

AL JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 2 DE LAREDO

DÑA. [REDACTED], Procurador de los Tribunales y de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA [REDACTED], representación que acredito con el poder "apud acta" en mi favor otorgado y que acompaño, ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en Derecho, atentamente, DIGO:

Que siguiendo instrucciones de mi conferente y a medio del presente escrito vengo a personarme en su nombre en el Juicio Verbal n° 24/16, al tiempo que paso a Contestar la Demanda articulada de contrario y tomo para ello base en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- Negamos, de manera expresa, todos los consignados en la demanda a la que contestamos en cuanto se opongan, contradigan o no estén en todo conformes con los que como más ciertos pasamos a relatar.

SEGUNDO.- Conformes con la titularidad por la actora de la vivienda [REDACTED] del inmueble comunitario, desconociendo por el contrario la Comunidad de Propietarios si la misma ha realizado las labores de adecuado mantenimiento de su vivienda.

TERCERO.- Informado por la actora a su Comunidad de Propietarios que tiene daños en la vivienda de la actora "por filtraciones a través de la cubierta de la finca donde se encuentra la vivienda", la Comunidad de Propietarios da traslado a su Cía. Aseguradora al objeto de que la misma compruebe la realidad del siniestro y, en su caso, se haga cargo de su reparación.

Sin embargo dicha Cía. Aseguradora, lejos de hacerse cargo del siniestro, informa a la Comunidad de Propietarios que no puede atender su reclamación por cuanto los daños declarados en el mismo son humedades por condensación y no filtraciones de agua, por lo que los daños quedan excluidos en la Garantía de Daños por Agua de las Condiciones Generales de la póliza contratada.

Y ante la solicitud de mayor aclaración por la Comunidad de Propietarios a su Cía. Aseguradora esta contesta textualmente:

"Nos dirigimos a Ud. Para indicarle que el siniestro que nos ocupa el perito indica que **son condensaciones** y por lo tanto no tiene cobertura".

Se aportan referidas comunicaciones de la Cía. Aseguradora a su asegurada, la Comunidad de Propietarios de la [REDACTED], como Documento n° 1 de esta Contestación a la Demanda.

CUARTO.- Si como señala la Cía. Aseguradora de la Comunidad de Propietarios los daños en la vivienda de la actora son condensaciones y no filtraciones de agua de lluvia provenientes de la cubierta, es obvio que la demanda no puede prosperar, pues las peticiones de condena se basan, todas, en que la causa de los daños son filtraciones de agua de lluvia desde la cubierta, (tal se relata en los hechos de la demanda e informe pericial que se acompaña), y así incluso se solicita, textualmente, "la condena a reparar la causa del 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".

En este sentido en el Hecho Tercero de la Demanda se transcribe parte del Informe Pericial que acompaña, señalando textualmente:

"-. 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 >>>".

Reiterar por ello que no se puede condenar a la Comunidad de Propietarios a reparar e indemnizar condensaciones en la vivienda de la actora (que es la causa real de los daños), cuando lo que se está reclamando por unas filtraciones de agua pluvial desde la cubierta que no existen, pues ello supondría la alteración de la causa de pedir, de los hechos en que se basa la demanda, y de las peticiones formuladas en el suplico de la demanda, provocando una grave indefensión a esta parte demandada.

A mayor abundamiento señalar que si los daños en la vivienda de la actora son humedades por condensación, tal señala la aseguradora de la Comunidad de Propietarios, la causa más factible de su producción sea un mal uso de la vivienda por la actora, pues no se tiene conocimiento de la existencia de daños en ninguna de las otras viviendas en la planta de ático del inmueble comunitario.

Por todo ello se impugna expresamente el informe pericial aportado por la parte actora, y nos remitimos desde ahora al Informe Pericial Judicial que solicitaremos mediante oportuno otrosí, para que de ser estimado pertinente por el Juzgado al que ahora tenemos el honor de dirigirnos, informe sobre los daños padecidos por la vivienda de la actora y su origen.

QUINTO.- Nos remitimos desde ahora a los archivos de la Cía. de [REDACTED], del Ayuntamiento de Ramales de la Victoria y, en definitiva, a los archivos de cuantas oficinas públicas o privadas puedan detraerse documentos de interés para la presente litis.

Al presente procedimiento le corresponden los siguientes,

FUNDAMENTOS LEGALES

I

Conformes con los argumentados de contrario por la parte actora respecto de la competencia del Juzgado por razón del territorio, legitimación activa, y tipo de procedimiento seguido en razón de la cuantía, rechazando de manera expresa los restantes.

II

Se articula la excepción de inadecuación del procedimiento en razón de la cuantía. La parte actora aporta con su demanda Informe pericial en el que valora los daños en el interior de la vivienda en 1.670 € y la reparación de su origen en 4.500 €, y siendo ambas peticiones objeto del suplico, por lo que el importe de la demanda será la suma de dichas cuantías: **6.170 €**, y no la suma de 1.670 € que incorrectamente señala en la demanda, por lo que en atención a lo dispuesto en el art. 249.2 de la LEC el procedimiento adecuado es el juicio ordinario y no el juicio verbal iniciado.

