

Viernes 28 de Enero de 2022



Las Humedades en las edificaciones
Empezamos en breve

Autor: **Daniel Madurga Soriano**. Abogado

PROGRAMA

I. EL DAÑO POR HUMEDADES

II. RESTITUCIÓN INTEGRAL DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS

III. LA ACCIÓN EN LA JURISDICCIÓN CIVIL

IV. LA RECLAMACIÓN EN OTRAS JURISDICCIONES

V. PROBLEMAS TÍPICOS EN RELACIÓN CON LOS PRESUPUESTOS
PROCESALES Y JURÍDICO-MATERIALES

VI. LA PRUEBA

VII. CONSIDERACIONES EN TORNO A LA CONDENA Y SU
EJECUCIÓN EFICAZ

VIII. LA EJECUCIÓN

IX. LA FASE AMISTOSA

X. TURNO LIBRE DE PREGUNTAS



HUMEDADES PERCIBIDAS
COMO PROBLEMAS
MENORES

PERVERSION RELACIONES
VECINDAD: OLVIDAMOS
PRINCIPIO NO CAUSAR
DAÑO A LOS DEMÁS Y LO
DEJAMOS EN MANOS DE
LAS ASEGURADORAS



Problemas graves de muy difícil solución. Capilaridad

HABITABILIDAD: AGUA ASCENDENTE

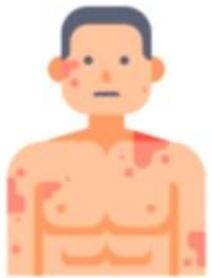


SALUD: MOHO TOXICO



¿Qué enfermedades causa el moho en las paredes?

Inhalar o tocar moho o sus esporas puede causar reacciones alérgicas o crisis de asma en personas sensibles. También infecciones micóticas y dermatitis. La exposición al moho puede irritar los ojos, la piel, la nariz, la garganta y los pulmones.



MOHO NEGRO



GOTERA INCESANTE:

INVADE HOGAR

**LIMITA MIS
MOVIMIENTOS
(LIBERTAD)**

PRUEBA VÍDEO

LAGRIMA

I. EL DAÑO POR HUMEDADES

INMISIONES

CALIFICAR LAS HUMEDADES COMO INMISIONES NOS PERMITIRÁ:

- RECLAMAR UNA OBLIGACIÓN DE NO HACER (NEGATORIA DE INMISIONES. ART. 590 Y 1908 CC)
- INVOCAR JURISPRUDENCIA SOBRE INTROMISIÓN ILEGÍTIMA RELATIVA A RUIDOS PARA DAR AL PROBLEMA LA RELEVANCIA QUE PIDE Y LUCHAR POR UN RESARCIMIENTO JUSTO.

CLASIFICACION

- **HUMEDAD ACTIVA:** PRIMA EXIGIR EL CESE DE INMISIONES MEDIANTE LAS REPARACIONES QUE PROCEDAN PARA SOLVENTAR EL PROBLEMA. LA CUANTIFICACIÓN DEL DAÑO PUEDE POSTERGARSE PUES CRECE MIENTRAS PERSISTE LA HUMEDAD.
- **HUMEDAD PUNTUAL:** CUANTIFICAMOS Y PERSEGUIMOS RESARCIMIENTO PLENO.

HUMEDADES ¿QUÉ RECLAMAR?

HUMEDAD ACTIVA

Cese de inmisiones (petición interesante para cautelares o para ejecución “no hacer”)

Obligación de reparar

Daño ¿pido dinero u obligación hacer? Daño futuro??

Indemnización daños consecuenciales (inhabitabilidad, morales, lesiones, lucro cesante...). Daño futuro? Apuntar en la demanda reserva de reclamaciones posteriores para trasladar al causante la idea de que la demora no le saldrá gratis: “contador en marcha”.

HUMEDAD NO ACTIVA

Indemnización del daño (daño estabilizado)
No tiene sentido obligación de hacer (art. 706 LEC).

Indemnización daños consecuenciales. Daño pasado. Cuidado con perjuicios futuros

El seguro no tiene obligación de reparar, puede elegir indemnizar

El seguro o el causante pueden tardar meses en reparar u ofertar. No hay que confiarse. Es preferible que el afectado repare de inmediato.

EN LA HUMEDAD ACTIVA O RECURRENTE NOS ESFORZAREMOS PRIMERO POR CONSEGUIR QUE CESE LA INMISION, obligando al causante a reparar o a cesar en la actividad dañosa.

ARTÍCULO 1098 CC

SI EL OBLIGADO A HACER ALGUNA COSA NO LA HICIERE, SE MANDARÁ EJECUTAR A SU COSTA. ESTO MISMO SE OBSERVARÁ SI LA HICIERE CONTRAVINIENDO AL TENOR DE LA OBLIGACIÓN. ADEMÁS PODRÁ DECRETARSE QUE SE DESHAGA LO MAL HECHO.

ARTÍCULO 1099 CC.

LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO ANTERIOR SE OBSERVARÁ TAMBIÉN CUANDO LA OBLIGACIÓN CONSISTA EN **NO HACER** Y EL DEUDOR EJECUTARE LO QUE LE HABÍA SIDO PROHIBIDO.

ART 710 LEC. CONDENAS DE NO HACER.

1. SI EL CONDENADO A NO HACER ALGUNA COSA QUEBRANTARE LA SENTENCIA, SE LE REQUERIRÁ, A INSTANCIA DEL EJECUTANTE POR PARTE DEL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN, PARA QUE DESHAGA LO MAL HECHO SI FUERE POSIBLE, INDEMNICE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS Y, EN SU CASO, SE ABSTENGA DE REITERAR EL QUEBRANTAMIENTO, **CON APERCIBIMIENTO DE INCURRIR EN EL DELITO DE DESOBEDIENCIA A LA AUTORIDAD JUDICIAL.**

La indemnización del daño una vez resuelto el problema

ARTÍCULO 1101.

QUEDAN SUJETOS A LA **INDEMNIZACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS** CAUSADOS LOS QUE EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES INCURRIEREN EN DOLO, NEGLIGENCIA O MOROSIDAD, Y LOS QUE DE CUALQUIER MODO CONTRAVINIEREN AL TENOR DE AQUÉLLAS.

NO HAY UN DERECHO DEL CAUSANTE A LA REPARACION IN NATURA

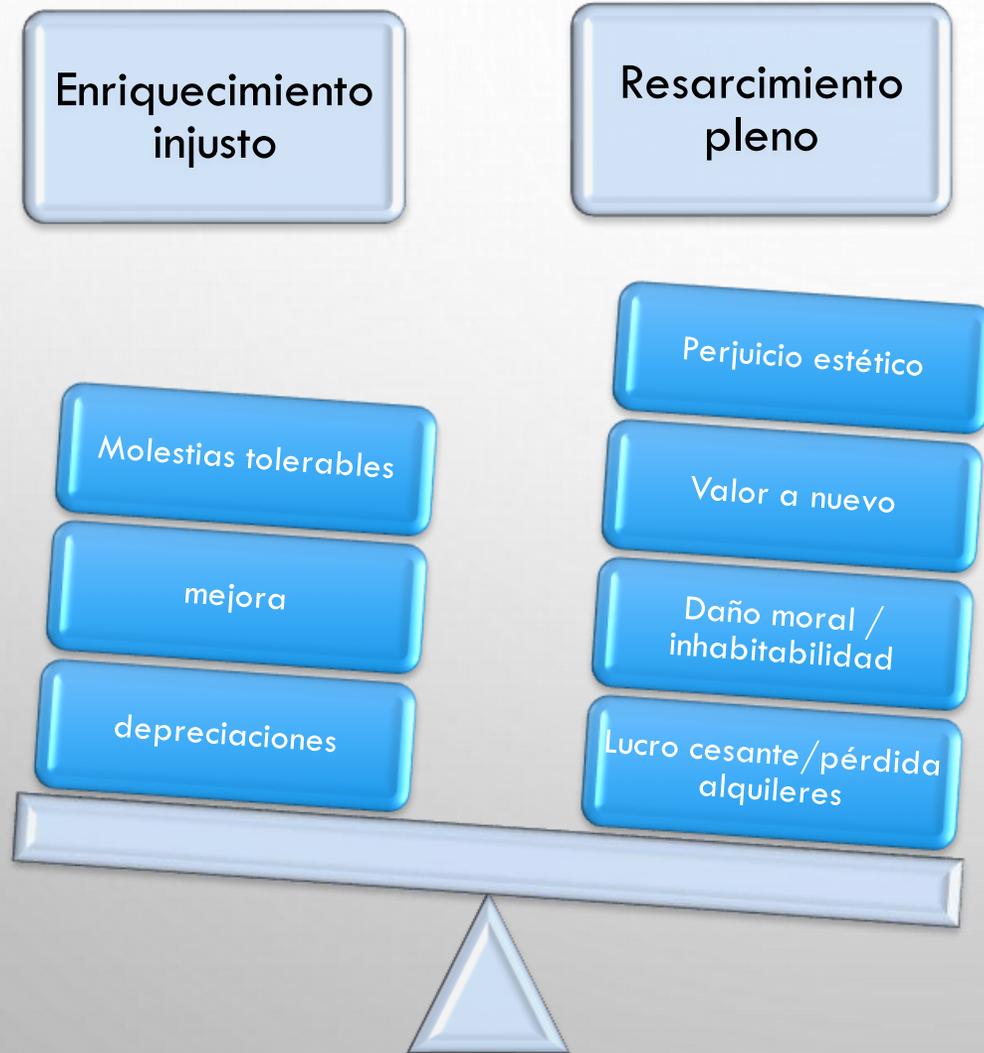
OJO, SI REPARAMOS DAR OPORTUNIDAD AL CONTRARIO DE PERITAR PARA QUE NO ALEGUEN INDEFENSIÓN. PODEMOS REPARAR DE INICIO O ESPERAR A QUE SE VAYA DESARROLLANDO EL PLEITO. SI SE PUEDE CONVIVIR CON EL DAÑO, ES PRUDENTE ESPERAR POR SI TIENE QUE VERLO EL PERITO CONTRARIO O EL PERITO JUDICIAL.

AL REPARAR DESTRUYO LA EVIDENCIA DEL DAÑO. CAUTELAS PROBATORIAS.

FACTURA OFICIAL, RASTRO BANCARIO.

II. RESTITUCION INTEGRAL DAÑOS Y PERJUCIOS

ARTÍCULO 1106 CÓDIGO CIVIL



EL PRINCIPIO DE LA REPARACIÓN ÍNTEGRA PRESIDE EL INSTITUTO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO; EL PERJUDICADO TIENE DERECHO A QUE SUS ESFERAS JURÍDICAS PATRIMONIAL Y EXTRAPATRIMONIAL QUEDEN PLENAMENTE RESTAURADAS Y REPUESTAS AL UMBRAL DE LA INDIFERENCIA ECONÓMICA, ESTO ES, A UN SER Y ESTADO IDÉNTICO O EQUIVALENTE AL QUE PRESENTABA EN EL INSTANTE INMEDIATAMENTE ANTERIOR AL EN QUE SOBREVINO EL SINIESTRO

Restitución integral

AP GIRONA, SEC. 2.ª, 16-4-2021 SP/SENT/1102355

SE DEBEN REPARAR LOS DAÑOS CAUSADOS EN LA VIVIENDA POR FILTRACIONES DE AGUA INCLUIDO EL CAMBIO DEL MOBILIARIO DE LA COCINA NO AFECTADO PUES ES PERJUICIO ESTÉTICO LAS DIFERENCIAS DE TONALIDAD.

