

# Indemnización de daños y perjuicios contra Comunidad de Propietarios por daños por humedades en vivienda



[www.casosreales.es](http://www.casosreales.es)  
[casosreales@difusionjuridica.es](mailto:casosreales@difusionjuridica.es)

1. El Caso
  - 1.1. Supuesto de hecho
  - 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
  - 1.3. La estrategia. Solución propuesta
2. El Procedimiento Judicial
  - 2.1. Partes
  - 2.2. Peticiones realizadas
  - 2.3. Argumentos
  - 2.4. Documental aportado
  - 2.5. Prueba
  - 2.6. Resolución judicial
3. Jurisprudencia
4. Biblioteca
5. Casos relacionados
6. Formulario

## El caso

### Supuesto de hecho

Ramales de la Victoria,

Doña Amaia es propietaria de un ático en un edificio de tan solo seis años de antigüedad, el cual ha sufrido importantes daños por humedades provocados por la filtración

del agua, causando daños en las paredes y en el techo de la vivienda.

El origen del daño se sitúa en el tejado comunitario del edificio, ya que debido al mal estado de uso y conservación en el que se encuentra, se filtra el agua trayendo como resultado un continuo daño que afecta a tres habitaciones, al pasillo y a los dos baños.

Tras no obtener respuesta para su reparación por la Comunidad de Propietarios ante

diversas reclamaciones, Doña Amaia encarga la elaboración de un Informe Pericial para que acredite los daños, el origen de éstos y la cuantía de su reparación: 1.670€

Antes de acudir a la vía judicial, Doña Amaia volvió a requerir extrajudicialmente a la Comunidad de Propietarios, obteniendo de nuevo una respuesta negativa ante su reclamación. Por ello, interpone una Demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de Laredo.

### Objetivo. Cuestión planteada

El objetivo de Doña Amaia es que se declare a la Comunidad de Propietarios como responsable de los daños en su vivienda y se le condenen a abonarle la cantidad de 1.670 euros. Además, que se condene a la Comunidad de Propietarios a reparar la causa origen del daño.

### La estrategia. Solución propuesta

Se presenta un Informe Pericial que evidencia los daños, el origen de éstos y la cuantía a la que asciende su reparación.

Dichos daños tienen su origen en las filtraciones de agua provenientes de la cubierta del edificio, que es zona comunitaria, teniendo la Comunidad de Propietarios la obligación de mantener en buen estado de uso y conservación.

La acción por parte de la Comunidad ha carecido de la diligencia y el cuidado debidos ya que no se ha llevado a cabo un mantenimiento adecuado, teniendo como consecuencia los daños en la vivienda de Doña Amaia.

## El procedimiento judicial

### Orden Jurisdiccional: Civil

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Laredo

**Tipo de procedimiento:** Juicio Verbal

**Fecha de inicio del procedimiento:**  
17-12-2015

### Partes

• Parte demandante:

Doña Amaia

• Parte demandada:

La Comunidad de Propietarios

### Peticiones realizadas

• Parte demandante:

– Que se declare a la Comunidad de Propietarios responsable de los daños en su vivienda

– Que se condene a la Comunidad de Propietarios a abonar a Doña Amaia la cantidad de 1.670 euros

– Que se condene a la Comunidad de Propietarios a reparar la causa origen del daño

– Parte demandada:

– Que se desestime íntegramente la Demanda

• Parte demandada:

– Que se condene al pago de las cantidades debidas desde febrero a abril, pero no las posteriores

– Que la cantidad que abonó en su día en concepto de fianza se compense hasta la cifra que alcance con las cantidades debidas

### Argumentos

• Parte demandante:

– Se adjunta el Informe Pericial que acredita la existencia del daño, su origen y su cuantía

- La Comunidad de Propietarios ha actuado de una forma negligente, no llevando a cabo un mantenimiento adecuado y correcto de las zonas comunes

- Existe una relación de causalidad entre la acción u omisión de la Comunidad de Propietarios y los daños producidos

• Parte demandada:

- La demandada accede por la vía del Juicio Verbal ya que reclama la cantidad de 1.670, lo que es incorrecto ya que los daños en la vivienda ascienden a 1.670 pero la reparación de su origen a 4.500, por lo que lo adecuado sería acudir por la vía del Procedimiento Ordinario por ser la suma total 6.170 euros.

