

## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LAREDO

D<sup>a</sup> [REDACTED], mayor de edad, con DNI [REDACTED], ante este órgano comparezco, actuando bajo la dirección letrada de D. [REDACTED], Colegiado n° [REDACTED] del I.C.A.C, con despacho profesional en [REDACTED], 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** [REDACTED], en la persona de su Presidente, con domicilio a efectos de citaciones y notificaciones, el **del Administrador de la Comunidad de Propietarios**, [REDACTED] 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. [REDACTED] es propietaria de la vivienda sita en [REDACTED], por consiguiente perteneciente a la Comunidad de Propietarios [REDACTED]

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. [REDACTED], 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. [REDACTED]** 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 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. [REDACTED], 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. [REDACTED], 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 [REDACTED], con la intervención de D. [REDACTED], 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 de 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. [REDACTED].

**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 11052015, debidamente entregada en fecha 19.05.2015

**QUINTO.-** Ante esta situación, la Sra. [REDACTED] 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**

**I.- 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.

**II.- 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.*

**III.- 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.

**IV.- 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 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 (...)”*

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, han 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 diligencias

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.**

**V.- 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)**

**VI.- 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** [REDACTED], **responsable de los daños descritos**, existentes la vivienda sita e [REDACTED] **condenando a la demandada, a estar y pasar por tal declaración.**
- **Se condene** a la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS** [REDACTED] **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** [REDACTED], **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. [REDACTED] 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 17 de diciembre de 2015.

**OTROSÍ PRIMERO 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 OTROSÍ DIGO:** que por medio del presente escrito y conforme a lo establecido en el *art. 336.1 de L.E.C.*, aporto **DICTAMEN PERICIAL** emitido por D. [REDACTED] [REDACTED], del [REDACTED], del [REDACTED].

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*.

**TERCERO OTROSI 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*.