SP/SENT/1097529 AP LA RIOJA, SEC. 1.ª, 74/2021, DE 23 DE FEBRERO

EL COSTE DE PINTAR LAS PAREDES AFECTADAS POR LA HUMEDAD ENTRA EN LA RESTITUCIÓN INTEGRAL QUE ES IMPROCEDENTE SÓLO EN EL CASO DE QUE LA REPARACIÓN PRETENDIDA POR EL PERJUDICADO RESULTASE DESPROPORCIONADA O SUPUSIESE UN ENRIQUECIMIENTO INJUSTO

SP/SENT/999110 AP SORIA, SEC. 1.ª, 42/2019, DE 11 DE MARZO

NO ESTIMAMOS ACREDITADOS LOS PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA ACCEDER A UNA DEPRECIACIÓN POR USO PREVIO, EN RELACIÓN CON ESTA PARTIDA, QUE LA PARTE ACTORA SITUÁ EN TORNO AL 35% POR ENTENDER QUE DICHA ESTANCIA QUEDA MEJORADA. NO DISPONEMOS DE DATOS PARA DETERMINAR QUÉ COEFICIENTE CORRECTOR PODRÍAMOS APLICAR SIN AFECTAR AL DERECHO DE LA PERJUDICADA A LA TOTAL INDEMNIDAD, PUES AUNQUE LA VIVIENDA TENGA VARIOS AÑOS DE ANTIGÜEDAD, NO QUEDA ACREDITADO EL GRADO EN EL QUE LA NUEVA PINTURA SUPONGA UNA MEJORA SUSTANCIAL, Y EN ESTA TESITURA, CONSIDERAMOS QUE **NO CABE APLICAR NINGÚN COEFICIENTE REDUCTOR, AL NO QUEDAR ACREDITADO QUE LA PINTURA DE DICHA ESTANCIA, NECESARIA PARA CORREGIR LAS HUMEDADES SURGIDAS Y PARA PALIAR EL DAÑO ESTÉTICO, SUPONGA UNA MEJORA SUSTANCIAL DE DICHA ESTANCIA FRENTE A SU ESTADO ANTERIOR AL MOMENTO DEL SINIESTRO.**

Restitución integral aunque comporte una mejora

AP ASTURIAS, OVIEDO, SEC. 4.ª, 20-2-2019 SP/SENT/997265 LOS AZULEJOS DAÑADOS QUE HABRÍA QUE REPONER SON SOLAMENTE DOS DISTINTOS, UNO EN LA PARTE SUPERIOR Y OTRO EN LA INFERIOR DE LA MOCHETA QUE CUBRE EL HUECO POR EL QUE DISCURRE LA BAJANTE COMUNITARIA AVERIADA \ NO SIENDO DISCUTIDO QUE DICHOS AZULEJOS NO PUEDAN ENCONTRARSE YA EN EL MERCADO, LA PRUEBA PRACTICADA NO RESULTA CONCLUYENTE A LA HORA DE CONSIDERAR ACREDITADA LA POSIBILIDAD CIERTA DE CONSEGUIR COPIAS IDÉNTICAS DE LOS MISMOS \ **PARA UNA EFECTIVA REPARACIÓN DEL DAÑO QUE GARANTICE LA TOTAL INDEMNIDAD DE LA PERJUDICADA REQUIERE NECESARIAMENTE LA REPOSICIÓN COMPLETA DEL ALICATADO DEL BAÑO**

desproporcion

SP/SENT/692046

AP MADRID, SEC. 13.º, 389/2012, DE 24 DE JULIO

RECURSO 81/2012. PONENTE: MODESTO DE BUSTOS GOMEZ-RICO.

LA SUSTITUCIÓN DE TODOS LOS AZULEJOS DE LA COCINA ES DESPROPORCIONADA DEBIENDO INDEMNIZAR SOLO POR LA PÉRDIDA DE TRES AZULEJOS Y LA PINTURA

SP/SENT/520934

AP MADRID, SEC. 13.º, 319/2010, DE 17 DE JUNIO

RECURSO 533/2009. PONENTE: CARLOS CEZON GONZALEZ.

LOS BALDOSINES ROTOS ESTÁN EN ZONA POCO VISIBLE, SON SÓLO SEIS, Y PUEDEN SUSTITUIRSE POR OTROS DE UN TONO SEMEJANTE, POR LO QUE ERA INNECESARIO CAMBIAR TODAS LAS PAREDES DEL BAÑO

Procede restituir el perjuicio estético, salvo que lo dañado no fuere estético

AP ASTURIAS, GIJÓN, SEC. 7.º, 100/2017, DE 1 DE MARZO

NO PROCEDE LA SUSTITUCIÓN INTEGRAL DE TODO EL PARQUET AL NO ACREDITARSE QUE ELLO SEA PRECISO PUDIENDO SUSTITUIR SOLAMENTE LA PARTE AFECTADA POR LA HUMEDAD Y ACUCHILLAR Y BARNIZAR LA TOTALIDAD

SP/SENT/981157 AP MADRID, SEC. 12.º, 315/2018, DE 17 DE SEPTIEMBRE

DADO QUE LA TERRAZA ES ELEMENTO COMÚN DE USO PRIVATIVO, LA COMUNIDAD DEBE REPONER EL SOLADO A SU ESTADO ESTÉTICO ANTERIOR UNA VEZ FINALIZADAS LAS OBRAS DE IMPERMEABILIZACIÓN DE LA MISMA

depreciación

SP/SENT/996546 AP VALENCIA, SEC. 8.º, 328/2016, DE 27 DE JULIO

PARA LA VALORACIÓN DE LOS DAÑOS POR FILTRACIONES DE AGUAS FECALES POR LA OBSTRUCCIÓN DE LA BAJANTE COMUNITARIA SE HA TENIDO EN CUENTA LA DEPRECIACIÓN POR EL USO Y EL TIEMPO

SP/SENT/894646 AP PONTEVEDRA, SEC. 1.º, 54/2017, DE 3 DE FEBRERO

PROCEDE APLICAR UN PORCENTAJE MÍNIMO DE DEPRECIACIÓN A LOS ELEMENTOS INFORMÁTICOS DAÑADOS POR LA INUNDACIÓN CAUSADA POR DEFICIENCIAS EN LOS ELEMENTOS COMUNES Y NO MANTENER SU VALORACIÓN CONFORME A VALOR A NUEVO

SP/SENT/60524 AP MADRID, SEC. 14.º, 21-4-2004

MINORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN A CARGO DE LA COMUNIDAD **POR DAÑOS CAUSADOS A UNOS ENSERES GUARDADOS EN TRASTERO A SABIENDAS DEL PROBLEMA DE HUMEDADES**

Restitución integral no abusiva (racionalidad)

SP/SENT/1098551 AP CANTABRIA, SEC. 2.ª, 96/2021, DE 23 DE FEBRERO

COMO RECUERDA LA STS 420/2020 DE 14 DE JULIO, " LA BÚSQUEDA DE LA INDEMNIDAD DEL PERJUDICADO SE CONVIERTE EN PILAR FUNDAMENTAL DEL SISTEMA, QUE INFORMA LOS ARTÍCULOS 1106 Y 1902 DEL CC , Y EXIGE EL RESTABLECIMIENTO DEL PATRIMONIO DEL PERJUDICADO AL ESTADO QUE TENDRÍA ANTES DE PRODUCIRSE EL EVENTO DAÑOSO (SENTENCIAS 260/1997, DE 2 DE ABRIL ; 292/2010, DE 6 DE MAYO Y 712/2011, DE 4 DE OCTUBRE)."; LA MISMA SENTENCIA ADVIERTE QUE SIN EMBARGO LA REPARACIÓN DEL DAÑO NO PUEDE EXCEDER A ESTE Y CONVERTIRSE EN FUENTE DE ENRIQUECIMIENTO PARA EL PERJUDICADO, LO QUE IMPONE QUE LA REPARACIÓN SEA EQUITATIVA, LO QUE EN EL CASO DE LOS DAÑOS MATERIALES SUPONE QUE LA REPARACIÓN DEL OBJETO SEA LA FORMA ORDINARIA DE RESARCIMIENTO; Y CUANDO ESTA NO PROCEDE, BIEN POR LA PROPIA NATURALEZA DE LAS COSAS, BIEN POR SU INVIABILIDAD ECONÓMICA O DESPROPORCIÓN QUE ENTRAÑARÍA UNA CARGA ECONÓMICA EXORBITANTE PARA EL CAUSANTE, LA INDEMNIZACIÓN DEBE CONSIDERAR COMO NORMA GENERAL EL VALOR QUE TENÍA LA COSA EN EL MOMENTO INMEDIATAMENTE ANTERIOR AL DAÑO E INCLUSO OTROS DAÑOS INDIRECTOS, COMO EL CONOCIDO COMO VALOR DE AFECCIÓN POR GASTOS ADMINISTRATIVOS, DIFICULTADES DE REPOSICIÓN DE UN OBJETO DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS, ETC., AUNQUE CABE TAMBIÉN LA REPOSICIÓN INCLUSO A NUEVO CUANDO DE ELLO NO SE SIGUE UN ENRIQUECIMIENTO APRECIABLE MÁS ALLÁ DE LO ADMISIBLE CONFORME A LA BUENA FE Y ES EXIGIDO COMO MEDIO MÁS ADECUADO DE REPARACIÓN DEL DAÑO. EN CUANTO AL MÉTODO DE VALORACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES QUE SE DETERIORAN O PIERDEN VALOR POR EL USO, TANTO PUEDE EMPLEARSE EL DE MERCADO SI ES QUE PUEDE DETERMINARSE EN UN MERCADO DE OBJETOS USADOS, COMO EL PRECIO DE VALOR A NUEVO CON LA DEPRECIACIÓN QUE CORRESPONDA EN FUNCIÓN DEL TIPO DE BIEN DE QUE SE TRATE, SU ESTADO Y ANTIGÜEDAD.

Tendencia mayoritaria

SP/SENT/920540

AP GUADALAJARA, SEC. 1.ª, 165/2017, DE 30 DE JUNIO

SIN EMBARGO, LA CUESTIÓN QUE SE PLANTEA NO HA MERECIDO UNA RESPUESTA UNÁNIME DE LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES, AUNQUE MAYORITARIAMENTE ATIENDEN AL "VALOR A NUEVO" O "VALOR DE REPOSICIÓN", SIENDO LA MINORÍA LA QUE ESTIMAN QUE LA INDEMNIZACIÓN NO PUEDE IR MÁS ALLÁ DEL VALOR REAL.

MUESTRA DE LA TESIS MAYORITARIA ES LA SAP DE MADRID, SECCIÓN 14, DE 14 DE DICIEMBRE DE 2014, EN LA QUE SE EXPONE QUE " SIN EMBARGO, EN LA POLÉMICA CUESTIÓN DE SI EN EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES A TERCEROS EN CONCEPTO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DEBE ESTARSE AL VALOR REAL DE LA COSA DAÑADA Y, CONSECUENTEMENTE, APLICAR AL OPORTUNO PORCENTAJE DE DESCUENTO EN LA REPOSICIÓN DE LOS BIENES DAÑADOS QUE SE HACE 'VALOR A NUEVO', ESTE TRIBUNAL VIENE CONSIDERANDO QUE A LOS TERCEROS QUE RESULTAN PERJUDICADOS POR UN SINIESTRO EN EL QUE NO CONCURRE CULPA ALGUNA POR SU PARTE, DEBE GARANTIZARSE SU TOTAL INDEMNIDAD PUES TIENEN DERECHO A SER RESARCIDOS POR TODOS LOS DAÑOS Y PERJUICIOS SUFRIDOS (PRINCIPIO DE LA 'RESTITUTIO IN INTEGRUM') PUES EN LA OBLIGACIÓN LEGAL DE INDEMNIZAR CONTEMPLADA EN EL ARTÍCULO 1.902 DEL CCI PRIMA LA IDEA DE "RESTITUCIÓN" SOBRE LA DE "INDEMNIZACIÓN", DE SUERTE QUE DEBE PREFERIRSE SU CUMPLIMIENTO 'IN NATURA' Y OPTAR POR LA REPARACIÓN DE LOS BIENES DAÑADOS -Y CUANDO NO SEA POSIBLE O RESULTE CLARAMENTE ANTIECONÓMICA, POR LA REPOSICIÓN- ANTES QUE POR EL CUMPLIMIENTO POR EQUIVALENCIA QUE SE TRADUCE EN EL PAGO DE UNA INDEMNIZACIÓN EQUIVALENTE AL VALOR DE LOS OBJETOS DAÑADOS. Y SI PARA DICHA REPOSICIÓN SE RECURRE A BIENES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS, CUALIDADES O PRESTACIONES QUE TENÍAN LOS DAÑADOS, AUN CUANDO DICHA SUSTITUCIÓN RESULTE BENEFICIOSA PARA EL PERJUDICADO, NO PUEDE DECIRSE QUE SE PRODUZCA UN ENRIQUECIMIENTO INJUSTO POR SU PARTE PUES DICHA REPOSICIÓN NUNCA FUE PROVOCADA NI BUSCADA DE PROPÓSITO, POR LO QUE NO DEBE SOPORTAR NINGÚN DAÑO POR DICHO CAMBIO".