- El origen de los daños es totalmente distinto que el que la demandada argumenta

- No existen las filtraciones de agua a las que hace alusión, sino que se trata de condensaciones, tal y como establece la aseguradora de la Comunidad, quien indica que dichas condensaciones no tienen cobertura

### Normativa

- TÍTULO III Del juicio verbal Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Artículo 1902, 1089, 1101, 1103, 1093, 1104, 1903 del Código Civil.
- Artículo diez. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

### Documental aportada

La parte demandante en su demanda aportó los siguientes documentos:

- Escritura de Propiedad de la vivienda de Doña Amaia

- Informe Pericial

- Reclamación de fecha 11 de mayo de 2015 a la Comunidad de Propietarios

La parte demandada en su contestación a la demanda aportó los siguientes documentos:

- Contrato de compraventa de la vivienda.

### Prueba

- Documental
- Pericial
- Testifical

### Resolución Judicial

#### Fecha de la resolución judicial:

24-11-2016

#### Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial

El Juez desestima la Demanda presentada por Doña Amaia contra la Comunidad de Propietarios

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

No ha quedado acreditada negligencia imputable a la Comunidad de Propietarios que sea la causa de los daños que sufre Doña Amaia en su vivienda. Esto es porque el Perito Judicial ha señalado en su Informe que los daños provienen de condensaciones y no de filtraciones de agua del tejado, y que tales condensaciones pueden producirse por varios factores como son humedad alta en el aire, calefacción, parámetros interiores fríos y falta de renovación de aire... Pero en ningún caso se constata la existencia de filtraciones de agua procedentes del mal uso o conservación de la cubierta.

## Jurisprudencia

Tribunal Supremo, núm. 38/2004, de 05-02-2004. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 156998**

Tribunal Supremo, núm. 36/2011, de 01-02-2011. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2256931**

Tribunal Supremo, núm. 831/1995, de 27-09-1995. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 222517**

Tribunal Supremo, núm. 402/2012, de 18-06-2012. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2401289**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 1/2011, de 29-09-2011. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2317010**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 511/2007, de 26-10-2007. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 171302**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 274/2011, de 18-05-2011. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2301703**

## Documentos jurídicos de este caso

Visualización de documentos:

1. Demanda
2. Contestación a la Demanda
3. Sentencia

## Formularios jurídicos relacionados con este caso

Demanda de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual por filtración de aguas.

## Biblioteca

### Libros

- Sabelotodo contratación civil y mercantil. 2ª Edición Actualizada a 2014

## Artículos jurídicos

- Los puntos críticos de la vivienda a salvo de humedades (abril 2017)
- Sistema de protección de exteriores contra la humedad y el agua (septiembre 2004)
- Responsabilidad del presidente de la Com. Propietarios (octubre 2017)
- Obras de ejecución defectuosas en las comunidades de propietarios: cómo actuar (mayo 2014)
- ¿Qué tipo de relación contractual existe entre la comunidad de propietarios y el administrador? (octubre 2007)

## Casos relacionados

- Indemnización por daños y perjuicios. Filtraciones y humedades en Comunidad de Propietarios
- Responsabilidad extracontractual por filtraciones de agua en cubierta del edificio. Comunidad de Propietarios.
- Responsabilidad Extracontractual por actos propios. Reclamación de reparación e indemnización por daños y perjuicios, de una Comunidad de Propietarios de un garaje contra propietario de edificio lindero por filtraciones de agua.
- Reclamación de indemnización a Comunidad de Propietarios por filtraciones de agua. Allanamiento.
- Indemnización de daños y perjuicios contra Comunidad de Propietarios
- Demanda de reclamación por daños en la vivienda por filtraciones de agua en la fachada del edificio. Comunidad de Propietarios.
- Responsabilidad extracontractual. Reclamación de daños local asegurado por filtraciones de agua.

### AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE (...)

**D<sup>a</sup>**, mayor de edad, con DNI , ante este órgano comparezco, actuando bajo la dirección letrada de **D.** , Colegiado n° del I.C.A.C, con despacho profesional en , domicilio que se designa a efectos de citaciones y de notificaciones del presente expediente, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que mediante el presente escrito, promueve **DEMANDA DE JUICIO VERBAL**, sobre **Reclamación de Indemnización por Daños y Perjuicios**, contra, la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**, en la persona de su Presidente, con domicilio a efectos de citaciones y notificaciones, el del **Administrador de la Comunidad de Propietarios**, a fin de que por Sentencia que en su día se dicte, se declare haber lugar a cuanto interesamos en el Suplico de esta Demanda, que baso en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

### HECHOS

**PRIMERO** – Que la demandante, Sra. es propietaria de la vivienda sita en , por consiguiente perteneciente a la Comunidad de Propietarios

Acreditativo de lo anterior, adjunto se acompaña como documento n°1, Escritura de Propiedad.

El inmueble propiedad del demandante, de tan solo seis años de antigüedad, se encuentra en perfecto estado de uso y conservación, habiéndose llevado a cabo por su propietaria, cuantas reparaciones han sido necesarias para su mantenimiento en perfectas condiciones de uso y habitabilidad.

Puesto que la vivienda propiedad de la actora es el ático, o lo que es lo mismo, el último piso, en la zona superior, se encuentra la cubierta y/o tejado del edificio, cuestión relevante, como veremos más adelante.

**SEGUNDO** – La vivienda propiedad de la Sra. , ha sufrido importantes daños, provocados por la filtración de agua, que trae causa de la condensación y filtración de humedades, que se han manifestado en las paredes y techos de varias estancias de la vivienda.

El **origen del daño**, se encuentra en **cubierta y/o tejado comunitaria** del edificio del que forma parte la vivienda de mi representada, que debido al **mal estado de uso y conservación** en que se encuentra, está ocasionado **daños en la vivienda de la Sra.** hasta el extremo de que en la vivienda de ésta, lo que originariamente había sido una entrada de agua, proveniente de la cubierta del edificio, ha acabado siendo una **filtración de agua, que ha provocado humedades en la vivienda, resultando ser un DAÑO CONTINUO de tal envergadura, que han afectado a las tres habitaciones del inmueble, pasillo y a los dos baños.**

En reiteradas ocasiones, la Sra. , se ha puesto en contacto con la administradora de la Comunidad de Propietarios, quien en todo momento, ha hecho caso omiso a su pretensión, que no es otra que ser indemnizada por el daño ocasionado, y lo que es más importante, que se repare la causa origen del daño, pues de lo contrario, el daño se agrava considerablemente con el paso del tiempo, que es lo que está ocurriendo, haciéndose más gravoso en los meses de invierno.

**TERCERO** – Ante esta situación, la Sra. , se ha visto en la imperiosa necesidad de encargar la elaboración de un Informe Pericial, a fin de constatar por un técnico, los daños, su origen, y el modo de proceder para llevar a cabo la reparación de los mismos.

**Informe Pericial** redactado por el Gabinete , con la intervención de D.... , en el que se determina:

– **Daños:**

<<< *El día de nuestra visita observamos que hay **manchas de humedad que dañan la pintura de techos y paredes** de las tres habitaciones del dormitorio, del salón, del pasillo y de los dos cuartos de baño.*>>>

– **Origen del siniestro:**

<<< (...) ***Las precipitaciones de agua de lluvia que se filtran por la cubierta del edificio, donde se encuentra el riesgo asegurado causando daños a éste.***

(...) ***La vivienda asegurada es el último piso, ático E, en consecuencia recibe directamente el agua de lluvia que se filtra en todas las estancias “***

