

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E
INSTRUCCIÓN Nº 06 DE NAVALCARNERO**

C/Italia, 7 (locales 2,3 y 4), Planta Baja - 28600

Tfno: 918354913

Fax: 918134707

42020310

NIG:

Procedimiento: Procedimiento Ordinario

Materia: Contratos: otras cuestiones

SECCIÓN I

Demandante:: COMUNIDAD PROPIETARIOS

NAVALCARNERO

PROCURADOR D./Dña.

Demandado::

PROCURADOR D./Dña.

**SENTENCIA Nº /2017****JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. MARIA TORRES VALIÑO****Lugar:** Navalcarnero**Fecha:** diez de febrero de dos mil diecisiete

Vistos por mi, Doña María Torres Valiño, Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Navalcarnero y de su partido judicial, las presentes actuaciones de juicio ordinario seguidos con el nº entre partes, promovidos a instancias de la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la calle) de Navalcarnero frente a S.L., y resultando los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal antedicha se presentó en fecha 22 de Junio de 2016 demanda de juicio ordinario contra S.L. ante el Decanato de los Juzgados de Navalcarnero ejercitando acción contractual contra la promotora demandada.

SEGUNDO.- Por Decreto de 23 de Junio de 2016 se admitió a trámite la demanda. Efectuado el pertinente traslado a la parte demandada, ésta contestó por escrito de fecha 28 de Julio de 2016 oponiéndose a la estimación de la misma.

TERCERO.- Por Diligencia de Ordenación de fecha 1 de Septiembre de 2016 se convocó a las partes para la celebración



de la audiencia previa para el día 8 de Noviembre de 2016, señalamiento que fue suspendido, adelantándose al día 25 de Octubre de 2016.

En el acto de la audiencia previa, tras la proposición y admisión de la prueba, se señaló como fecha para la celebración de juicio el 20 de Diciembre de 2016.

CUARTO.- Citadas las partes al Juicio prevenido en la Ley, el mismo se llevó a efecto el día señalado, practicándose las pruebas admitidas, con el resultado que obra en autos y formulando las partes sucintamente sus conclusiones respecto de las pruebas practicadas, quedando los autos conclusos para sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La actora ejercita acción contractual contra la promotora demandada en base a los siguientes hechos: a finales de 2006, la mercantil demandada promovió la construcción de un conjunto de viviendas, garajes, locales y trasteros, fincas que en la actualidad tienen su entrada por la calle

de Navalcarnero, hoy constituida en Comunidad de Propietarios.

Al poco tiempo de la ocupación del edificio por los actuales propietarios, se detectaron numerosas anomalías y defectos constructivos que repercutían en algunas viviendas y en ciertas partes comunes del edificio, los garajes, afectando a su habitabilidad. Este hecho ha sido objeto recurrente en el orden del día de diversas Juntas de Propietarios, así como a través de múltiples comunicaciones del Secretario-Administrador a la demandada desde el 1 de Octubre de 2014.

Tras infructuosos intentos de reparación de las deficiencias del edificio y constatada la persistencia de humedad en el garaje, en trasteros y en algunas de las viviendas, la demandante aprobó en Junta General Ordinaria llevar a cabo la realización de un informe pericial a fin de analizar los vicios existentes y proceder judicialmente contra la promotora. En este informe se ponen de manifiesto los siguientes vicios constructivos: humedad por filtración en sumideros, humedad por filtración en juntas constructivas, humedad por filtración en pasos de instalaciones, humedad por filtración en jardineras y humedad por filtración fuente, siendo que la reparación de los daños expresados alcanza la cantidad de 17.844,82 euros.

Solicita que en el presente procedimiento se dicte sentencia por la que se declare la responsabilidad de S.L. en los daños materiales derivados de vicios y defectos constructivos existentes en el edificio y que constan en el informe pericial



y, en consecuencia, se condene a la demandada con carácter principal a efectuar la reparación de los vicios enumerados en el informe pericial o, subsidiariamente y, para el caso de que no lo ejecutara en el prudencial caso que se fije por el juzgado, proceda a abonar su coste, con condena en costas de la demandada.

Apoya su pretensión en los artículos 1091, 1101, 1124, 1258 y 1278 del Código Civil.

Por su parte la demandada se opone a la demanda y alega como excepciones procesales la falta de legitimación activa y la prescripción. Por lo que respecta al fondo del asunto niega la existencia de relación contractual entre las partes y niega la existencia de incumplimiento contractual.

SEGUNDO.- Antes de entrar a conocer sobre las cuestiones objeto de debate, es preciso resolver las excepciones procesales planteadas.

