

**SENTENCIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 40
MADRID
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
14.05.2012**

Ley de Propiedad Horizontal (Art. 13.3 L.H.)

Litispendencia (Art. 410 L.E.C.)

Responsabilidad Civil Extracontractual (Art. 1.902 Código Civil)

Apreciando la doctrina del Tribunal Supremo –S.T.S. 08.07.2003 y 19.11.1993- imperante en la materia, con arreglo a lo previsto en el Art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal **la Comunidad de Propietarios representada por su Presidente ostenta la legitimación para reclamar la reparación de los daños causados tanto en los elementos comunes como en los privativos del inmueble** y no puede hacerse discriminación a si los elementos objetivos son de titularidad privada o común, pues la cuestión queda reservada a la relación interna entre los integrantes subjetivos de esa comunidad. Basta pues para accionar el apoderamiento expreso de la Junta de Propietarios a favor del Presidente y no cabe pues dar lugar a la excepción de falta de legitimación activa de la Comunidad de Propietarios para reclamar por los daños y perjuicios existentes en las viviendas privadas conformativas del edificio.

Aplicando el efecto propio de la **Litispendencia, el pleito debe de resolverse conforme al estado en que se encontraba la cuestión litigiosa a la fecha de interposición de la demanda**, sin que puedan tenerse en cuenta a tales efectos las modificaciones que puedan producirse durante la tramitación del procedimiento. Todo ello en aplicación de los artículos 410, 412 y 413 de la L.E.C. En consecuencia ha de estarse al estado de las cosas a la fecha de su interposición, sin que se puedan tener en cuenta las modificaciones operadas con posterioridad.

Con arreglo a lo previsto en el **Art. 1.902 del Código Civil, es clara la responsabilidad civil extracontractual de la demandada-propietaria del edificio colindante**, pues ha quedado acreditado por el informe pericial que las filtraciones tuvieron su origen en la falta del adecuado mantenimiento y conservación del sistema por aforo de suministro de agua del edificio colindante, titularidad de la demandada, así como e igualmente de la falta del adecuado mantenimiento y conservación de la terraza sita en su ático, carente de la necesaria estanqueidad y defectuoso funcionamiento del sumidero. Procede pues la indemnización de cuantos daños y perjuicios haya generado dicha situación, así como el arreglo de tales deficiencias concurrentes y causantes de dichas filtraciones.

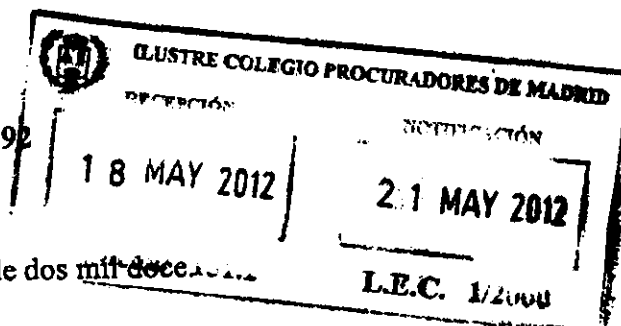
Luis Mir Pardo
06.09.2012



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 40 DE MADRID.

Procedimiento.- Juicio Ordinario n° 1.470/2.010.

SENTENCIA n° 92



En la ciudad de Madrid, a catorce de mayo de dos mil doce.

El Ilmo. Sr. DON JUAN JOSE ESCALONILLA MORALES, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° 40 de Madrid, habiendo visto el presente procedimiento de Juicio Ordinario tramitado en este Juzgado con el número de autos 1.470/2.010 entre partes, de una y como demandante la Comunidad de Propietarios de la calle Diputación n° de Barcelona, representada en juicio por la Procuradora de los Tribunales Doña Lucía Agulla Lanza y asistida por el Letrado Don Luis Pardo, y como demandada Doña Carmen Rojas Compañes, representada en juicio por el Procurador de los Tribunales Don Carlos Delabat Fernández y asistida por el Letrado Don Carlos Delabat Fernández.