– **Causa:**

<<< *La causa y origen de los daños son las precipitaciones de agua de lluvia que se filtra por la cubierta del edificio donde se encuentra el riesgo asegurado causando daños a éste.*>>>

– **Valoración de daños:**

Para llevar a cabo la reparación del daño, es preciso llevar a cabo las siguientes actuaciones: saneado, lucido y pintado de las estancias afectadas del riesgo aseguradora, así como el pintado del resto de m2, no afectados de las estancias aseguradas, en los términos indicados en el Informe Pericial, lo que supone un coste de **MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros)**, conforme a la valoración del perito.

Acreditativo de lo anterior, adjunto se acompaña como **documento nº2, Informe Pericial**, redactado por D. .

**CUARTO** – En fecha 11.05.15, se remitió reclamación extrajudicial a la Administradora de la Comunidad de Propietarios, a fin de que por parte de la Comunidad de Propietarios, se procediese a

la reparación del origen del daño, y a indemnizar a la actora, por los perjuicios ocasionados, si bien, no se ha recibido respuesta alguna a dicho requerimiento.

Acreditativo de lo anterior, adjunto se acompaña como **documento nº3**, Carta de reclamación de fecha 11.05.2015, debidamente entregada en fecha 19.05.2015

**QUINTO** – Ante esta situación, la Sra. se ha visto obligado a iniciar el presente procedimiento judicial, siendo su única intención, que se declare la responsabilidad del demandado, en la generación del evento dañoso, condenándole a reparar la causa origen del daño, y a abonar, el importe de los daños y perjuicios ocasionados.

A los anteriores hechos, le resultan de aplicación, los siguientes:

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### 1. JURISIDCCIÓN Y COMPETENCIA

Los artículos 21 y 22 de LOPJ y 36 de LEC, atribuyen con carácter general a la jurisdicción española y al Orden Civil el conocimiento de esta materia. Los artículos 85 de LOPJ y 45 de LEC designan a los Juzgados de Primera Instancia como los órganos que específicamente resolverán estos pleitos.

### 2. PROCEDIMIENTO

Se interesa la tramitación, salvo mejor criterio judicial, atendiendo a la cuantía reclamada, que en este caso, al ser los daños causados de **MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros)**, remite al juicio declarativo verbal, en aplicación del artículo 250.2 L.E.C.

### 3. LEGITIMACIÓN Y POSTULACIÓN

El artículo 10 de LEC legitima para comparecer y actuar en juicio a los titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. En este caso, la relación existente entre demandante y demandado se basa en la responsabilidad extracontractual. La primera, por haber sufrido daños y perjuicios que pretende que le sean indemnizados, y la demanda está obligada de forma directa y/o solidaria, por ser la causante del daño.

En aplicación de los artículos 23 y 31 de L.E.C. las partes podrán comparecer por sí mismas.

### 4. FONDO DEL ASUNTO

En el supuesto de autos, resultan de aplicación, entre otros, los siguientes preceptos del **Código Civil**.

**Artículo 1.089 C.C.** “Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.”

**Artículo 1.093 C.C.** “Las que se deriven de actos u omisiones en que intervenga culpa o negligencia no penadas por la ley, quedarán sometidas a las disposiciones del capítulo II, del título XVI de este libro”.

**Artículo 1.902 C.C.** “El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.”

**Artículo 1.903 C.C.** “La obligación que impone el artículo anterior es exigible, no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se deba responder”.

En este caso, se dan los requisitos necesarios para apreciar la obligación que nace de culpa o negligencia: la acción imprudente, el resultado dañoso y la relación de causalidad entre ambos.

**Artículo 1.101 C.C.** “Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados en los que el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.”

**Artículo 1.103 C.C.** “La responsabilidad que proceda de negligencia es igualmente exigible, en el cumplimiento de toda clase de obligaciones (...)”