Lucro cesante. Probar con rigor para eludir “Sueño de ganancia”

SP/SENT/1083091 AP BADAJOZ, SEC. 2.º, 881/2020, DE 30 DE NOVIEMBRE NO SE INDEMNIZA POR EL LUCRO CESANTE, YA QUE EL ESTADO DEL LOCAL TRAS LA CAÍDA DE AGUA **NO IMPEDÍA EL USO ORDINARIO** DEL INMUEBLE COMO ACADEMIA DE BAILE

SP/SENT/1013906 AP ALBACETE, SEC. 1.º, 251/2019, DE 10 DE JUNIO PROCEDE DEDUCIR LA INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE AL PROPIETARIO DE LOCAL POR PÉRDIDA DE CLIENTELA DEBIDA A HUMEDADES Y FILTRACIONES PROCEDENTES DE LA COMUNIDAD **AL NO PROBARSE** QUE DICHA PÉRDIDA SE DEBA EXCLUSIVAMENTE A LAS FILTRACIONES

SP/SENT/942034 AP ALICANTE, SEC. 4.º, 308/2017, DE 25 DE OCTUBRE EL LUCRO CESANTE CONSISTE EN LA DIFERENCIA DE FACTURACIÓN ENTRE EL PERIODO DONDE LA CLÍNICA NO TUVO ACTIVIDAD O LA TUVO EN SEDE DIFERENTE Y LA DEL MISMO PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR, LAS CUALES **HAN SIDO ACREDITADAS DOCUMENTAL Y PERICIALMENTE**

SP/SENT/487815 AP ASTURIAS, OVIEDO, SEC. 6.º, 347/2009, DE 5 DE OCTUBRE LA COMUNIDAD DEBERÁ INDEMNIZAR AL PROPIETARIO DEL LOCAL COMERCIAL EN 9.000 EUROS POR **EL DESCENSO EN LAS VENTAS** EN SU NEGOCIO COMO CONSECUENCIA DEL OLOR PESTILENTE DERIVADO DE LAS FILTRACIONES DE AGUA DEL EDIFICIO

Perdida de alquileres

SP/SENT/752278 AP BARCELONA, SEC. 13.ª, 25/2014, DE 24 DE ENERO

LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEBE ASUMIR LOS DAÑOS POR FILTRACIONES POR LA FALTA DE MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS COMUNES INCLUIDO EL LUCRO CESANTE POR PERDIDA DE ALQUILERES DEL LOCAL AFECTADO

SP/SENT/1094374 AP ASTURIAS, OVIEDO, SEC. 4.ª, 35/2021, DE 27 DE ENERO

DEBE MANTENERSE LA CONDENA A LA COMUNIDAD A ABONAR EL LUCRO CESANTE AL ACREDITARSE LA PÉRDIDA DE INGRESOS POR NO PODERSE ALQUILAR LA VIVIENDA CUANDO ADEMÁS LA COMUNIDAD NO LLEVÓ A CABO TODAS LAS REPARACIONES QUE DEBÍA

SP/SENT/1051826 AP ASTURIAS, OVIEDO, SEC. 5.ª, 96/2020, DE 11 DE MARZO

NO PUEDE IMPUTARSE A LA COMUNIDAD LA PÉRDIDA DE LA TOTALIDAD DE LAS RENTAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR LAS FILTRACIONES EN LA VIVIENDA CUANDO LA COMUNIDAD REPARÓ HACE TIEMPO LA FACHADA Y LA VIVIENDA HA ESTADO OCUPADA

SP/SENT/1044082 AP OURENSE, SEC. 1.ª, 508/2019, DE 18 DE DICIEMBRE

NO HABIENDO ACREDITADO EL COMUNERO AFECTADO POR LAS HUMEDADES EL LUCRO CESANTE QUE RECLAMA POR RENTAS PRESUNTAMENTE NO PERCIBIDAS, NO PUEDE CONDENARSE A LA COMUNIDAD PARA ASUMIR PAGO ALGUNO

Inhabitabilidad

SI NO HAY GASTO DE ALOJAMIENTO ALTERNATIVO, RESULTA MUY ABSTRACTO TRATAR DE RECLAMAR UNA INDEMNIZACIÓN POR LAS RESTRICCIONES TOTALES O PARCIALES DE HABITABILIDAD. ES MEJOR DERIVARLO AL CONCEPTO DE DAÑO MORAL.

SI HAY GASTO DE HOTEL O ALQUILER, ES IMPORTANTE ACREDITAR QUE SE RESIDÍA EN LA VIVIENDA (INFORMACIÓN CENSAL Y RECIBOS DE SUMINISTROS)

Daño moral

LA TENDENCIA JURISPRUDENCIAL (CON LA QUE NO COINCIDO) ES LA DE CONCEDER INDEMNIZACIÓN SÓLO EN SUPUESTOS GRAVES, YA QUE SE PARTE DE UN CIERTO NIVEL DE TOLERANCIA EXIGIBLE EN LAS RELACIONES DE VECINDAD (SERVIDUMBRES DE LA CONVIVENCIA). QUE EXCEDA DE LA MERA MOLESTIA O ENOJO (SP/SENT/636249 AP ASTURIAS, GIJÓN, SEC. 7.º, 165/2011, DE 15 DE ABRIL). DEBE CONCURRIR GRAVEDAD, CIERTA INHABITABILIDAD, LARGA DURACIÓN Y OBEDECER A FALTA DE DILIGENCIA.

UNA CONDUCTA DILIGENTE PUEDES EXCLUIR LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR DAÑO MORAL. SIN EMBARGO, UNA DEMORA INJUSTIFICADA AGRAVA EL PERJUICIO INNECESARIAMENTE.

SP/SENT/728999 AP A CORUÑA, SEC. 3.º, 329/2013, DE 9 DE JULIO: TENER QUE MORAR EN UNA VIVIENDA CON AUTÉNTICAS GOTERAS EN LA COCINA Y EN EL BAÑO, CON AFECTACIÓN A LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA, E IMPORTANTES HUMEDADES EN LOS DORMITORIOS, QUE LLEGAN A PODER AFECTAR A LA SALUD, DURANTE VARIOS AÑOS, SÍ PUEDE GENERAR DAÑO MORAL

NO FIAR LA RECLAMACIÓN AL PRINCIPIO RES IPSA LOQUITUR (LA COSA HABLA POR SÍ MISMA). ES MUY CONVENIENTE EXTERIORIZAR Y DOCUMENTAR LA FRUSTRACIÓN CON QUEJAS REITERADAS (COHERENCIA) Y PARTES MÉDICOS, AUNQUE EL DAÑO MORAL NO TIENE POR QUÉ ASOCIARSE A UNA PATOLOGÍA.

OJO EL DAÑO MORAL ES PERSONALÍSIMO, NO PUEDE UNO RECLAMARLO EN NOMBRE DE OTRO.

PONDERAR LA INCLUSIÓN O NO DEL DAÑO MORAL DEPENDIENDO DE INCIDENCIA EN COSTAS.

“IVA” FORMA PARTE DE LA INDEMNIZACIÓN AUNQUE NO SE HAYA DESEMBOLSADO. SER PERJUDICADO NO ME OBLIGA A REPARAR NECESARIAMENTE EL DAÑO QUE ME HAN CAUSADO PERO TENGO DERECHO A RESARCIMIENTO PLENO

EL TRIBUNAL SUPREMO EN SENTENCIA DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (SP/SENT/784416) MANTIENE LA TESIS DE INCLUIR EL IVA EN LA INDEMNIZACIÓN, AL CONSIDERAR QUE UN DAÑO NO PUEDE CONSIDERARSE REPARADO MEDIANTE LA ACEPTACIÓN SÓLO EL IMPORTE CORRESPONDIENTE A LA BASE IMPONIBLE SIN EL IVA, PUESTO QUE ELLO NO RESPONDE AL CONCEPTO DE REPARACIÓN INTEGRAL INDEMNIZATORIO.

SP/SENT/1088040 AP ÁLAVA, SEC. 1.ª, 909/2020, DE 22 DE OCTUBRE

SE DEBE AÑADIR A LA INDEMNIZACIÓN FIJADA POR EL JUEZ DE INSTANCIA EL 21% DE IVA, PUES ES DERECHO DEL PERJUDICADO SER INDEMNIZADO DE FORMA QUE PUEDA DEVOLVERSE A LA SITUACIÓN INMEDIATAMENTE ANTERIOR AL MOMENTO DEL SINIESTRO

SP/SENT/1029041 AP MURCIA, SEC. 1.ª, 295/2019, DE 21 DE OCTUBRE

SE DEBE INCLUIR EL IVA EN LOS DAÑOS POR LOS GASTOS ESTÉTICOS, PUES DICHO IMPUESTO HA DE SER ABONADO POR EL ASEGURADO PARA LA ÍNTEGRA RESTITUCIÓN DE LOS PERJUICIOS QUE LE FUERON CAUSADOS

III. LA ACCION CIVIL

**responsabilidad
extracontractual**

**RESPONSABILIDAD OBJETIVA
O POR RIESGO**

**Negatoria servidumbre agua
tejado**

Servidumbre andamiaje

CESE INMISIONES

**INTROMISION ILEGÍTIMA DERECHOS
PERSONALIDAD (SALUD, VIVIENDA DIGNA,
INVOLABILIDAD DOMICILIO, MEDIOAMBIENTE)**

ACTIVIDADES MOLESTAS

OBLIGACION DE REPARAR

ACCION POSESORIA ANTE PERTURBACIÓN



REQUISITOS RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL 1902 CC

- ACCIÓN U OMISIÓN ILÍCITA;
- DAÑO;
- **QUE SE DÉ CULPA O NEGLIGENCIA** POR QUIEN REALIZA LA ACCIÓN;
- NEXO CAUSAL ENTRE EL PRIMERO Y EL SEGUNDO REQUISITO.

RESPONSABILIDAD OBJETIVA O POR RIESGO

- SUPUESTOS EN LOS QUE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL **NACE CON INDEPENDENCIA DE LA CULPA** (ART. 1905-1910 ,CÓDIGO CIVIL), DE MODO QUE SE **INVIERTE LA CARGA DE LA PRUEBA.**

- PREVISIBILIDAD,

CUASI-OBJETIVA. SUPUESTOS DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD:

- CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA / LA CULPA CONCURRENTES OTORGA FACULTAD MODERADORA AL JUZGADOR 1103 CC

- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR ART. 1105



ARTÍCULO 1907.

EL **PROPIETARIO** DE UN EDIFICIO ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS QUE RESULTEN DE LA RUINA DE TODO O PARTE DE ÉL, SI ÉSTA SOBREVINIERE **POR FALTA DE LAS REPARACIONES NECESARIAS.**

ARTICULO 1908 *QUE RESEÑAREMOS DESPUÉS PARA INMISIONES*

ARTÍCULO 1910.

EL CABEZA DE FAMILIA **QUE HABITA UNA CASA** O PARTE DE ELLA, ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS QUE SE ARROJAREN O CAYEREN DE LA MISMA.

ESTA RESPONSABILIDAD EN BASE AL ART. 1910 CC, HA SIDO INTERPRETADA POR REITERADA JURISPRUDENCIA EXTENSIVAMENTE Y CON CARÁCTER DE OBJETIVIDAD, (ENTRE OTRAS SENTENCIAS LA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE ABRIL DE 1984) COMO COMPRESIÓN DE TODOS LOS DAÑOS QUE SE CAUSEN POR FILTRACIONES DE LÍQUIDOS O FLUIDOS INDEPENDIENTEMENTE POR TANTO DE LA PREVISIBILIDAD O NO DEL DAÑO POR EL OCUPANTE DE LA VIVIENDA, DE MODO QUE DEBE SER IMPUTADA AL PROPIETARIO Y AL USUARIO DE AQUÉLLA DE DONDE PROCEDAN.

SP/SENT/1111016

AP GRANADA, SEC. 4.ª, 38/2021, DE 12 DE FEBRERO

"... LA RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEMANDADA ES CUASI OBJETIVA, PUES EN ESTOS CASOS DE CAÍDA DE AGUAS, LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL SE BASA NO TANTO EN EL ARTÍCULO 1902 CC COMO EN EL ARTÍCULO 1910 CC, QUE CONTIENE SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD AQUILIANA QUE LA JURISPRUDENCIA ACTUAL CONSIDERA PRÁCTICAMENTE OBJETIVA, Y QUE OBLIGA A LA CAUSANTE DEL DAÑO A PROBAR SU EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD, BIEN LA CULPA EXCLUSIVA DEL PERJUDICADO, BIEN LA FUERZA MAYOR, BIEN EL CASO FORTUITO. ESTA RESPONSABILIDAD EN BASE AL ART. 1910 CC, HA SIDO INTERPRETADO POR REITERADA JURISPRUDENCIA EXTENSIVAMENTE Y CON CARÁCTER DE OBJETIVIDAD, (ENTRE OTRAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE ABRIL DE 1984) COMO COMPRESIÓN DE TODOS LOS DAÑOS QUE SE CAUSEN POR FILTRACIONES DE LÍQUIDOS O FLUIDOS INDEPENDIENTEMENTE POR TANTO DE LA PREVISIBILIDAD O NO DEL DAÑO POR EL OCUPANTE DE LA VIVIENDA, DE MODO QUE DEBE SER IMPUTADA AL PROPIETARIO DE AQUÉLLA DE DONDE PROCEDAN AUNQUE ESTAS TENGAN SU ORIGEN EN LA ROTURA DE UNA TUBERÍA O CUALQUIER CONDUCCIÓN, EN VIRTUD DE LA FALTA DE CUIDADO DEL ELEMENTO QUE OCASIONA EL DAÑO (ART. 1907 CC EDL 1889/1),Y SALVO QUE, COMO PREVÉ EL ART. 1908 CCEDL 1889/1, ESA ROTURA SEA DEBIDA A DEFECTO DE CONSTRUCCIÓN, EN CUYO CASO LA RESPONSABILIDAD SE ATRIBUYE AL CONSTRUCTOR DE LA OBRA. ..."