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Mediante escrito presentado por el Procurador de los Tribunales Don Carlos Arcas Hernández ante el Decanato de los Juzgados de Barcelona en fecha 26 de mayo de 2.009, con entrada en el Juzgado de Primera Instancia n° 5 de dicha localidad el día 2 de junio, la Comunidad de Propietarios de la calle Diputación n° 301 de Barcelona formuló demanda de juicio ordinario contra Doña Carmen Rojas Compañes, en la que en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho en la misma se exponen y que por economía procesal cabe dar por reproducidos, termina suplicando se dicte sentencia por la que se condene a dicha demandada: 1º A reparar las instalaciones y depósitos de suministro de agua del edificio de su propiedad y dejarlo en condiciones óptimas de funcionamiento con arreglo a las ordenanzas vigentes; 2º Que se le condene a reparar a su cargo todos los daños producidos en la vivienda propiedad de la actora, grietas, fisuras, humedades, hasta quedar en su estado inicial; 3º Subsidiariamente, en





Administración
de Justicia

defecto de los pronunciamientos anteriores, se le condene a pagar los daños y perjuicios que se fijan en dicho momento en el valor de reparación del edificio, ascendente a dicha fecha a 13.456 euros, sin perjuicio de lo que se pudiera determinar en el momento de ejecución de la sentencia; 4º Se proceda a compensar a la actora a los daños morales, a determinar en sentencia; 5º Se proceda al pago de los intereses legales que pudieran corresponder; 6º Se proceda a la condena en costas a la demandada.

Segundo.- Mediante auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Barcelona en fecha 8 de junio se admitió a trámite dicha demanda, incoándose juicio ordinario, acordándose dar traslado de la misma, junto con los documentos a ella adjuntados, a la demandada, emplazándole para su personación y presentación del pertinente escrito de contestación en el plazo legal de veinte días.

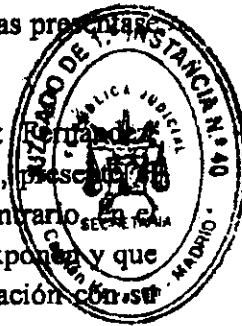
Tercero.- Efectuado dicho emplazamiento el Procurador de los Tribunales Don Raúl González González, actuando en nombre y representación de dicha demandada, promovió declinatoria por falta de competencia territorial mediante escrito presentado el día 15 de enero de 2.010, dictándose auto por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Barcelona, previa audiencia de la parte actora, de fecha 7 de mayo, declarando su falta de competencia territorial para conocer de dicha demanda, declarando competentes a los Juzgados de Primera Instancia de Madrid, acordando igualmente la remisión de dicho procedimiento al Decanato de los Juzgados de Madrid, donde tuvo entrada el día 11 de junio. Dicho procedimiento tuvo entrada en este Juzgado de Primera Instancia nº 40 tras su oportuno reparto el día 15 de dicho mes.

Cuarto.- Una vez personadas ambas partes, mediante decreto dictado por la Sra. Secretaria Judicial en fecha 25 de febrero de 2.011 se emplazó a la demandada, a través de su representación procesal, a los efectos de que en el plazo de veinte días presentara escrito de contestación a la demanda.

Quinto.- El Procurador de los Tribunales Don Carlos Delabat, actuando en nombre y representación de Doña [redacted], presentó el día 17 de marzo escrito de contestación a dicha demanda formulada de contrario, en la que en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho en el mismo se exponen y que por economía cabe dar por reproducidos, termina suplicando su desestimación con su consiguiente absolución e imposición a la actora de las costas causadas.

Sexto.- La audiencia previa, a la que comparecieron ambas partes debidamente representadas por Procurador y asistidas por Letrado, se celebró el día 3 de noviembre. Tras ratificarse las partes en sus respectivos escritos se concretaron las cuestiones objeto de controversia, recibéndose a continuación el pleito a prueba, admitiéndose las pruebas que propuestas por las partes fueron consideradas pertinentes, señalándose el día 10 de mayo de 2.012 para la celebración del juicio.