Así, se plantea en primer lugar la falta de legitimación activa.

Alega la demandada que su representada tienen relación contractual con los compradores de las viviendas de forma individual.

Es abundante la jurisprudencia que rechaza tal excepción en casos como el aquí planteado, otorgando legitimación a la comunidad de propietarios frente a la promotora de las viviendas.

Así, por ejemplo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón 23/2013 de 22 de enero que se refiere a Sentencias del Alto Tribunal establece "Dice la sentencia de 18 de julio de 2007, y reproduce la posterior de 30 de abril de 2008, en línea con la jurisprudencia contenida, entre otras, en la Sentencia de 8 de julio de 2003, que las Comunidades de Propietarios, con la representación conferida legalmente a los respectivos Presidentes, ex artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, gozan de legitimación "para demandar la reparación de los daños causados tanto a los elementos comunes como a los privativos del inmueble - STS de 26 de noviembre de 1990 -, y no puede hacerse por los extraños discriminación en punto a si los distintos elementos objetivos son de titularidad dominical privada o común, pues tal cuestión queda reservada a la relación interna entre los integrantes subjetivos de esa Comunidad - STS de 24 de septiembre de 1991 -, sin perjuicio, por ello, de las obligaciones del Presidente de responder de su gestión - SSTS de 15 de enero y 9 de marzo de 1988 -, pero cuya voluntad vale como voluntad de la Comunidad frente al exterior - STS de 20 de abril de 1991 -. En definitiva, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha extendido las facultades del Presidente a la defensa de los



intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen. Lo anterior deriva de las peculiaridades de que gozan las facultades de representación conferidas legalmente a los Presidentes de las Comunidades de Propietarios.

Declarando, incluso, entre otras, las Sentencias de 20 y 31 de diciembre de 1996, que "el Presidente no necesita la autorización de la Junta para intervenir ante los Tribunales, cuando ejercite una pretensión en beneficio para la Comunidad, salvo en los supuestos expresamente excluidos en la Ley, o que exista, como puntualizan las Sentencias de 3 de marzo de 1995 y 16 de octubre de 1996, una oposición expresa y formal". Existe por tanto, en la jurisprudencia la presunción de que el Presidente está autorizado mientras no se acredite lo contrario - Sentencia 2 de diciembre de 1989 -, sin que haya razón alguna para reducir tal autorización a los "vicios y defectos de construcción", strictu sensu considerados, por afectar también el interés de la Comunidad a los incumplimientos contractuales afectantes a viviendas en particular (SSTS 10 de mayo 1995; 18 de julio 2007)."

Procede, por tanto rechazar la excepción planteada.

Alega también la demandada la prescripción de la acción, por cuanto en virtud de la aplicación de los plazos que establece la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) 38/1999, al tratarse de defectos que se describen en el artículo 3.1 c) de la referida ley, el plazo de prescripción sería de tres años, plazo que se habría cumplido al tiempo de interponerse la presente demanda.

Esta excepción ha de ser rechazada, por cuanto la parte actora no ejercita la acción contemplada en la LOE, sino que ejercita la acción contractual en virtud de los artículos 1091, 1101, 1124, 1258 y 1278 del Código Civil y a esta acción se le aplica el plazo de prescripción de 15 años según el artículo 1964 del Código Civil, por tanto no puede entenderse prescrita.

TERCERO.- Entrando ya en el fondo del asunto y, partiendo de la premisa de que las patologías constructivas que centran este procedimiento consistentes en las humedades existentes en el conjunto residencial no han sido objeto de controversia, así hay que tener en cuenta que además de haberse acreditado su existencia, las mismas no se han discutido, procede entrar a conocer cuál es la causa u origen de las mismas, puesto que de ello depende que se pueda concluir si hay responsabilidad o no por parte de la constructora demandada.

Centrado así el objeto de debate, comenzaremos por analizar los medios de prueba practicados a instancia de cada una de las partes.



Por la parte actora, se ha practicado el interrogatorio del representante legal de la demandada, la testifical del secretario-administrador de la comunidad de propietarios D. [] y la pericial de D. []

Por la parte demandada, se practicó la testifical del arquitecto D. [] director de la obra y de D. [] contratista de la misma. Si bien en el acto de la audiencia previa se había admitido el interrogatorio del presidente de la comunidad de propietarios, al comienzo del acto de la vista se renunció a dicho medio probatorio.