"... - PARTIENDO DE ESTAS PREMISAS, Y HABIDA CUENTA QUE LAS FILTRACIONES ACONTECIDAS EN EN EL LOCAL ASEGURADO POR LA ACTORA SE DEBIERON AL HECHO DE QUE LA ACOMETIDA GENERAL DE AGUA QUE DISCURRÍA POR EL TECHO DEL LOCAL SE SOLTÓ DE SU UNIÓN A UN CODO - HECHO ESTE NO CONTROVERTIDO-, LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEMANDADA DEBIÓ ALEGAR Y PROBAR, Y NO LO HA HECHO, LA EXISTENCIA DE UNA CAUSA DE LA QUE NO FUERA CULPABLE Y QUE, POR TANTO, LE EXIMIERA DE RESPONSABILIDAD AL TRATARSE UN SUPUESTO DE CASO FORTUITO. NO BASTA CON ALEGAR QUE NO EXISTE DEFECTO DE MANTENIMIENTO NI DETERIORO DE LA INSTALACIÓN, SINO QUE ES PRECISO EN BASE A LA RESPONSABILIDAD CUASI OBJETIVA EXPUESTA, ALEGAR Y PROBAR CUAL FUE LA CAUSA DE LA AVERÍA, Y QUE LA MISMA LE ES AJENA. ..."

"... EN EFECTO, DE LOS DISTINTOS INFORMES PERICIALES UNIDOS A LAS ACTUACIONES, TAL Y COMO SE INDICA EN SENTENCIA, RESULTA QUE PUDIERON SER VARIAS LAS CAUSAS POR LAS QUE SE SOLTÓ LA TUBERÍA DEL CODO AL QUE ESTABA SUJETA. UNA MALA INSTALACIÓN O EL CAMBIO DE PRESIÓN EN LA TUBERÍA, ACTUACIÓN DE ROEDORES, DEFECTO OCULTO EN EL MATERIAL, AUMENTO DE TEMPERATURA DEL AGUA. DE LO EXPUESTO RESULTA QUE LO ÚNICO CIERTO ES QUE LA FUGA DE AGUA SE PRODUJO POR SALIRSE LA TUBERÍA COMUNITARIA DEL CODO AL QUE ESTABA SUJETA. SIN EMBARGO, NO ACREDITA LA PARTE DEMANDADA -CORRESPONDIÉNDOLE LA CARGA DE LA PRUEBA- CUAL FUERA LA CAUSA REAL QUE LO PROVOCÓ. SON MÚLTIPLES LAS HIPÓTESIS EXPUESTAS POR LOS PERITOS EN CUANTO AL POSIBLE ORIGEN DE LA AVERÍA, SIN QUE SE HAYA PRACTICADO PRUEBA ALGUNA A INSTANCIAS DE LA COMUNIDAD DEMANDADA -QUE ES A QUIEN LE CORRESPONDÍA PARA RESULTAR VIABLE LA ALEGACIÓN DE CASO FORTUITO- QUE PERMITA CONCLUIR CUAL FUERA LA CAUSA REAL DE LA AVERÍA Y, CON ELLO, SU FALTA DE RESPONSABILIDAD POR CULPA.

CULPA DEL PERJUDICADO

MINORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN A CARGO DE LA
COMUNIDAD POR LOS DAÑOS CAUSADOS A UNOS
ENSERES GUARDADOS EN LOS TRASTEROS A SABIENDAS
DEL PROBLEMA DE HUMEDADES

AP MADRID, SEC. 14.º, 21-4-2004 SP/SENT/60524

CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR

SP/SENT/710440 AP CÁDIZ, CEUTA, SEC. 6.ª, 52/2012, DE 31 DE JULIO

LAS FILTRACIONES POR AGUA DE LLUVIA NO TIENEN LA CONSIDERACIÓN DE CASO FORTUITO AL TRATARSE DE UN FENÓMENO PERIÓDICO QUE LA COMUNIDAD DEBE PREVER CON UN SISTEMA DE DESAGÜE ADECUADO

SP/SENT/680935 AP LEÓN, SEC. 2.ª, 216/2012, DE 23 DE MAYO

LAS FILTRACIONES SE PRODUJERON POR UNA COPIOSA NEVADA Y UNA SUCESIÓN DE CONDICIONES ATMOSFÉRICAS DESFAVORABLES SIN QUE DEBA RESPONDER LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

HAY QUE TENER EN CUENTA QUE LA PREVISIÓN METEOROLÓGICA NOS PERMITE CONOCER DE ANTEMANO SI VIENEN TORMENTAS DE CIERTA MAGNITUD.

"EL CASO FORTUITO, DICE, ENTRE OTRAS, LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 31 DE MAYO DE 1.997 , ACTÚA EN AQUELLOS ACONTECIMIENTOS O SUCESOS EN LOS QUE, SEGÚN LA MEDIDA DE LA DILIGENCIA REQUERIDA, SUS EFECTOS NO SE PUEDEN PREVER O QUE, AÚN PREVISTOS, NO CABE SER RESISTIDOS NI EVITADOS, SIENDO MÁS BIEN DE PROCEDENCIA INTERNA AL DARSE RELACIÓN CON EL MODO Y CIRCUNSTANCIAS DE ACTUAR O DE OMITIR EN LA PERSONA A LA QUE SE LE EXIGE LAS RESPONSABILIDADES CONSECUENTES" Y AÑADE: "LA APLICACIÓN DEL ART. 1105 CC EXIGE QUE EL EVENTO SEA EFECTIVAMENTE Y DE MODO PLENO, IMPREVISIBLE DENTRO DE LA NORMAL PREVISIÓN QUE LAS CIRCUNSTANCIAS EXIGEN EN CADA CASO O INEVITABLE EN UNA POSIBILIDAD DE ORDEN PRACTICO".



INVERSION DE LA CARGA PROBATORIA (“EL AGUA CAE”)

SP/SENT/780722

AP LAS PALMAS, SEC. 4.º, 400/2014, DE 28 DE JULIO

EL PERJUDICADO SÓLO TIENE QUE PROBAR QUE SE LE HA CAUSADO EL DAÑO, LA FILTRACIÓN DE AGUA, PRESUMIÉNDOSE QUE PROCEDE DE LAS CONDUCCIONES QUE DISCURREN POR LA PLANTA SUPERIOR, SEAN PRIVATIVAS O COMUNITARIAS, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO

SP/SENT/1017777

AP A CORUÑA, SEC. 3.º, 282/2019, DE 12 DE JULIO

EN FILTRACIONES DE AGUA EN VIVIENDA EL PERJUDICADO SÓLO TIENE QUE PROBAR QUE OCURRIÓ EL EVENTO DAÑOSO Y SON LOS DEMANDADOS POR INVERSIÓN DE LA CARGA DE LA PRUEBA LOS QUE DEBEN ACREDITAR QUE NO ES SU RESPONSABILIDAD

CESE DE INMISIONES

«INMISSIO IN ALIENUM»

EN OTROS ORDENAMIENTOS
HAY UN ARTÍCULO ESPECÍFICO.
DOCTRINALMENTE
COMBINAMOS ARTS. 590 Y
1908 CC, EN RELACION CON EL
ART 7.2 CC Y 348 CC PARA
EXIGIR LA OBLIGACIÓN DE NO
HACER (CESEN LAS
FILTRACIONES) Y DE HACER
(EJECUTAR LAS OBRAS O
REPARACIONES PRECISAS PARA
EVITARLAS) + RESARCIMIENTO



ARTÍCULO 590 CC.

NADIE PODRÁ CONSTRUIR CERCA DE UNA PARED AJENA O MEDIANERA POZOS, CLOACAS, ACUEDUCTOS, HORNOS, FRAGUAS, CHIMENEAS, ESTABLOS, DEPÓSITOS DE MATERIAS CORROSIVAS, ARTEFACTOS QUE SE MUEVAN POR EL VAPOR, O FÁBRICAS QUE POR SÍ MISMAS O POR SUS PRODUCTOS SEAN PELIGROSAS O NOCIVAS, SIN GUARDAR LAS DISTANCIAS PRESCRITAS POR LOS REGLAMENTOS Y USOS DEL LUGAR, Y **SIN EJECUTAR LAS OBRAS DE RESGUARDO NECESARIAS**, CON SUJECCIÓN, EN EL MODO, A LAS CONDICIONES QUE LOS MISMOS REGLAMENTOS PRESCRIBAN.

A FALTA DE REGLAMENTO **SE TOMARÁN LAS PRECAUCIONES QUE SE JUZGUEN NECESARIAS, PREVIO DICTAMEN PERICIAL, A FIN DE EVITAR TODO DAÑO A LAS HEREDADES O EDIFICIOS VECINOS.**

ARTÍCULO 1908 CC

IGUALMENTE RESPONDERÁN LOS PROPIETARIOS DE LOS DAÑOS CAUSADOS:

- 1.º POR LA EXPLOSIÓN DE MÁQUINAS QUE NO HUBIESEN SIDO CUIDADAS CON LA DEBIDA DILIGENCIA, Y LA INFLAMACIÓN DE SUSTANCIAS EXPLOSIVAS QUE NO ESTUVIESEN COLOCADAS EN LUGAR SEGURO Y ADECUADO.
- 2.º **POR LOS HUMOS EXCESIVOS**, QUE SEAN NOCIVOS A LAS PERSONAS O A LAS PROPIEDADES.
- 3.º POR **LA CAÍDA** DE ÁRBOLES COLOCADOS EN SITIOS DE TRÁNSITO, CUANDO NO SEA OCACIONADA POR FUERZA MAYOR.
- 4.º POR **LAS EMANACIONES** DE CLOACAS O DEPÓSITOS DE MATERIAS INFECTANTES, CONSTRUIDOS **SIN LAS PRECAUCIONES ADECUADAS AL LUGAR EN QUE ESTUVIESEN.**

derecho de propiedad

Obligación de no hacer daño a otro

ARTÍCULO 348.

LA PROPIEDAD ES EL DERECHO DE GOZAR Y DISPONER DE UNA COSA O DE UN ANIMAL, SIN MÁS LIMITACIONES QUE LAS ESTABLECIDAS EN LAS LEYES.

ART. 7.2 CC LA LEY NO AMPARA EL ABUSO DEL DERECHO O EL EJERCICIO ANTISOCIAL DEL MISMO. TODO ACTO U OMISIÓN QUE POR LA INTENCIÓN DE SU AUTOR, POR SU OBJETO O POR LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE SE REALICE SOBREPASE MANIFIESTAMENTE LOS LÍMITES NORMALES DEL EJERCICIO DE UN DERECHO, CON DAÑO PARA TERCERO, DARÁ LUGAR A LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACIÓN Y A LA ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS QUE IMPIDAN LA PERSISTENCIA EN EL ABUSO.