Séptimo.- En el acto del juicio, al que comparecieron ambas partes debidamente representadas por Procurador y asistidas por Letrado, se practicaron las siguientes





Administración
de Justicia

pruebas: interrogatorio de la demandada Doña ~~...~~, testifical de Doña ~~...~~, Don ~~...~~, Don ~~...~~ y Don ~~...~~ y pericial de Don ~~...~~. Tras su práctica se concedió la palabra a los Letrados para que formularan conclusiones, quedando a continuación los autos pendientes del dictado de la presente resolución.

Octavo.- En la tramitación de la presente causa se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Primero.- En la demanda origen del presente procedimiento la Comunidad de Propietarios de la calle Diputación nº 301 de Barcelona ejercita acción en exigencia de responsabilidad civil extracontractual frente a Doña ~~...~~, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.902 del Código Civil, interesando la condena de dicha demandada a reparar las instalaciones y depósitos de suministro de agua del edificio de su propiedad, siendo el mismo el sito en la calle Lauria nº ~~...~~ de dicha localidad, dejándolo en óptimas condiciones de funcionamiento con arreglo a las ordenanzas vigentes, así como a reparar los daños producidos tanto en el edificio del que resulta titular la actora, como de los existentes en los pisos ~~...~~ 2º del mismo, interesando subsidiariamente su condena a pagarle 13.456 euros en que se fija provisionalmente, y a dicha fecha, el importe de reparación de tales daños, pretensión que se fundamenta en los siguientes hechos: estando constituido el edificio de la Comunidad de Propietarios actora por seis locales comerciales, principal con una oficina y tres plantas piso con dos viviendas cada una de ellas y un ático con una vivienda, constituyendo uno de los edificios colindantes el sito en el nº ~~...~~ de la calle Lauria, propiedad de Doña ~~...~~, con el que comparte un patio interior común, dicho edificio de la Comunidad demandante sufre diversos daños en los paramentos exteriores de dicho patio, consistentes en pérdida de consistencia de revestimientos, grietas y fisuras, aparición de manchas, olores, formación de mohos y humedades, que incluso suponen un debilitamiento de la estructura de dicho edificio por pérdida de resistencia del hormigón, como consecuencia de que en la parte superior del edificio de la demandada se encuentran ubicados unos depósitos de almacenamiento de agua, de fibrocemento, que producen multitud de fugas y pérdidas de agua, a lo que añadir la falta de impermeabilización adecuada de la estancia en que se ubican dichos depósitos, lo que provoca que el agua se infiltre hacia el interior, fugas o pérdidas de agua que igualmente se producen en el montante de conducción de agua hasta dichos depósitos de cubierta, así como en la bajante de fibrocemento que evacua las aguas pluviales de dicha terraza en que se ubican los depósitos y el agua excedente de los mismos, no funcionando adecuadamente además el sumidero que recoge las aguas sobrantes de tales depósitos, todo lo cual determina que se produzcan filtraciones constantes a dichos paramentos exteriores del edificio de la Comunidad demandante,





causando los defectos o daños antes expuestos, daños que igualmente y particularmente sufren los pisos 1º y 2º que por los motivos expuestos presentan manchas en los techos, filtraciones de agua, olores, formación de mohos y ambiente cargado de humedad, además de daños en mobiliario. En base a lo expuesto, y siendo dichos daños imputables a la demandada, al mantener los depósitos de agua en la parte superior del edificio del que resulta propietaria en las condiciones anteriormente expuestas, la Comunidad actora ejercita frente a la misma la pertinente acción en exigencia de responsabilidad civil extracontractual, interesando su condena tanto a la reparación de las instalaciones y depósitos de suministro de agua, como a la reparación de cuantos daños sufridos en el edificio y en las citadas dos viviendas, interesando subsidiariamente a los dos pronunciamientos anteriores, la condena de dicha demandada a pagarle 13.456 euros, en los que inicialmente se fija la reparación de dichos desperfectos sufridos a la fecha de la demanda, y sin perjuicio de los mayores daños que pudieran causarse durante la tramitación del procedimiento.

