



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E
INSTRUCCIÓN Nº 2**

Avda. de España nº 8

Laredo

Teléfono: 942605453

Fax.: 942613300

Modelo: TX901

Proc.: **JUICIO VERBAL (250.2)**

Nº: **000024/2016**

NIG: 3903541120160000066

Materia: Propiedad horizontal. Obras in consentidas

Resolución: Sentencia 000197/2016

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
[REDACTED]		

SENTENCIA NÚMERO 197/2016

En Laredo, a 24 de noviembre de 2016.

Vistos por mí, D.ª [REDACTED] Magistrada - Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Laredo, los presentes autos de juicio verbal seguidos en este Juzgado con el número 24/16 a instancias del procurador de los tribunales D. [REDACTED], en nombre y representación de D.ª [REDACTED], asistida por el letrado D. [REDACTED], contra LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED], representada por la procuradora D.ª [REDACTED], bajo la dirección letrada de D. [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El 15 de enero de 2016 D.ª [REDACTED] presentó demanda de juicio verbal contra la comunidad de propietarios [REDACTED] en la que interesaba que se dicte sentencia por la que:

- Se declare a la demandada responsable de los daños descritos existentes en la vivienda sita en [REDACTED] condenando a la demandada a estar y pasar por tal declaración.
- Se condene a la comunidad de propietarios demandada a abonar a la actora la cantidad de 1.670 euros, con 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 caída de agua

sobre la vivienda de la Sra. [REDACTED], en los términos indicados en el informe pericial obrante en autos.

- Con imposición de costas a la demandada.

SEGUNDO: Mediante decreto de 8 de febrero de 2016 este Juzgado acordó admitir a trámite la demanda presentada, dar traslado de ella al demandado y emplazarle para que presente escrito de contestación en el plazo de los diez días siguientes.

El 24 de febrero de 2016 la procuradora D.ª [REDACTED] [REDACTED] presentó, en nombre de la comunidad de propietarios de la [REDACTED], escrito de contestación a la demanda, interesando su desestimación con imposición de costas a la actora.

TERCERO: A instancia de parte, se convocó a las partes a la celebración de una vista.

El 4 de octubre de 2016 se celebró el juicio. En este acto, tras las alegaciones de las partes, resueltas las cuestiones procesales y tras la práctica de la prueba propuesta y admitida, quedaron los autos vistos y conclusos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Ha quedado acreditado, por no discutirse por las partes y por la documental obrante en autos, que D.ª [REDACTED] es propietaria de la vivienda sita en la calle [REDACTED] [REDACTED] perteneciente a la comunidad de propietarios demandada. Así resulta de la escritura de compraventa aportada como documento número 1 de la demanda.

No se ha discutido tampoco que la finca de la actora sufre daños, tal y como se recoge en los dos informes periciales obrantes en autos, uno aportado como documento número 2 de la demanda elaborado por D. [REDACTED] y otro, emitido por el perito designado judicialmente, D. [REDACTED]

SEGUNDO: La parte actora sostiene en su demanda que el origen de los daños se encuentra en la cubierta y/o tejado comunitaria del edificio, que debido al mal estado de uso y conservación en que se encuentra está ocasionando daños en la vivienda de la actora, por lo que reclama tanto la reparación del origen como la indemnización de los daños causados.

A ello se opone la parte demandada que niega su responsabilidad en los posibles daños sufridos en la finca de la demandante.

TERCERO: Del análisis de la prueba practicada y de la valoración de los dos informes periciales conforme a las reglas de la sana crítica y a la vista de la inmediatez practicada, entendemos que la demanda ha de ser desestimada.

Y ello porque no ha quedado acreditada negligencia imputable a la demandada que sea la causa eficiente de los daños que sufre la actora en su vivienda.

Así, el perito judicial, D. [REDACTED], de cuya imparcialidad, objetividad y pericia no cabe duda alguna, ha señalado en su informe y en el acto del juicio que los daños que se aprecian en la vivienda de la actora son condensaciones y no filtraciones de agua; que tales condensaciones pueden producirse por varios factores como son humedad alta de aire, local calefactado, paramentos interiores fríos y falta de renovación de aire, pero en ningún caso constata la existencia de filtraciones de agua procedentes del mal uso o conservación de la cubierta. Es más, afirma que, a pesar de haber visitado la vivienda en dos ocasiones y que en el tiempo transcurrido entre una y otra se sucedieron precipitaciones prácticamente todos los días, no observó ninguna entrada de humedad ni manchas producidas por este fenómeno.

Tales conclusiones no han sido desvirtuadas por ningún otro medio de prueba, entendiéndose que ha de darse un mayor valor al informe del Sr. [REDACTED] no sólo por su mayor imparcialidad sino porque sus conclusiones aparecen objetivadas por otros medios de prueba como son la ausencia de filtraciones.

En el mismo sentido, el testigo D. [REDACTED], contratista que revisó la cubierta, manifestó que comprobó que la cubierta estaba en perfecto estado, sin que se apreciaran entradas de agua.

Por su parte, la administradora de la comunidad manifestó que no ha recibido quejas de otros vecinos por filtraciones de agua.

Muestra de ello es que, como admite el testigo D. [REDACTED] [REDACTED] (inquilino de la vivienda de la actora) y el perito Sr. [REDACTED], los daños se aprecian tanto en las estancias que tiene falso techo como las que no, con la misma intensidad, sin que se aprecien desconchados, lo

que no resulta compatible con entradas de agua procedentes de filtraciones provenientes de la cubierta.

En atención a lo expuesto, entendemos que no se ha practicado prueba suficiente de que una acción u omisión negligente imputable a la comunidad sea la causa de las manchas que sufre la vivienda de la actora, por lo que procede desestimar la demanda presentada, absolviendo a la demandada de las pretensiones formuladas contra ella.

CUARTO: El artículo 394 LEC dispone 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. En caso de estimación parcial, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

De conformidad con el precepto citado, desestimándose la demanda, procede condenar al pago de las costas a la demandante.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

DESESTIMAR la demanda presentada por el procurador D. [REDACTED], en nombre y representación de D.ª [REDACTED], contra la comunidad de propietarios [REDACTED], absolviendo a ésta de las pretensiones formuladas contra ella, con imposición de costas a la actora.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra ella no cabe interponer ningún recurso (artículo 455 LEC).

Así lo acuerdo, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Sra. Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe en Laredo.