RECORDEMOS EL 1099 CC PARA OBLIGACIÓN DE NO HACER Y EL 710 LEC

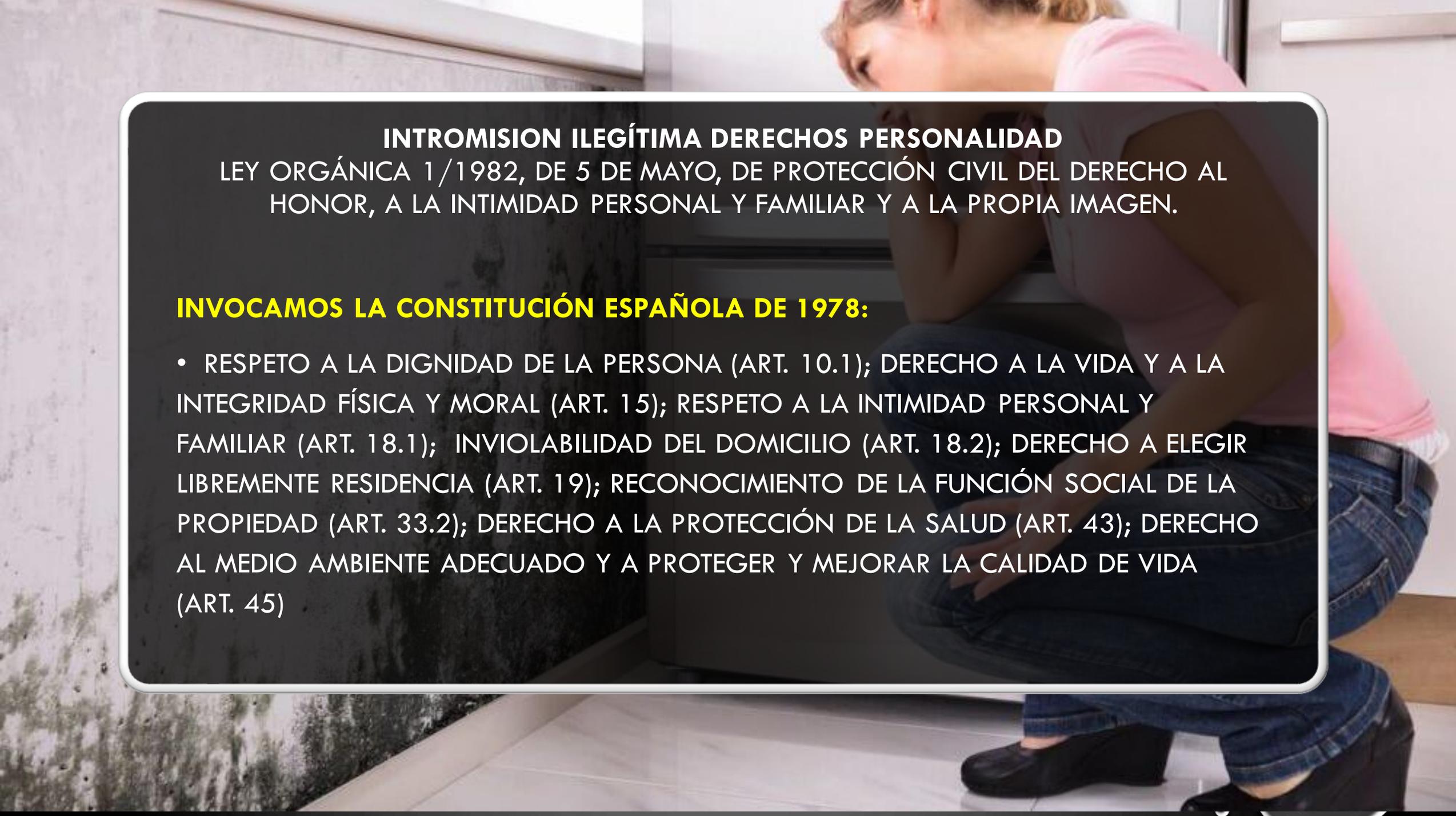
Obligación de hacer: conservar y reparar el inmueble

LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 16. 1. SON OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS CONSERVAR EN BUEN ESTADO LA EDIFICACIÓN MEDIANTE UN ADECUADO USO Y MANTENIMIENTO

(LOE, CTE, LEYES SUELO CCAA, ORDENANZAS, LPH...)

RECORDEMOS EL 1098 CC PARA OBLIGACIONES DE HACER



INTROMISION ILEGÍTIMA DERECHOS PERSONALIDAD
LEY ORGÁNICA 1/1982, DE 5 DE MAYO, DE PROTECCIÓN CIVIL DEL DERECHO AL HONOR, A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR Y A LA PROPIA IMAGEN.

INVOCAMOS LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978:

- RESPETO A LA DIGNIDAD DE LA PERSONA (ART. 10.1); DERECHO A LA VIDA Y A LA INTEGRIDAD FÍSICA Y MORAL (ART. 15); RESPETO A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR (ART. 18.1); INVOLABILIDAD DEL DOMICILIO (ART. 18.2); DERECHO A ELEGIR LIBREMENTE RESIDENCIA (ART. 19); RECONOCIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD (ART. 33.2); DERECHO A LA PROTECCIÓN DE LA SALUD (ART. 43); DERECHO AL MEDIO AMBIENTE ADECUADO Y A PROTEGER Y MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA (ART. 45)

ARTÍCULO PRIMERO

1. EL DERECHO FUNDAMENTAL AL HONOR, **A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR** Y A LA PROPIA IMAGEN, GARANTIZADO EN EL ARTÍCULO DIECIOCHO DE LA CONSTITUCIÓN, SERÁ PROTEGIDO CIVILMENTE FRENTE A **TODO GÉNERO DE INTROMISIONES ILEGÍTIMAS**, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE LEY ORGÁNICA.

ART. 9º

DOS. LA TUTELA JUDICIAL COMPRENDERÁ LA ADOPCIÓN DE TODAS LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA PONER FIN A LA INTROMISIÓN ILEGÍTIMA DE QUE SE TRATE Y, EN PARTICULAR, LAS NECESARIAS PARA:

A) EL RESTABLECIMIENTO DEL PERJUDICADO EN EL PLENO DISFRUTE DE SUS DERECHOS, CON LA DECLARACIÓN DE LA INTROMISIÓN SUFRIDA, EL CESE INMEDIATO DE LA MISMA Y LA REPOSICIÓN DEL ESTADO ANTERIOR. EN CASO DE INTROMISIÓN EN EL DERECHO AL HONOR, EL RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO VIOLADO INCLUIRÁ, SIN PERJUICIO DEL DERECHO DE RÉPLICA POR EL PROCEDIMIENTO LEGALMENTE PREVISTO, LA PUBLICACIÓN TOTAL O PARCIAL DE LA SENTENCIA CONDENATORIA A COSTA DEL CONDENADO CON AL MENOS LA MISMA DIFUSIÓN PÚBLICA QUE TUVO LA INTROMISIÓN SUFRIDA.

B) PREVENIR INTROMISIONES INMINENTES O ULTERIORES.

C) LA INDEMNIZACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS.

D) LA APROPIACIÓN POR EL PERJUDICADO DEL LUCRO OBTENIDO CON LA INTROMISIÓN ILEGÍTIMA EN SUS DERECHOS.

ESTAS MEDIDAS SE ENTENDERÁN SIN PERJUICIO DE LA TUTELA CAUTELAR NECESARIA PARA ASEGURAR SU EFECTIVIDAD.

TRES. LA EXISTENCIA DE PERJUICIO SE PRESUMIRÁ SIEMPRE QUE SE ACREDITE LA INTROMISIÓN ILEGÍTIMA. LA INDEMNIZACIÓN SE EXTENDERÁ AL DAÑO MORAL, QUE SE VALORARÁ ATENDIENDO A LAS CIRCUNSTANCIAS DEL CASO Y A LA GRAVEDAD DE LA LESIÓN EFECTIVAMENTE PRODUCIDA, PARA LO QUE SE TENDRÁ EN CUENTA, EN SU CASO, LA DIFUSIÓN O AUDIENCIA DEL MEDIO A TRAVÉS DEL QUE SE HAYA PRODUCIDO.

EL TRIBUNAL SUPREMO HA ANALIZADO ESTE PROBLEMA EN LA SENTENCIA DE FECHA 5 MARZO 2012 EN LA QUE LO SITÚA COMO UNA INTROMISIÓN ILEGÍTIMA EN EL DERECHO A LA INTIMIDAD CAUSADA POR EL RUIDO QUE PROVOCA, EN LA VIVIENDA DE LOS DEMANDANTES, EL PIANO SITUADO EN LA VIVIENDA DE LOS DEMANDADOS.

LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHO HUMANOS, CONFORME AL ART. 8 DEL CONVENIO DE ROMA, EFECTÚA DIVERSOS RECONOCIMIENTOS TALES COMO:

A) EL INDIVIDUO TIENE DERECHO AL **RESPECTO DE SU DOMICILIO**, CONCEBIDO NO SOLO COMO EL DERECHO A UN SIMPLE ESPACIO FÍSICO SINO TAMBIÉN A **DISFRUTAR, CON TODA TRANQUILIDAD**, DE DICHO ESPACIO.

B) **UNA VULNERACIÓN INMATERIAL O INCORPORAL, COMO LOS RUIDOS, LAS EMISIONES, LOS OLORES Y OTRAS INJERENCIAS, PUEDE ATENTAR CONTRA EL DERECHO AL DOMICILIO TANTO COMO UNA CORPORAL O MATERIAL.**

C) **SI LA VULNERACIÓN ES GRAVE**, PUEDE PRIVAR A UNA PERSONA DE SU DERECHO AL RESPETO DEL DOMICILIO PUESTO QUE LE IMPIDE DISFRUTAR DEL MISMO.

D) AUNQUE EL ART. 8 TIENE FUNDAMENTALMENTE POR OBJETO PREVENIR AL INDIVIDUO CONTRA LAS INJERENCIAS ARBITRARIAS DE LOS PODERES PÚBLICOS, PUEDE IGUALMENTE IMPLICAR LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS PARA PROTEGER LOS DERECHOS GARANTIZADOS POR ESTE ARTÍCULO EN LAS RELACIONES ENTRE INDIVIDUOS.

ACCIONES LPH FRENTE A VECINO

ARTICULO 7.1 OBRAS

EL PROPIETARIO DE CADA PISO O LOCAL PODRÁ MODIFICAR LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, INSTALACIONES O SERVICIOS DE AQUÉL CUANDO NO MENOSCABE O ALTERE LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO, SU ESTRUCTURA GENERAL, SU CONFIGURACIÓN O ESTADO EXTERIORES, O **PERJUDIQUE LOS DERECHOS DE OTRO PROPIETARIO**

ARTICULO 7.2 MOLESTIAS

AL PROPIETARIO Y AL OCUPANTE DEL PISO O LOCAL NO LES ESTÁ PERMITIDO DESARROLLAR EN ÉL O EN EL RESTO DEL INMUEBLE ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN LOS ESTATUTOS, QUE RESULTEN DAÑOSAS PARA LA FINCA...SI LA SENTENCIA FUESE ESTIMATORIA PODRÁ DISPONER, ADEMÁS DE LA CESACIÓN DEFINITIVA DE LA ACTIVIDAD PROHIBIDA Y LA INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PROCEDA, LA **PRIVACIÓN DEL DERECHO AL USO DE LA VIVIENDA**

ARTÍCULO 9.1 USO Y MANTENIMIENTO

- A) **RESPETAR** LAS INSTALACIONES GENERALES DE LA COMUNIDAD Y DEMÁS ELEMENTOS COMUNES, EVITANDO EN TODO MOMENTO QUE SE CAUSEN DAÑOS O DESPERFECTOS.
- B) **MANTENER** EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN SU PROPIO PISO O LOCAL E INSTALACIONES PRIVATIVAS, EN TÉRMINOS QUE NO PERJUDIQUEN A LA COMUNIDAD O A LOS OTROS PROPIETARIOS, **RESARCIENDO LOS DAÑOS QUE OCASIONE POR SU DESCUIDO O EL DE LAS PERSONAS POR QUIENES DEBA RESPONDER.**
- G) OBSERVAR LA **DILIGENCIA DEBIDA** EN EL USO DEL INMUEBLE Y EN SUS RELACIONES CON LOS DEMÁS TITULARES **Y RESPONDER ANTE ÉSTOS DE LAS INFRACCIONES COMETIDAS Y DE LOS DAÑOS CAUSADOS**



ACCION PARA OBLIGAR A REPARAR A UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ARTICULO 10.1 LPH

TENDRÁN CARÁCTER OBLIGATORIO Y NO REQUERIRÁN DE ACUERDO PREVIO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS...

- 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, INCLUYENDO EN TODO CASO, LAS NECESARIAS PARA SATISFACER LOS REQUISITOS BÁSICOS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL...