En su escrito de contestación a la demanda Doña C. se opone a dicha pretensión formulada en su contra aduciendo que en el mes de julio de 2.009 modificó el sistema de suministro de agua, anteriormente consistente en su sistema de aforo, por un sistema acorde con la normativa mediante suministro de agua directo por Aguas de Barcelona, contando con todos los permisos necesarios, siendo realizado el suministro por Agbar, habiéndose desmontado por tanto los depósitos, bajantes de plomo de suministro de agua e impermeabilizado las terrazas; en base a lo anterior opone la excepción de falta de legitimación pasiva para soportar la acción deducida de contrario. Igualmente opone la excepción de falta de legitimación activa de la Comunidad de Propietarios demandante para reclamar indemnización por los daños y perjuicios existentes en las viviendas 1º y 2º en cuanto elementos privativos de la finca, estando únicamente legitimados sus respectivos propietarios. En base a lo expuesto interesa la desestimación de la demanda formulada en su contra con su consiguiente absolución e imposición a la demandante de las costas causadas.

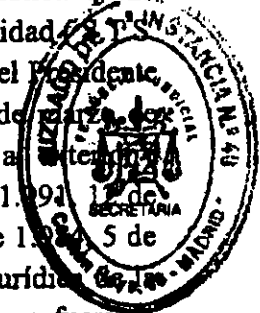
Segundo.- Por razones sistemáticas, procede pronunciarse en primer lugar sobre la excepción de falta de legitimación activa de la Comunidad de Propietarios para reclamar por los daños y perjuicios existentes en las viviendas privativas conformativas del edificio, opuesta por la demandada Doña C. en su escrito de contestación. En relación con tal cuestión cabe hacer dos consideraciones: en primer lugar, en la Junta de Propietarios celebrada el día 1 de abril de 2.009, en el que se acuerda apoderar a la Presidenta a los efectos de iniciar el pertinente procedimiento judicial contra la propiedad del edificio de la calle Roger de Lluria nº 1 para reclamarle por los daños que estaba sufriendo el edificio de la Comunidad demandante, se encontraban presentes Doña Lourdes Ferrer Bat y Don Ángel Benito Méndez, propietarios respectivamente de los pisos 2º y 1º de dicho edificio, directamente afectados por las filtraciones de agua provocadas por el edificio colindante, hasta el punto de que tal como consta en el acta, en el transcurso de dicha Junta se dejó constancia de las humedades sufridas por dichas viviendas, conformativas del edificio,