**Artículo 1.104 C.C.** “La culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar.

*Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia”.*

Resulta igualmente de aplicación, el **art. 10 L.P.H.**

1. ***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 vengán 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 (...)”***

Los daños y perjuicios tienen su origen en las filtraciones de agua provenientes de la cubierta y/o tejado comunitario, y que tienen su repercusión sobre la vivienda de la parte actora.

Una acción que en este caso, ha carecido de la diligencia y el cuidado debidos, por no llevar a cabo un mantenimiento adecuado y correcto de la fachada y/o tejado comunitario, y en su caso, no haber llevado a cabo las reparaciones oportunas de los elementos integrantes de la misma, cuando ha sido preciso.

La Comunidad de Propietarios demandada ha actuado de una forma absolutamente negligente y culposa, sin observar las más elementales medidas de mantenimiento, prevención y cuidado, a fin de evitar la causación de daños como el ocurrido.

Un resultado dañoso en los bienes del actor, al provocar daños en su propiedad por valor de **MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros)**

Por otra parte, se nos plantean serias dudas de que la demandada, sea capaz de ejecutar las obras correctamente y en el supuesto de que fuese capaz de cumplir correctamente, dudamos de que tras ser condenado, vaya a olvidarse de rencores y desplegar la diligencia necesaria para efectuar la obra cabalmente; de manera que teniendo en cuenta la moderna Jurisprudencia del Tribunal Supremo, STS número 1240/2004 de 20 de diciembre (RJ 2004/8131), así como la STS de 10 de marzo de 2004, que hace posible solicitar el cumplimiento por equivalencia, sin necesidad de haber solicitado previamente el cumplimiento in natura, solicitamos directamente el cumplimiento por equivalencia.

## **5. CUANTÍA**

Conforme a las reglas del art. 251 de L.E.C., señalamos que la cuantía consistirá en todo caso, en la cantidad reclamada en el presente procedimiento, es decir, MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros)

## **6. COSTAS**

En aplicación del artículo 394 L.E.C., deberán imponérsele a la demandada.

Por lo expuesto,



**SUPLICO AL JUZGADO:** que tenga por presentado este escrito, con la documentación que adjunto se acompaña, admita a trámite la presente demanda y, previos los trámites legales oportunos, dicte en su día Sentencia, que contenga los siguientes pronunciamientos:

- Se declare a la demandada, COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, responsable de los daños descritos, existentes en la vivienda sita y condenando a la demandada, a estar y pasar por tal declaración.
- Se condene a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS a abonar a la parte demandante, la cuantía de MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros), más los intereses legales hasta el momento de su abono.
- Se condene a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, a reparar la causa origen del daño, consistente en la reparación de las filtraciones y la caída de agua sobre la vivienda de la Sra. en los términos indicados en el Informe Pericial obrante en autos.
- Las costas, deberán ser impuestas a la demandada.

Por ser de Justicia que pido en Laredo, a .... de diciembre de .....

**PRIMER OTROSI DIGO:** que interesa el derecho de esta parte, el recibimiento del juicio a prueba, por lo que, al Juzgado,

**SUPLICO,** se sirva tener por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

Por ser de Justicia que reitero fecha y lugar ut supra.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** que por medio del presente escrito y conforme a lo establecido en el art. 336.1 de L.E.C., aporoto DICTAMEN PERICIAL emitido por D.....

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 337.2 de la L.E.C., el perito deberá comparecer en el acto del juicio oral al objeto de ratificar el informe, exponer y explicar el dictamen que acompaño, así como responder a las preguntas que las partes le puedan formular en el acto de la vista.

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que se sirva tener por hecha la anterior manifestación, a los efectos legales oportunos.

Por ser de Justicia que reitero fecha y lugar ut supra.

**TERCER OTRO SI DIGO:** que por medio del presente escrito se solicita de este Juzgado se conceda la posibilidad a esta parte de subsanar los defectos en los que haya podido incurrir, de acuerdo, con lo dispuesto en artículo 231 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que tenga por hecha la anterior manifestación, a los efectos oportunos.

Por ser de Justicia que reitero ut supra.