**RESPONSABILIDAD
PERSONAL PRESIDENTE
Y/O ADMINISTRADOR
(ARTS. 10 Y 20 LPH Y
1726 Y 1902 CC)**



Acción para reclamar daños y perjuicios por reparaciones necesarias de elementos comunes

ART. 9.1.C LPH

CONSENTIR EN SU VIVIENDA O LOCAL LAS REPARACIONES QUE EXIJA EL SERVICIO DEL INMUEBLE Y PERMITIR EN ÉL LAS SERVIDUMBRES IMPRESCINDIBLES REQUERIDAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS, ACTUACIONES O LA CREACIÓN DE SERVICIOS COMUNES LLEVADAS A CABO O ACORDADAS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE LEY, **TENIENDO DERECHO A QUE LA COMUNIDAD LE RESARZA DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS**

AGUAS TEJADO

EL ARTÍCULO 586 DEL CÓDIGO CIVIL, " EL PROPIETARIO DE UN EDIFICIO ESTÁ OBLIGADO A CONSTRUIR SUS TEJADOS O CUBIERTA DE MANERA QUE LAS AGUAS PLUVIALES CAIGAN SOBRE SU PROPIO SUELO O SOBRE LA CALLE O SITIO PÚBLICO, Y NO SOBRE EL SUELO DEL VECINO. AUN CAYENDO SOBRE EL PROPIO SUELO, EL PROPIETARIO ESTÁ OBLIGADO A RECOGER LAS AGUAS DE MODO QUE NO CAUSEN PERJUICIO AL PREDIO CONTIGUO". **NO ESTAMOS PROPIAMENTE ANTE UNA SERVIDUMBRE SINO, COMO RECOGE LA STS DE 16 DE MAYO DE 1985, ANTE UNA MANIFESTACIÓN DE LAS RELACIONES DE BUENA VECINDAD.**

LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALICANTE HA DECLARADO, SENTENCIAS DE 2 DE MAYO DE 2012, DE 14 DE OCTUBRE DE 2008 Y 3 DE OCTUBRE DE 2006, QUE " EN ESTA NORMA SE FORMULA UN PRINCIPIO GENERAL REGULADOR DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN CUANTO EL AGUA PROCEDENTE DE LAS LLUVIAS Y QUE CAIGAN SOBRE LOS TEJADOS O CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS CON LA FINALIDAD DE QUE ESTA AGUA NO PERJUDIQUEN LOS PREDIOS COLINDANTES. **ESTA PROHIBICIÓN ES PERFECTAMENTE APLICABLE NO ESTRICTAMENTE A EDIFICIOS, SINO TAMBIÉN A OTRO TIPO DE CONSTRUCCIONES, COMO PATIOS O JARDINES,** TENIENDO EN CUENTA QUE A LOS EFECTOS DEL PRECEPTO NO IMPORTA LA SITUACIÓN DE LOS FUNDOS".



SP/SENT/972693
AP BURGOS, SEC. 2.ª, 201/2018, DE 25 DE JUNIO
RECURSO 320/2017. PONENTE: ARABELA CARMEN GARCIA ESPINA.
EXTRACTOS

EL QUE LA BAJANTE DE VERTIDO DE LAS AGUAS PLUVIALES PROCEDENTES DEL TEJADO DE LA EDIFICACIÓN DE LA DEMANDADA VIERTE A MÁS DE UN METRO DEL SUELO, CONTRIBUYENDO A LA PRODUCCIÓN DE HUMEDADES EN LA PARED DEL ACTOR, JUSTIFICA LA ACCIÓN NEGATORIA POR ÉSTE

"... TENIENDO EN CUENTA QUE LA BAJANTE DE VERTIDO DE LAS AGUAS PLUVIALES PROCEDENTES DEL TEJADO DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA NO LLEGA HASTA EL SUELO, SINO QUE VIERTE A UNA ALTURA DE MÁS DE UN METRO DEL SUELO (1,60 M) A TRAVÉS DE UNA PIEZA QUE TIENE UNA ORIENTACIÓN DE 45°, DETERMINA QUE SE DISTRIBUYE EL AGUA POR TODA ESA ZONA DE LA CALLEJA, CONTRIBUYENDO A LA PRODUCCIÓN DE HUMEDADES EN LA PARED DEL DEMANDANTE.

TENIENDO EN CUENTA QUE ES CONTRARIO A LAS NORMAS TÉCNICAS DE EDIFICACIÓN DEJAR LA BAJANTE A ESA ALTURA DEL SUELO, SIN DUDA PARA EVITAR LOS PERJUICIOS QUE EL SALPICADO DEL AGUA PUEDE PROVOCAR, LA PARTE ACTORA TIENE DERECHO A EXIGIR, AL AMPARO DEL ART 586 DEL CÓDIGO CIVIL QUE DISPONE QUE " AUN CAYENDO SOBRE EL PROPIO SUELO, EL PROPIETARIO ESTÁ OBLIGADO A RECOGER LAS AGUAS DE MODO QUE NO CAUSEN PERJUICIO AL PREDIO CONTIGUO", QUE LOS DEMANDADOS ADECUEN LA BAJANTE A LAS CITADAS NORMAS TÉCNICAS, NORMAS DE BUENA CONSTRUCCIÓN.

QUE LAS HUMEDADES EXISTENTES PROVENGAN TAMBIÉN ,INCLUSO EN MAYOR MEDIDA DEL DEFICIENTE SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES DEL PROPIO EDIFICIO DE LA PARTE ACTORA, NO JUSTIFICA LA DENEGACIÓN DE LA PRETENSIÓN DE LA PARTE ACTORA RESPECTO A QUE LA BAJANTE DE VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES **SE ADECUEN A LAS NORMAS DE BUENA CONSTRUCCIÓN**, LLEVANDO LA BAJANTE HASTA EL SUELO, QUE ES LA SOLUCIÓN QUE EL PERITO DE LA PARTE ACTORA EN EL ACTO DEL JUICIO CONSIDERÓ LA CAUSA FUNDAMENTAL DE PRODUCCIÓN DE HUMEDADES IMPUTABLE A LA DEMANDADA. ...

OBLIGACIÓN DE LAS DEMANDADAS A RECOGER LAS AGUAS PLUVIALES QUE, POR **INFILTRACIÓN FREÁTICA**, SE DERIVAN HACIA LA FINCA DE LA ACTORA AL TRATARSE DE FINCAS URBANAS, NO RÚSTICAS

"... RESPECTO DEL TAMBIÉN EVENTUAL VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES QUE PUDIERA PRODUCIRSE DESDE LA PROPIA ZONA DE CÉSPED HACIA LA FINCA DEL ACTOR, HA DE TENERSE EN CUENTA QUE - COMO APUNTA POR EL PERITO JUDICIAL- TANTO LA TRANSMISIÓN POR INFILTRACIÓN FREÁTICA DE LAS AGUAS DRENADAS POR EL TERRENO COMO EL DISCURRIR DEL AGUA DE ESCORRENTÍA DE LAS NO ABSORBIDAS POR ÉSTE, TOPAN CON EL OBSTÁCULO CONSTITUIDO, EN PRIMER TÉRMINO POR EL MURETE MEDIANERO COMO, EN IGUAL MEDIDA, LA CIMENTACIÓN Y PARED DEL EDIFICIO DEL ACTOR COLINDANTE EN SU PARTE ANEXA A LA MEDIANERÍA, CAUSANDO RETENCIONES E IMPIDIENDO LA NORMAL CIRCULACIÓN NATURAL DE LAS AGUAS, CON SATURACIÓN DEL SUELO POR EL ESTANCAMIENTO DE AQUELLAS. AHORA BIEN, **SIN DESCONOCER LA CONTRIBUCIÓN AL PROBLEMA DE LAS OBRAS EJECUTADA POR EL LA PARTE ACTORA EN SU FINCA COMO POR EL ELEMENTO MEDIANERO, LO CIERTO ES QUE, ENCONTRÁNDONOS ANTE FINCAS URBANAS Y NO RÚSTICAS, NO PUEDE TENER LUGAR LA SERVIDUMBRE NATURAL DE AGUAS DEL ART. 552 CC, SINO QUE ES OBLIGACIÓN DE LAS DEMANDADAS EL RECOGER LAS AGUAS PLUVIALES QUE, POR ESCORRENTÍA O INFILTRACIÓN FREÁTICA, SE DERIVEN HACIA LA FINCA DE LA PARTE ACTORA Y ENCAUZARLAS, DE LA MISMA FORMA QUE LAS VERTIDAS POR SUS TEJADOS, A LA CANALETA DE LA URBANIZACIÓN, CONFORME PRESCRIBE EL ART. 586 DEL MISMO TEXTO LEGAL. ..."**

SERVIDUMBRE ANDAMIAJE

- **COMO DEFINE LA SENTENCIA DE LA A.P. DE CASTELLÓN DE 11 DE ENERO DE 2.011 LA SERVIDUMBRE DENOMINADA "DE ANDAMIAJE" VIENE CONFIGURADA EN EL ARTÍCULO 569 CC : "COMO UNASERVIDUMBREDE PASO DE ÍNDOLE TRANSITORIA Y TEMPORAL PARA EL SÓLO EFECTO DE CONSTRUIR O REPARAR UN EDIFICIO QUE EXIJA EL PASO DE MATERIALES POR PREDIO AJENO, O LA COLACIÓN EN ÉL DE ANDAMIOS U OTROS OBJETOS PARA LA OBRA, IMPONIÉNDOLE AL DUEÑO DEL PREDIO LA OBLIGACIÓN DE CONSENTIRLO, PERO MEDIANTE LA JUSTA COMPENSACIÓN DE SER INDEMNIZADO DE LOS PERJUICIOS QUE POR ELLO SE LE IRROGUEN.**
- **EN TODO CASO, PARA QUE EL DUEÑO DEL PREDIO SIRVIENTE ESTÉ OBLIGADO A PERMITIR EL PASO O LA COLOCACIÓN DE ANDAMIOS U OTROS OBJETOS QUE IMPLICA ESTASERVIDUMBRE, ES PRECISO QUE SEA INDISPENSABLE PARA CONSTRUIR O REPARAR ALGÚN EDIFICIO".**



ELECCION ESTRATÉGICA DE LA ACCION

extracontractual/ objetiva/ cese inmisiones:

domicilio demandado / procedimiento en función de la cuantía / prescripción de un año

LPH

COMPETENCIA TERRITORIAL LUGAR DE LA PROPIA FINCA. ART. 52.1.8 LEC

PROCEDIMIENTO ORDINARIO POR LA MATERIA ART. 249.1.8 LEC

LEGITIMACION PROPIETARIOS

REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD ACTIVIDAD MOLESTA O IMPUGNACION ACUERDO

CABE APELACIÓN

PRESCRIPCIÓN 5 AÑOS

LOPCDH

COMPETENCIA TERRITORIAL LUGAR DEL HECHO, ART. 52.1.6 LEC

ORDINARIO POR LA MATERIA ART. 249.1.1 LEC

CABE APELACIÓN Y TIENE RECORRIDO CONSTITUCIONAL

CADUCIDAD CUATRO AÑOS

SE PRESUME EL PERJUICIO

TRAMITE PREFERENTE

MINISTERIO FISCAL

SERVIDUMBRES

DERECHO REAL..

LEGITIMADO TITULAR

COMPETENCIA TERRITORIAL LUGAR INMUEBLE. ART. 52.1.1° LEC

VERBAL POR LA MATERIA ART. 250.1.7° LEC
NO CABE APELACIÓN EN CUANTÍA INFERIOR A 3000

prescripción

CUANDO LA ACCIÓN LA EJERCITA UN COMUNERO CONTRA SU COMUNIDAD O INCLUSO CONTRA OTRO VECINO, CABE APLICAR CIERTA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL, SEGÚN LA CUAL EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN ES EL GENÉRICO DE **5 AÑOS** Y NO EL DE UN AÑO DE LA CULPA AQUILIANA. ESTA DOCTRINA TIENE SU APOYO EN LA SENTENCIA DE LA SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 13 DE JULIO DE 1995, QUE CONSIDERÓ APLICABLE A LAS ACCIONES PERSONALES DERIVADAS DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE 15 AÑOS (HOY 5) DEL ART. 1.964 DEL CÓDIGO CIVIL, AL NO TRATARSE DE ACCIONES PROVENIENTES DE CULPA EXTRA CONTRACTUAL.