Administración
de Justicia

aprobándose a continuación el ejercicio de toda clase de acciones, incluidas las judiciales destinadas a solucionar el problema y a reclamar los daños y perjuicios que en derecho procedieran, pudiéndose entender por tanto que expresamente dichos titulares de dichos dos pisos apoderaron expresamente a la Presidenta de la Comunidad a los efectos de reclamar por los daños y perjuicios existentes en dichas viviendas. Pero en todo caso, y en segundo lugar, y por su identidad de razón, resulta de aplicación la doctrina jurisprudencial existente en relación con los vicios constructivos, exponiendo a tal respecto la S.T.S. de 8 de julio de 2.003 que "como razonamiento obiter dicta, corresponde recordar, por su aplicación al supuesto denunciado en el motivo, que según ha declarado la S.T.S. de 19 de noviembre de 1.993, la Ley de Propiedad Horizontal, precisamente para evitar cuestiones de legitimación, arbitró la fórmula de otorgar al Presidente de tales comunidades, carentes de personalidad jurídica, la representación de ellas en juicio y fuera de él, que lleva implícita la de todos los titulares y que no es la ordinaria que se establece entre representante y representado, sino la orgánica, en cuya virtud la voluntad del Presidente vale, frente al exterior, como voluntad de la Comunidad (SS.T.S. de 27 de marzo, 17 de junio, 1, 3 y 14 de julio y 25 de septiembre de 1.989), lo que no obsta para considerar que cada condueño está también legitimado para la defensa de los elementos comunes (SS.T.S. de 9 de febrero de 1.991, 8 de enero, 18 de marzo, 15 y 16 de mayo, 15 y 16 de julio y 2 de octubre de 1.992); y es el Presidente quien tiene que otorgar los poderes a Procuradores, que serán válidos aunque la persona del Presidente cambie con posterioridad, como también serán válidas las actuaciones procesales aunque, durante el proceso, cambie el Presidente (S.T.S. de 16 de julio de 1.990), despendiéndose del artículo 13.5 la legitimación de la Comunidad, representada por su Presidente, para demandar la reparación de los daños causados tanto en los elementos comunes como en los privativos del inmueble (S.T.S. de 26 de noviembre de 1.990) y no puede hacerse por los extraños discriminación en punto a si los elementos objetivos son de titularidad privada o común, pues tal cuestión queda reservada a la relación interna entre los integrantes subjetivos de esa comunidad (S.T.S. de 24 de septiembre de 1.991), sin perjuicio, por ello, de las obligaciones del Presidente de responder de su gestión (SS.T.S. de 24 de septiembre de 1.991 y 9 de marzo de 1.998) pero cuya voluntad vale como voluntad de la Comunidad frente a terceros (S.T.S. de 20 de abril de 1.991); por último las SS.T.S. de 8 de marzo de 1.991, 5 de febrero y 24 de diciembre de 1.996, se refieren, como las de 9 de enero de 1.992, 5 de marzo de 1.983 y 10 de junio de 1.981, a la carencia de la personalidad jurídica de la Comunidad de Propietarios, siendo el Presidente su representante, en juicio o fuera de él, de los copropietarios en cuanto partícipes en la propiedad horizontal y sus relaciones con terceros tiene efecto a través de tal órgano - y la Junta - mientras que los domésticos o internos entre la Comunidad y sus partícipes ofrecen la naturaleza de actos de conjunto". La aplicación de esta última doctrina, junto con el apoderamiento expreso a la Presidenta de la Comunidad otorgado por los dos titulares de las viviendas afectadas, lleva a concluir en la plena legitimidad de la Comunidad de Propietarios demandante, y concretamente de su Presidenta, para reclamar no sólo por los daños sufridos por los elementos comunes del edificio, sino también e igualmente por los



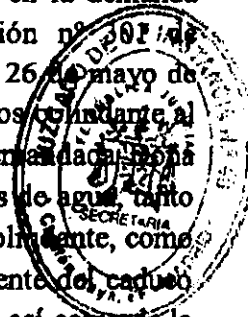


Administración
de Justicia

daños sufridos por dichos dos pisos de propiedad particular, procediendo por ello desestimar tal excepción de falta de legitimación activa opuesta de contrario.

Tercero.- Sentado lo anterior y de cara a resolver el presente pleito, cabe igualmente hacer dos consideraciones: en primer lugar, efecto propio de la litispendencia es que el pleito deba resolverse conforme al estado en que se encontraba la cuestión litigiosa a la fecha de interposición de la demanda, sin que por tanto pueda tenerse en cuenta a tales efectos las modificaciones que puedan producirse durante la tramitación del procedimiento – artículos 410, 412 y 413 de la L.E.C.-. Por lo tanto, y de cara a resolver sobre las pretensiones deducidas por la Comunidad actora en la demanda origen del presente procedimiento, ha de estarse al estado de las cosas a la fecha de su interposición, sin que se pueda tener en cuenta las modificaciones operadas con posterioridad; lo anterior no es óbice a que si alguna pretensión hubiera sido satisfecha durante la tramitación de la causa, tal satisfacción extraprocesal deba ser tenida en cuenta a los efectos de la ejecución de la presente resolución. En segundo lugar cabe destacar el principio de congruencia – artículo 218 de la L.E.C. -, íntimamente relacionado con el principio dispositivo: en la sentencia no cabrá otorgar a la parte actora una tutela distinta, ni por tanto superior, a la reclamada en el suplico de la demanda iniciadora del presente procedimiento.

