las filtraciones de agua y garantizar su estanqueidad de modo que dejen de producirse filtraciones de agua en la vivienda.

2. Condeno a la demandada a reparar los daños causados en el interior de la vivienda de la actora por las filtraciones ya producidas, en los términos recogidos en la pericial aportada con la demanda.

Se aplicarán los intereses dispuestos en el artículo 576 de la LEC.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que no es firme y contra ella cabe interponer recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, que no producirá efectos suspensivos, y que se preparará ante este Juzgado en el plazo de 20 días contados desde el día siguiente a la notificación de esta resolución.

Así lo acuerda, manda y firma [REDACTED] sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº [REDACTED] de Cambados.

PUBLICACIÓN.— Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por la Sra. Juez que la suscribe, habiéndose celebrando Audiencia Pública en el día de su fecha. Doy fe.