EJEMPLO SP/SENT/1123184 AP MADRID, SEC. 8.ª, 342/2021, DE 13 DE SEPTIEMBRE

EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA LA RECLAMACIÓN ENTRE COMUNEROS POR LAS OBRAS QUE ALTERAN LOS ELEMENTOS COMUNES Y QUE SUPONEN UN PERJUICIO ES DE 5 AÑOS

TAMBIÉN PODEMOS INVOCAR EL **DAÑO CONTINUADO** PARA ELUDIRLA. NO PARA LOS DAÑOS EN ENSERES PERO SÍ PARA EL CONTINENTE, PERO CUIDADO CON ESE CONCEPTO

Daño duradero o permanente, repetido y sobrevenido

(A) DAÑOS DURADEROS O PERMANENTES . CONTINÚA EL DAÑO, PERO NO LA CAUSA UNA ACTUACIÓN PUNTUAL QUE GENERA EN EL SUJETO PASIVO UN PROBLEMA CRÓNICO., EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN COMENZARÁ A CORRER «DESDE QUE LO SUPO EL AGRAVIADO» , ART 1968.2.º CÓDIGO CIVIL **GRIETA POR OBRAS DE UN TERCERO. / MOVIMIENTOS DE TIERRA QUE GENERAN HUMEDADES**

(B) DAÑOS CONTINUADOS . LA CAUSA QUE ORIGINA EL DAÑO SE MANTIENE ININTERRUMPIDAMENTE; Y POR LO TANTO SIGUE GENERANDO DAÑOS, SON AQUELLOS QUE APARECEN COMO CONSECUENCIA DE UNA ACTIVIDAD DAÑOSA QUE OPERA DÍA A DÍA, NO SE INICIA EL CÓMPUTO DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN, HASTA LA GENERACIÓN DEL DEFINITIVO RESULTADO. **FILTRACIONES DUCHA**

(C) DAÑOS SOBREVENIDOS O TARDÍOS . LA CAUSA YA DESAPARECIÓ, **AGUA EMBALSADA BAJO UN EDIFICIO POR UNA INUNDACIÓN, ACABA MOVIENDO LA ESTRUCTURA,**

(D) DAÑOS REPETIDOS. UNA ACCIÓN DEL AGENTE, QUE SE REPITE PERIÓDICAMENTE CAUSA DAÑOS SUCESIVAMENTE. A ELLOS SE REFIERE, ENTRE OTRAS, LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 18 DE ENERO DE 2010 (ROJ: STS 443/2010, RECURSO 656/2005), QUE CITANDO A LA DE 12 DE FEBRERO DE 1981, DICTADA EN RELACIÓN CON UNOS DAÑOS CAUSADOS POR EMANACIONES DE GAS, QUE, DE COMPUTARSE EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DESDE EL INICIO DE UNA ACTUACIÓN ILÍCITA CONTINUADA, SE LLEGARÍA AL ABSURDO DE QUE «QUIEN, POR TOLERANCIA O POR CUALQUIER OTRO MOTIVO LEGÍTIMO Y HASTA ACASO DIGNO DE ENCOMIO, HUBIESE DEJADO PASAR EL PLAZO DE INICIO DE UNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS CONCAUSAS, TENDRÍA QUE RESIGNARSE A PADECER INDEFINIDAMENTE LOS MALES DERIVADOS DE LA IMPERICIA, EL ABANDONO O LA NEGLIGENCIA DE UN TERCERO, QUEDANDO ESTE LIBRE PARA SEGUIR OBRANDO DE UNA MANERA IMPRUDENTE Y PERJUDICIAL. (AP A CORUÑA, SEC. 3.ª, 226/2018, DE 14 DE JUNIO RECURSO 620/2017. SP/SENT/962268 “)

MEDIDAS CAUTELARES

ART. 727: "MEDIDAS CAUTELARES ESPECÍFICAS

(...) 7. LA ORDEN JUDICIAL DE CESAR PROVISIONALMENTE EN UNA ACTIVIDAD; LA DE ABSTENERSE TEMPORALMENTE DE LLEVAR A CABO UNA CONDUCTA; O LA PROHIBICIÓN TEMPORAL DE INTERRUMPIR O DE CESAR EN LA REALIZACIÓN DE UNA PRESTACIÓN QUE VINIERA LLEVÁNDOSE A CABO.

(...) 11. AQUELLAS OTRAS MEDIDAS QUE, PARA LA PROTECCIÓN DE CIERTOS DERECHOS, PREVEAN EXPRESAMENTE LAS LEYES, O QUE SE ESTIMEN NECESARIAS PARA ASEGURAR LA EFECTIVIDAD DE LA TUTELA JUDICIAL QUE PUDIERE OTORGARSE EN LA SENTENCIA ESTIMATORIA QUE RECAYERE EN EL JUICIO".

EL PROPÓSITO DE UNAS MEDIDAS CAUTELARES EN NUESTRA ACCIÓN CIVIL ES ATAJAR LA FILTRACIÓN DE AGUA Y EVITAR QUE SU ACCIÓN CONTINUADA OCASIONE DAÑOS DE CONSIDERACIÓN EN EL INMUEBLE O PERJUICIOS INTOLERABLES A SUS MORADORES.

EL PROBLEMA ES QUE, EN LA PRÁCTICA, LA MEDIDA CAUTELAR SE SUSTANCIA EN UN JUICIO VERBAL, QUE EN REALIDAD ES LA ANTESALA DEL JUICIO DE FONDO. CASI NUNCA SE CONSIGUE LA CELERIDAD PRETENDIDA, SE DUPLICAN LOS TRÁMITES Y EL JUZGADOR SE VE OBLIGADO A RECHAZAR LA MEDIDA SOLICITADA SI CONSIDERA QUE LA MISMA SE PUEDE CONVERTIR EN REALIDAD EN UNA ANTICIPACIÓN DEL RESULTADO DE FONDO. EN LA SIGUIENTE.

SI NECESITO LA MEDIDA CAUTELAR Y NO SE PUEDE PEDIR ALGO CONCRETO QUE NO SEA ANTICIPAR EL SUPPLICO PUEDO PROBAR A **PEDIR EL CESE TEMPORAL DE USO** DE AQUELLO QUE CAUSA LAS INMISIONES Y DEJAR PARA EL SUPPLICO PRINCIPAL LA OBLIGACIÓN DE REPARAR. PERO EL DERECHO AL AGUA Y A LA HIGIENE CONDICIONAN (DIGNIDAD).

SP/AUTRJ/1050837
AP MADRID, SEC. 25.ª, 29/2020, DE 11 DE FEBRERO

CON LA MEDIDA CAUTELAR NO PUEDE PRETENDERSE ALCANZAR EL MISMO RESULTADO INSTADO EN LA DEMANDA PARA LA SENTENCIA DEFINITIVA, SINO ÚNICAMENTE EVITAR EL AUMENTO DE PERJUICIOS, POR ESO LA SOLUCIÓN DE URGENCIA NO PUEDE DERIVAR EN INSTALAR UN MECANISMO DE AISLAMIENTO INTERIOR DEL MURO, SINO ÚNICAMENTE EN PROTEGER A LA FAMILIA FRENTE A LA CONDENSACIÓN, Y ELLO DE UNA MANERA PROPORCIONADA, SIN OCASIONAR A LA OTRA PARTE UN GASTO SUPERIOR AL NECESARIO. POR ESO, CONSIDERAMOS QUE, SI BIEN ES PROCEDENTE CONFIRMAR EL AUTO RECURRIDO, LA MEDIDA CAUTELAR DEBE LIMITARSE A EJECUTAR EL REVESTIMIENTO DE LA VIVIENDA EN LA PARTE DONDE SE PRODUCE LA HUMEDAD POR CONDENSACIÓN CON EL SISTEMA QUE EN LA PÁGINA 18 DEL INFORME PERICIAL APORTADO CON LA DEMANDA SE IDENTIFICA COMO "REVESTIMIENTO SIMPLE".

IV. LA RECLAMACIÓN EN OTRAS JURISDICCIONES

VIS ATRACTIVA CIVIL

TÉÓRICAMENTE SE PUEDE ACUDIR A LA VÍA PENAL PARA LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES O INCLUSO PARA DENUNCIAR QUE LAS INMISIONES INCURREN EN ILÍCITO PENAL, PERO LA SUBSIDIARIEDAD DEL DERECHO PENAL HACE QUE FRACASEN CASI TODOS LOS INTENTOS EN ESTA JURISDICCION

SP/SENT/966044

AP SANTA CRUZ DE TENERIFE, SEC. 2.º, 123/2018, DE 13 DE ABRIL

LOS HECHOS PRIVADOS CONSTITUYEN DELITO DE QUEBRANTAMIENTO DE CAUTELAR POR EL QUE EL DUEÑO DE LA FINCA, CONTINUÓ REALIZANDO LAS INMISIONES DE AGUA DESOBEDECIENDO DE FORMA ABSOLUTA LA PROHIBICIÓN IMPUESTA JUDICIALMENTE

"... D. EFRAIN CONTINUÓ CON EL VERTIDO DE AGUAS HACIA LA PROPIEDAD DE D. EULOGIO DESDE LA FECHA DE LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO PDE 25 DE ABRIL DE 2015 DEL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN N° 2 DE ICOD DE LOS VINOS, HASTA POR LO MENOS EL 18 DE ENERO DE 2016.

EN EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO 67/2012, **SE ACORDÓ COMO MEDIDA CAUTELAR LA PARALIZACIÓN DE LAS INMISIONES DIRECTAS DE CUALQUIER TIPO DE AGUAS EXCESIVAS** PROVENIENTES DE LA FINCA DE D. EFRAIN HACIA LA FINCA DE D. EULOGIO (EN EL PARAJE DE MASCA), ORDENANDO QUE SE LIBRARA OFICIO A LA POLICÍA LOCAL DE BUENAVISTA DEL NORTE A LOS EFECTOS DE QUE COMUNIQUEN AL JUZGADO EL CUMPLIMIENTO DE LA CITADA MEDIDA, SIENDO REQUERIDO PERSONALMENTE D. EFRAIN EL 4 DE JUNIO DE 2015 DE LA CITADA MEDIDA, BAJO EL APERCIBIMIENTO DEL DELITO DE QUEBRANTAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR SI NO CUMPLIERE CON LO ESTABLECIDO EN EL MENCIONADO AUTO. EN SEGUNDO LUGAR, RESPECTO DE LA EXISTENCIA DE VERTIDOS PROCEDENTES DE LA FINCA DEL APELANTE, LOS AGENTES DE LA POLICÍA LOCAL NUM003 Y NUM004 QUE REALIZARON LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN OCULAR OBRANTE AL FOLIO 5 DE LA CAUSA Y LOS AGENTES DE LA POLICÍA LOCAL NUM005 Y NUM006 QUE REALIZARON LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN OCULAR OBRANTE A LOS FOLIOS 79 A 83 DE LA CAUSA SE RATIFICARON EN EL ATESTADO LEVANTADO, SI BIEN EN ALGÚN CASO CON REMISIÓN AL MISMO ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE RECORDAR FECHAS CONCRETAS. SÍ QUE COINCIDIERON EN AFIRMAR QUE DETECTARON LA EXISTENCIA DE CHARCOS DE AGUA QUE SE FILTRABAN AL INTERIOR DE LA VIVIENDA EN LA FINCA INFERIOR ASÍ COMO QUE EN LA FINCA DEL AHORA APELANTE SE APRECIABAN MANGUERAS DE RIEGO ABIERTAS ASÍ COMO TIERRA HÚMEDA EN ZONAS DONDE NO HABÍA LLOVIDO.

POR LO EXPUESTO, DEBE COMPARTIRSE EL CRITERIO SEGUIDO POR LA JUZGADORA DE INSTANCIA, CONSIDERANDO QUE LOS HECHOS DECLARADOS PROBADOS EN VIRTUD DE LA PRUEBA PRACTICADA SON CONSTITUTIVOS DE UN DELITO DE QUEBRANTAMIENTO DE MEDIDA CUATELAR, DEBIENDO NECESARIAMENTE INFERIRSE QUE D. EFRAIN, EN SU CONDICIÓN DE DUEÑO DE LA FINCA, CONTINUÓ REALIZANDO LAS INMISIONES DESOBEDECIENDO POR TANTO DE MANERA ABSOLUTA Y CONTINUADA LA PROHIBICIÓN IMPUESTA JUDICIALMENTE COMO MEDIDA CAUTELAR, CON INDEPENDENCIA DE QUE NO SE LE VIERA FÍSICAMENTE REALIZAR "IN SITU" LOS VERTIDOS. ..."