Cuarto.- Expuesto lo anterior cabe señalar que en el propio escrito de contestación a la demanda no se discute la situación fáctica expuesta en la demanda presentada por la Comunidad de Propietarios de la calle Diputación nº 107 de Barcelona, esto es, que a la fecha de su presentación, que lo fue el día 26 de mayo de 2.009, y siendo el edificio propiedad de dicha Comunidad de Propietarios colindante al sito en el número 43 de la calle Roger de Lluria, propiedad de la demandada, dicha Comunidad de Propietarios, padecía importantes humedades y filtraciones de agua tanto en la fachada interior al patio común que comparte con dicho edificio colindante, como en los pisos 3º y 4º, todo ello como consecuencia del agua proveniente del caudal sistema de aforo existente en dicho edificio propiedad de la demandada, así como de la falta de la necesaria impermeabilización de la terraza que constituye la cubierta del mencionado edificio colindante al de la Comunidad actora. En tal sentido, el informe pericial acompañado a la demanda como documento nº 4, emitido el día 25 de marzo de 2.009, acredita que el edificio sito en la calle Roger de Lluria nº 43, del que resulta titular dicha demandada, a dicha fecha contaba con un obsoleto sistema de aforo para dotar de agua a las distintas viviendas conformativas de dicho edificio, sistema de aforo consistente en el suministro de un volumen concreto de agua al día, que era conducido hasta la parte superior del edificio a través de un montante, que en el caso de autos se trataba de una tubería de plomo, hasta unos depósitos sobreelevados, situados en el ático de dicho edificio, donde dicha agua era almacenada, siendo desde dicho punto distribuida al resto de las viviendas, y el sobrante evacuado al exterior por parte de una bajante de fibrocemento, ocurriendo que dicho sistema no contaba con el adecuado mantenimiento y conservación, produciéndose fugas de agua en todo el sistema, y principalmente, y en lo que atañe a la presente causa, tanto en la tubería de plomo, como



en los propios depósitos, provocando importantes humedades en el muro que constituye la fachada interior del edificio sito en la calle Diputación nº 1, y que dando a un patio interior y común con el edificio sito en la calle Roger de Lluria nº 1. resulta colindante con el muro de dicho último edificio, estando situada en dicho punto la montante de agua de la que principalmente procedían las fugas de agua, como e igualmente en los pisos 1º-1, propiedad de Don Miguel Ángel Muñoz y 2º-1, propiedad de Doña I... si bien, y en relación con dichas viviendas, las humedades sufridas por su parte igualmente venían determinadas por las filtraciones provenientes de la falta de la adecuada estanqueidad de la terraza sita en el ático de dicho edificio de Roger de Lluria nº 1, que igualmente hace de cubierta de dicho inmueble y en el que se encuentran situados los depósitos de agua, produciéndose filtraciones del agua sobrante proveniente de dichos depósitos, al filtrarse a dicha terraza, así como del agua de lluvia.

De la testifical depuesta por los dos titulares de dichas viviendas cabe declarar probado que dichas filtraciones de agua se iniciaron en el año 2.008, año en el que Don Miguel Ángel Muñoz, titular de la vivienda 1º-1, manifestó en su declaración que comenzó a sufrir cortocircuitos como consecuencia de la presencia de agua, y que se agudizó a principios del año 2.009, habiendo señalado Doña I... en su declaración testifical, de forma muy gráfica, que al abrir la ventana de su vivienda que da a dicho patio interior podía observar la constante caída de agua a través de la fachada del edificio. Tal y como se señala en la pericial anteriormente indicada, realmente las humedades surgidas en las mencionadas viviendas, que afectaron primero a la cocina y a un dormitorio del piso 1º-1 y posteriormente a una habitación destinada a despacho sita en el piso 2º-1, eran causadas fundamentalmente por las filtraciones de agua provenientes de la terraza del edificio sito en la calle Roger de Lluria nº 1.