Por esta circunstancia la demanda incurre igualmente en un defecto legal en el modo de interponer la demanda, de carácter insubsanable, al ser precisa la representación de la demandante por procurador en los juicios ordinarios, art. 23.1 de la LEC, careciendo del mismo, no pudiendo ahora subsanar su ausencia cuando esta parte demandada ya ha contestado a la demanda, (no es que haya una insuficiencia subsanable de poder en el procurador de la actora, es que no hay procurador, y ello por haber actuado la actora contra la ley procesal civil para ahorrarse sus honorarios).

III

El art. 399 de la LEC establece que en la demanda se expondrán numerados y separados los hechos y fundamentos de derecho y se fijará con claridad y precisión lo que se pida, señalando el art. 400 del mismo cuerpo legal que cuando lo que se pida pueda fundarse en diferentes hechos o en distintos fundamentos o títulos jurídicos, habrá de aducirse sin que sea admisible reservar su alegación para un proceso ulterior.

Así corresponde a la parte actora acreditar, por disposición expresa del art. 17, apartados 1 y 2, de la LEC, que a través de la cubierta del inmueble se producen filtraciones de agua pluvial que llegan hasta su vivienda provocando daños en la misma, y en caso de no acreditar dicho hecho relevante, afrontar la desestimación de la demanda.

En el presente caso la actora reclama en base a la existencia de filtraciones de agua pluvial a través de la cubierta, no por condensaciones, por lo que de determinarse la existencia de éstas últimas y no de filtraciones de agua a través de la cubierta, la demanda deberá ser desestimada, no pudiendo la actora intentar alterar los hechos de la demanda y su causa de pedir, ni extender la pretensión de condena a dichas condensaciones cuando no fueron contempladas en su demanda.

La alteración de hechos y petición del suplico supondría una evidente indefensión a esta parte demandada al alterarse los términos de debate y la propia petición, habiendo declarado nuestro alto Tribunal Supremo que la exigencia de congruencia en relación con los hechos de defensa y contradicción procesal impide alterar durante el proceso la causa de pedir o sustituir las cuestiones objeto de debate por otras (SSTS de 1-4-1982, 7-6-1985, 12-11-1988 o 20-7-1990).

E igualmente el Tribunal Supremo, en Sentencia de fecha 1-10-2010 señala que el principio "iura novit curia (el Tribunal conoce el Derecho), autoriza al tribunal para encontrar el derecho aplicable a la solución del caso aunque la parte no lo haya alegado, pero no para alterar los hechos fundamentales en que las partes basan sus pretensiones.

Reiteramos, no se puede condenar a la Comunidad de Propietarios en base a unos daños que tienen un origen totalmente distinto al que se argumenta en la demanda, pues evidentemente no se puede condenar a reparar unas filtraciones de agua pluvial a través de la cubierta para reparar dichos daños, cuando dichas filtraciones son inexistentes.

Y todo ello sin obviar que de haberse planteado la demanda con otros hechos y petición (por ejem: reclamación de daños consistentes en condensaciones) la defensa de la Comunidad de Propietarios hubiera sido otra.

IV

Al desestimarse como esperamos la demanda articulada de contrario, deben ser impuestas las costas a la parte demandante según establece el art. 394 de la Ley Adjetiva Civil.

Por todo lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito juntamente con los documentos que se mencionan y adjuntan y las prevenidas copias de todos ellos, se digne y sirva admitir todo ello y, consecuentemente, tenerme por parte en nombre de quien comparezco, la **Comunidad de Propietarios de la** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], teniendo por Contestada, en tiempo y forma, la Demanda articulada de contrario que ha dado origen al Juicio Verbal nº 24/16 contra mi representada, y en su día y seguido el procedimiento por sus Normas de Rito, incluso recibéndolo a prueba como ya intereso desde este momento, dictar Sentencia por la que desestimando las pretensiones de la actora, se absuelva a mi representada de la Demanda promovida de contrario, con expresa condena en costas a la parte actora, por ser así todo de hacer en Justicia que, respetuosamente, pido en Laredo a 23 de Febrero de 2016.

Primer otrosí digo: Que al amparo de lo dispuesto en el art. 339.2° de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se solicita la designación de un Perito Judicial, Arquitecto Técnico, a fin de que luego de examinar el inmueble de autos, así como cuanta documentación se aporta con nuestro escrito de contestación demanda, y demás documentación que considere necesaria, se informe al Juzgado sobre los siguientes extremos:

1°).- Informe el Perito Judicial si es cierto que los daños existentes en la vivienda de la actora, [REDACTED] de la [REDACTED], son condensaciones y no filtraciones de agua pluvial.

2°).- Informe el Perito Judicial si es cierto que las condensaciones observadas son producto de la diferencia de temperatura entre el interior y exterior de la vivienda.

3°).- Informe el Perito Judicial si con una adecuada ventilación de la vivienda se hubiera evitado dichas condensaciones.

Suplico al Juzgado, que teniendo por realizada la manifestación que antecede, acuerde la designación de un Perito Judicial, Arquitecto Técnico, al objeto de que informe al Juzgado sobre los extremos propuestos por esta parte. Es Justo. Reitero fecha.

Segundo otrosí digo: Que en atención a lo dispuesto en el art. 438.4 de la LEC esta parte solicita la celebración de la vista.

Suplico al Juzgado, que tenga por realizada la manifestación que antecede a los efectos oportunos. Es Justo. Reitero fecha.