La demandada como ya expuso en su escrito de contestación atribuye el origen de las humedades a un defecto de mantenimiento por parte de la comunidad de propietarios, ya que las viviendas, garajes y trasteros fueron entregadas por la promotora en perfectas condiciones. Y es en correspondencia con esta línea, con la que ha desplegado sus medios probatorios, ya que tanto el representante legal de la promotora como el arquitecto superior, director de la obra, apuntan a una dejadez en el mantenimiento de los sumideros y de las juntas de dilatación como causa de las humedades.

Llegados a este punto corresponde a la parte actora, de conformidad con las reglas sobre la carga probatoria establecidas en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la que debe probar que tales patologías constructivas obedecen a un defecto de ejecución.

El testigo D. [] administrador de la comunidad de propietarios desde su constitución, declaró que las humedades en el conjunto residencial fueron una constante desde el principio, dirigiendo diversas reclamaciones verbales en un primer momento y posteriormente escritas a la demandada cuya solución fue colocar unas bandejas para la recogida de aguas y su posterior canalización, solución que se consideró adecuada según el contratista.

Indicó además que la comunidad de propietarios desde que se constituyó tiene contratada una empresa de limpieza que se encarga de la limpieza de los sumideros y de las juntas de dilatación.

Antes de valorar la prueba pericial practicada a instancia de la actora, conviene poner de manifiesto que la parte demandada en su escrito de contestación, anunció en el otrosí que dada su imposibilidad para presentar junto a la contestación el dictamen pericial, lo aportaría con anterioridad al acto de la audiencia previa, sin que finalmente lo haya aportado.

El informe pericial de la actora ha sido realizado por D. [] , arquitecto, que realizó dos inspecciones a las viviendas, una primera el día 8 de Febrero de 2016 y una



segunda el 25 de Abril de 2016, donde realizó diversas catas en jardineras y comprueba las humedades que aparecen en los trasteros tras las lluvias recientes.

Según su localización clasifica las humedades, que se denominan de filtración por cuanto se producen como consecuencia de la filtración de agua desde el exterior hacia el interior del cerramiento en: humedades por filtración en sumideros,, humedad por filtración en juntas constructivas, humedad por filtración en jardineras y humedad por filtración en la fuente.

Las conclusiones a las que llega en su informe son claras, así indica que "las humedades que aparecen en el techo del garaje y de los trasteros se deben a una incorrecta impermeabilización de la cubierta en los puntos más sensibles de la misma como son los sumideros y las juntas constructivas que se forman en los banqueros. La incorrecta impermeabilización, o la carencia de impermeabilización en el paso de instalaciones en el forjado del techo del garaje provoca humedades de filtración en el mismo... La incorrecta ejecución de la impermeabilización en las jardineras y en la fuente provoca humedades de filtración en el garaje, provocando el goteo incluso sobre los coches del garaje".

Este informe fue ratificado en el acto de la vista, y durante su interrogatorio indicó que si bien desconocía si las juntas de dilatación se encontraban correctamente mantenidas, añadió que el sellado no es el adecuado, obedeciendo a un problema de ejecución. Y lo mismo respecto de las jardineras y de la fuente, ya que el problema se sitúa en la defectuosa impermeabilización de las mismas.

De todo lo anterior se infiere que la causa de pedir de la actora ha quedado suficientemente acreditada, fundamentalmente a través de la pericial, (atendiendo fundamentalmente al carácter técnico en el que se ha centrado el objeto de debate) que sitúa el origen de las patologías constructivas de las viviendas en una deficiente ejecución material de la que deba responder la promotora. Si bien, este informe pericial ha sido impugnado por la demandada por lo que se refiere a su valor probatorio, lo cierto es que por su parte no se aportado otro que permita valorar de forma distinta las conclusiones a las que llega el perito, y sin que el hecho obstativo alegado por ésta de defectuoso mantenimiento de las instalaciones haya quedado realmente acreditado.

Por ello la demanda ha de ser estimada en su integridad.

CUARTO.- El artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento civil establece "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, lo que no concurre en el presente caso". Por lo que, estimándose íntegramente las pretensiones de la actora, las costas han imponerse a ... S.L.
Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la calle de Navalcarnero frente a S.L., debo declarar la responsabilidad de la demandada en los daños materiales existentes en el edificio de la demandante y por ello se condena a la demandada a efectuar su reparación según lo establecido en el informe pericial de la actora en un plazo de seis meses desde la firmeza de la sentencia, y para el caso de que aquello no fuera cumplido, a abonar a la parte actora la cantidad de 17.844,82 euros, con imposición en costas a la demandada S.L.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 5173-0000-04-0539-16 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 06 de Navalcarnero, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 5173-0000-04-0539-16

Así mismo deberá aportar justificante del pago de la tasa prevista en la Ley 10/2012 de 20 de noviembre por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