Cabe señalar que la propia demandada en su interrogatorio manifestó que fue a principios del año 2.009 cuando tuvo conocimiento, a través del Administrador, de dichas filtraciones de agua, acometiendo la sustitución del sistema por aforo por un sistema de suministro de agua directo, acreditando el oficio cumplimentado por Aguas de Barcelona - AGBAR - que dicha sustitución se produjo en el mes de febrero de 2.010, por lo tanto, con posterioridad a la presentación por la Comunidad actora de la demanda origen del presente procedimiento.

Dicho informe pericial igualmente deja constancia de las consecuencias que dicha filtración de agua provocó tanto en dicho edificio como en las referidas viviendas. A tal respecto señala que la constante exposición de la fachada interior del edificio a dicho caudal de agua, así como las filtraciones derivadas del mismo, han supuesto una pérdida de consistencia de los materiales en revestimiento, disgregación, desconchamientos, grietas y fisuras, que además de perjudicar al aspecto estético igualmente conlleva una pérdida de resistencia del hormigón, corrosión de las armaduras y otros elementos metálicos de sustentación. En el interior de las viviendas supuso la aparición de importantes humedades, que incluso provocaron caídas de techo



Administración
de Justicia

y cortocircuitos, creando además un ambiente insalubre con presencia de malos olores y abundante humedad.

Tal y como se ha indicado anteriormente, el citado informe pericial, convenientemente ratificado en el acto del juicio, acredita que dichas filtraciones provinieron, tuvieron su origen, en la falta del adecuado mantenimiento y conservación del referido sistema por aforo de suministro de agua del edificio titularidad de la demandada Doña *[Nombre]*, así como e igualmente de la falta del adecuado mantenimiento y conservación de la terraza sita en el ático del edificio, carente de la necesaria estanqueidad y defectuoso funcionamiento del sumidero, siendo por ello clara la responsabilidad civil extracontractual de dicha demandada en la indemnización de cuantos daños y perjuicios haya generado dicha situación, así como en el arreglo de tales deficiencias concurrentes y causantes de dichas filtraciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.902 del Código Civil, no resultando de aplicación ni el artículo 1.907 de dicho mismo texto legal, toda vez que la jurisprudencia que lo interpreta exige que el concepto de ruina previsto en dicho precepto debe entenderse en su sentido propio, ni tampoco el artículo 553-44 del Código Civil de Cataluña, que presume una situación de comunidad no concurrente en el caso de autos, en el que el edificio causante de los daños pertenece en exclusiva a la demandada Doña *[Nombre]*.

Expuesto lo anterior, resulta igualmente probado que tal y como se ha expuesto con anterioridad, durante la tramitación del procedimiento dicha demandada ha procedido a sustituir el sistema de distribución de agua por aforo por un sistema de distribución directa, quedando inutilizadas las antiguas conducciones de agua, no provocando más filtraciones de agua. Igualmente, y de las declaraciones tanto de los dos propietarios de las viviendas, como del Administrador de la Comunidad demandante, Don *[Nombre]*, queda probado que durante la sustanciación de la litis han sido reparados los daños de dichas viviendas por parte, bien de las propias aseguradoras de dichos pisos, bien por la aseguradora de la Comunidad demandante, habiendo señalado dicho Administrador en su testifical que la Comunidad de Propietarios no tuvo que afrontar para tal fin gasto alguno, como tampoco lo hicieron dichos propietarios de las viviendas, tal y como manifestaron en sus respectivas declaraciones.

Del informe pericial anteriormente señalado, y del informe ampliatorio de fecha 7 de marzo de 2.012 cabe concluir que en la fecha actual las dos únicas actuaciones que restan por realizar y a las que cabe condenar a dicha demandada consisten en la reparación del muro que constituye la fachada interior del edificio de la Comunidad demandante, afectado por dichas filtraciones en las dimensiones y en la forma expuesta en dicho informe ampliatorio, y cuyo coste ha sido fijado en 5.489 euros más I.V.A., así como e igualmente en la pertinente impermeabilización y pavimentado de la terraza ático del edificio titularidad de la particular demandada, debiendo significarse a tal respecto que si bien de dicho informe ampliatorio cabe deducir que durante la tramitación del procedimiento sí se ha procedido por parte de dicha demandada a



impermeabilizar la zona del pavimento existente junto al sumidero, tal actuación no resulta suficiente, no garantizándose la necesaria impermeabilización o estanqueidad de dicha cubierta, como igualmente ha sido insuficiente la actuación sobre el propio sumidero: tal es así que la testigo Doña [redacted] en su declaración manifestó haber sufrido humedades hasta el mes de diciembre del pasado año 2.011; tal actuación ha sido valorada en dicho informe ampliatorio en la cantidad de 4.500 euros.

Ahora bien, y siendo la pretensión principal ejercitada por la Comunidad actora una prestación de hacer, procede condenar a la demandada a realizar las oportunas obras para el arreglo de dichas deficiencias. En el supuesto de que en ejecución de sentencia no lleve a cabo las mismas, indemnizará a la Comunidad demandante en la cantidad de 5.489 euros más I.V.A., a los efectos de que pueda acometer la reparación de la fachada interior del edificio; en el supuesto de que no repare las deficiencias concurrentes en el ático, se procederá en los términos previstos en el artículo 706 de la L.E.C., no procediendo en este caso y con carácter subsidiario establecer indemnización alguna a favor de la Comunidad demandante al tenerse que actuar sobre el edificio propiedad de Doña [redacted].

No procede condenar a dicha demandada a la reparación de la fachada interior de su propio edificio, colindante con la de la Comunidad actora al no haberse solicitado en la demanda inicial del procedimiento, habiendo sido en el informe ampliatorio donde se ha dejado constancia de la necesidad de la reparación de tal elemento; en caso contrario se produciría una transgresión del principio de congruencia.

Si bien no procede condenar a la demandada a la sustitución del sistema de distribución de agua por aforo, ni tampoco a la reparación de los daños existentes en las dos viviendas privativas, todo ello al haberse sustituido dicho sistema y reparados tales daños durante la tramitación del procedimiento, cabe señalar que dicha condena resultaba procedente a la fecha de interposición de la demanda, razón por la cual, y aún no conteniendo el fallo a dictar en la presente resolución pronunciamiento condenatorio en relación con tales dos pretensiones deducidas en la demanda, y en cuanto procedentes a la fecha de su interposición, debe concluirse que procedía su acogimiento, reflexión o consideración ésta que debe tenerse en cuenta de cara a la imposición de costas.

Por último, cabe señalar que la Comunidad demandante renunció a los daños morales inicialmente interesados ante la falta de determinación de su importe, o parámetros para su cálculo, en el propio escrito iniciador del procedimiento.

Quinto.- Estimándose la demanda, procede imponer a la demandada las costas causadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394.1 de la L.E.C.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO



Administración
de Justicia

Que estimando pertinente la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle Diputación nº de Barcelona, representada en juicio por la Procuradora de los Tribunales Doña Lucía Agulla Lanza, contra Doña , representada en juicio por el Procurador de los Tribunales Don Antonio Piña Ramírez, debo condenar y condeno a dicha demandada:

a) A reparar a su cargo los daños existentes en el muro que constituye la fachada interior del edificio de la calle Diputación nº de Barcelona, en la extensión y en la forma expuesta en el informe pericial obrante en autos, emitido por Don . En el supuesto de que no lleve a efecto dicha reparación indemnizará a dicha Comunidad demandante en la cantidad de 5.489 euros más el I.V.A. aplicable en dicho momento.

b) A reparar la terraza ático del edificio de su propiedad, sito en la calle Roger de Lluria nº de Barcelona, arreglando el sumidero, procediendo a su impermeabilización y pavimentado, a los efectos de garantizar su estanqueidad.

c) Todo ello con expresa imposición a dicha demandada de las costas causadas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en este Juzgado, para ante la Iltna. Audiencia Provincial de Madrid, en el plazo de veinte días a partir de su notificación.

Llévese testimonio de la presente resolución al procedimiento de referencia.

Así por ésta mi sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

E./



Madrid