SP/SENT/459254
JUZGADO DE LO PENAL VIZCAYA, N.º 2, 392/2008, DE 4 DE
NOVIEMBRE

FILTRACIONES DE AGUA DOLOSAS PARA LLEVAR A CABO EL
HOSTIGAMIENTO A LOS VECINOS: DELITO DE DAÑOS AL SUPERAR
400 € EL DETERIORO CAUSADO

AUNQUE EN EL ARTÍCULO 267 DEL CÓDIGO PENAL ESTÁ PENADO EL DELITO DE DAÑOS IMPRUDENTES SIEMPRE QUE SU IMPORTE EXCEDA DE 80.000 EUROS, EN EL RESTO DE SUPUESTOS SE EXIGE QUE LOS DAÑOS OCASIONADOS POR EL SUJETO ACTIVO SE HAYAN PRODUCIDO CON DOLO, ES DECIR, CON INTENCIONALIDAD («DAÑOS INTENCIONADOS»). AHORA BIEN, AUNQUE SE EXIGE QUE EL AUTOR DE LOS HECHOS TENGA VOLUNTAD DE CAUSAR LOS DAÑOS, LOS TRIBUNALES TAMBIÉN CONSIDERAN QUE SE HABRÁ COMETIDO EL DELITO DE DAÑOS AUNQUE EL CULPABLE NO BUSCASE DIRECTAMENTE QUE SE CAUSEN ESOS DAÑOS, BASTANDO QUE SE LOS HAYA PODIDO REPRESENTAR COMO RESULTADO («DOLO EVENTUAL»).

SP/SENT/1101149

AP Guadalajara, Sec. 1.º, 61/2021, de 25 de marzo

NO SE PUEDE INFERIR QUE LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR LA FUGA DE AGUA, FUERAN DOLOSOS, NI SIQUIERA POR DOLO EVENTUAL, Y, EN CONSECUENCIA, TÍPICOS SIENDO, EN TODO CASO, COMO SEÑALA LA PARTE RECURRENTE, FORTUITOS O IMPRUDENTES POR NO ADOPTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS ANTE LA EXISTENCIA DE UNA AVERÍA EN LA LLAVE DE PASO DEL AGUA, QUE RESULTAN ATÍPICOS POR NO SER SU IMPORTE SUPERIOR A 80.000 EUROS,

CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA

EL ARTÍCULO 2 APARTADO E) DE LA LJCA, ACTUALMENTE VIGENTE ESTABLECE QUE:

“EL ORDEN JURISDICCIONAL CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO CONOCERÁ DE LAS CUESTIONES QUE SE SUSCITEN EN RELACIÓN CON:

E) LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, CUALQUIERA QUE SEA LA NATURALEZA DE LA ACTIVIDAD O EL TIPO DE RELACIÓN DE QUE DERIVE, NO PUDIENDO SER DEMANDADAS AQUELLAS POR ESTE MOTIVO ANTE LOS ÓRDENES JURISDICCIONALES CIVIL O SOCIAL, AUN CUANDO EN LA PRODUCCIÓN DEL DAÑO CONCURRAN CON PARTICULARES O CUENTEN CON UN SEGURO DE RESPONSABILIDAD.”

EL ARTÍCULO 9.4 DE LA LEY ORGÁNICA 6/1985, DE 1 DE JULIO, DEL PODER JUDICIAL, SEÑALA:

“4. LOS DEL ORDEN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ...CONOCERÁN, ASIMISMO, DE LAS PRETENSIONES QUE SE DEDUZCAN EN RELACIÓN CON LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DEL PERSONAL A SU SERVICIO, CUALQUIERA QUE SEA LA NATURALEZA DE LA ACTIVIDAD O EL TIPO DE RELACIÓN DE QUE SE DERIVE.

Deber de policia

SE PUEDEN DENUNCIAR LAS DEFICIENCIAS EN LOS INMUEBLES PARA INTENTAR COMPROMETER AL TÉCNICO MUNICIPAL ANTE RIESGOS DE COLAPSO DE EDIFICIOS O RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

V. PROBLEMAS TÍPICOS

¿A QUIÉN RECLAMAR?

Causante y/o su aseguradora: la aseguradora no necesariamente cubre todo y además no podemos saber el alcance de coberturas

Comunidad y/o propietario: tenemos que ubicar la causa del problema en elemento común o privativo.

Propietario y/o ocupante: necesitamos acceso para reparar causas y además puede existir culpa del usuario del inmueble.

Contratistas y/o titular del inmueble en el que se hace la obra: responsabilidad por el hecho ajeno.

¿Demandamos a las Aseguradoras?

TAL COMO HA DECLARADO LA JURISPRUDENCIA QUE EN EL SEGURO DE DAÑOS LA PRESTACIÓN DEL ASEGURADOR CONSISTE EN LA INDEMNIZACIÓN POR LA CUANTÍA PRECISA DEL DAÑO CAUSADO, DE FORMA TAL QUE PRODUCIDO EL EVENTO CUYO RIESGO SE ASEGURA, LA INDEMNIZACIÓN **HA DE LIMITARSE AL CONCRETO DAÑO**, (ART. 1 DE LA LCS) QUE AL DEFINIR ESTA CLASE DE CONTRATO, DICE QUE EL ASEGURADOR SE OBLIGA A INDEMNIZAR, DENTRO DE LOS LÍMITES PACTADOS EL DAÑO PRODUCIDO; CONSECUENCIA DE ELLO ES EL LLAMADO POR LA DOCTRINA CIENTÍFICA **PRINCIPIO INDEMNIZATORIO QUE HA SIDO RECOGIDO DE FORMA EXPRESA EN EL ART. 26.1 DE LA LCS AL DECIR QUE " EL SEGURO NO PUEDE SER OBJETO DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO PARA EL ASEGURADO"**

SP/SENT/649221 AP CÓRDOBA, SEC. 3.º, 69/2011, DE 21 DE MARZO

FALTA DE COBERTURA PARA EXIGIR A LA ASEGURADORA PRESTACIÓN POR LOS DAÑOS EXISTENTES EN LA VIVIENDA A CONSECUENCIA DE FILTRACIONES

"... POR TODO ELLO, Y PUESTO QUE, EN DEFINITIVA, LA OBLIGACIÓN DE LA ASEGURADORA DERIVA DEL RIESGO EFECTIVAMENTE CONTRATADO Y ASEGURADO

LIMITACIONES CONTRACTUALES Y LEGALES QUE LA ASEGURADORA OPONE A SU CLIENTE SON OPONIBLES AL PERJUDICADO.

Asegurados que se refugian cómodamente en el seguro y no quieren saber más, pero les incumbe responsabilidad plena, aunque su seguro no les cubra todo

SP/SENT/1102337

AP BURGOS, SEC. 3.ª, 211/2021, DE 5 DE ABRIL

RECURSO 54/2021. PONENTE: ROGER REDONDO ARGÜELLES.

EXTRACTOS

DEBE ABONARSE POR LA COMUNIDAD LA CANTIDAD NO CUBIERTA POR SU ASEGURADORA RESPECTO A LOS DAÑOS ESTÉTICOS SUFRIDOS POR EL COMUNERO POR LAS FILTRACIONES RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD AL TENER DERECHO AL RESARCIMIENTO ÍNTEGRO DEL DAÑO

ELECCIÓN ESTRATÉGICA

VECINO DEMANDADO SE QUEJARÁ A SU ASEGURADORA

SI NO DEMANDO AL VECINO, PERMANECE AJENO AL PROBLEMA

SI NO DEMANDO A LA ASEGURADORA PUEDO OFICIAR PARA QUE APORTE SUS ARCHIVOS

SI HAY CAUSA ACTIVA NO PUEDO DEJAR DE DEMANDAR AL CAUSANTE, ESPECIALMENTE EN “AGUA NO CANALIZADA”

PERJUDICADO NO QUIERE RECLAMAR A SU VECINO (A SU RIESGO)

OJO CON LA SOLVENCIA DEL CAUSANTE. LAS ASEGURADORAS SON SOLVENTES.

¿COMUNIDAD O PROPIETARIO? ELEMENTO COMÚN O PRIVATIVO

LAS REGLAS DEL JUEGO: PRINCIPIO DE LEGALIDAD

- ART 396 CC DESCRIBE ELEMENTOS COMUNES
- ART. 3 LPH DEFINE LO QUE ES UN ELEMENTO PRIVATIVO: CORRESPONDE A CADA PISO O LOCAL EL DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO DE PROPIEDAD SOBRE UN ESPACIO SUFICIENTEMENTE DELIMITADO Y SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE, CON LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS E INSTALACIONES DE TODAS CLASES, APARENTES O NO, QUE ESTÉN **COMPRENDIDOS DENTRO DE SUS LÍMITES Y SIRVAN EXCLUSIVAMENTE AL PROPIETARIO.**

SP/SENT/130911 AP VALLADOLID, SEC. 1.º, 151/2007, DE 4 DE MAYO CARÁCTER PRIVATIVO DE TUBERÍA DE AGUAS RESIDUALES HASTA EL ENTRONQUE CON LA ARQUETA COMUNITARIA

"... EL JUEZ DE INSTANCIA, CON ACERTADO CRITERIO, ENTIENDE QUE LA TUBERÍA EN LA QUE SE PRODUCEN LAS FILTRACIONES DE AGUA QUE EN DEFINITIVA ORIGINAN LOS DAÑOS SUFRIDOS EN LA VIVIENDA DE LA ACTORA-APELANTE TIENEN LA CONSIDERACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA MISMA, EN ATENCIÓN A QUE CONSTITUYE EL CONDUCTO DE SANEAMIENTO EXCLUSIVO DE LAS AGUAS RESIDUALES DE LA VIVIENDA DE LA SRA. SONIA -BAÑO O ASEO Y COCINA-, DISCURRIENDO BAJO EL SUELO DE DICHA VIVIENDA HASTA SU ENTRONQUE CON LA ARQUETA DE SANEAMIENTO COMUNITARIA SITUADA EN EL LÍMITE FÍSICO ENTRE EL ESPACIO PRIVATIVO Y EL COMUNITARIO. ASÍ LAS COSAS, POCAS DUDAS PUEDE OFRECER LA NATURALEZA DE LA TUBERÍA EN CUESTIÓN -ARTÍCULOS 396 DEL CÓDIGO CIVIL Y 3 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL-, DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A CANALIZAR LAS AGUAS RESIDUALES DE LA VIVIENDA DE LA ACTORA, Y ELLO **CON INDEPENDENCIA DE QUE FÍSICAMENTE DICHA TUBERÍA SE ENCUENTRE BAJO EL SUBSUELO DE LA VIVIENDA**, COSA ABSOLUTAMENTE LÓGICA Y NORMAL QUE ACONTECE EN LA PRÁCTICA TOTALIDAD DE VIVIENDAS POR PISOS EN LOS QUE LAS CANALIZACIONES Y CONDUCCIONES PRIVATIVAS DISCURREN EN EL ENTRAMADO CONSTRUCTIVO EXISTENTE ENTRE UN PISO Y EL INFERIOR, SIN QUE ELLO OBSTE AL CARÁCTER PRIVATIVO DE DICHAS CONDUCCIONES HASTA EL PUNTO EN QUE SE PRODUCE SU ENTRONQUE CON LA RED GENERAL. ..."

SP/SENT/1051846 AP LUGO, SEC. 1.º, 133/2020, DE 23 DE MARZO

LOCALIZADA LA AVERÍA DE LA TUBERÍA EN UN TRAMO DENTRO DE LA VIVIENDA PERO PREVIO A LA LLAVE DE PASO DE ENTRONQUE CON LA TUBERÍA PRIVATIVA, LA COMUNIDAD ES RESPONSABLE DE DICHA AVERÍA. LA EXPRESIÓN **ESPACIO PRIVATIVO, EQUIVALENTE AL DE LA ESFERA DE EXCLUSIVIDAD O DE PLENA DISPONIBILIDAD** DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE AL QUE LE SIRVE, CON EXCLUSIÓN DEL RESTO, LO QUE EVIDENTEMENTE NO OCURRE HASTA QUE EL AGUA SUPERA EL LÍMITE DE LA LLAVE DE PASO QUE LE DA ENTRADA A SU VIVIENDA. HASTA ESE PUNTO CARECE DE DOMINIO O DEL MÁS MÍNIMO DERECHO SOBRE EL AGUA QUE PUDIESE DISCURRIR POR LAS DIFERENTES CONDUCCIONES O TUBERÍAS QUE FACILITAN EL SUMINISTRO A LOS DIFERENTES PISOS Y LOCALES DEL INMUEBLE.

EN EL MISMO SENTIDO SP/SENT/646737 AP ZAMORA, SEC. 1.º, 249/2011, DE 1 DE SEPTIEMBRE Y SP/SENT/452619 AP CASTELLÓN, SEC. 3.º, 48/2009, DE 18 DE FEBRERO

EN SENTIDO OPUESTO: SP/SENT/91997 AP MADRID, SEC. 14.º, 234/2006, DE 11 DE ABRIL CARÁCTER PRIVATIVO DE TUBERÍA SITUADA EN INTERIOR DE PISO AUNQUE ESTÉ ANTES DE LA LLAVE DE PASO DEL MISMO. TAMBIÉN SP/SENT/169822 AP MADRID, SEC. 11.º, 223/2008, DE 8 DE MAYO

- CRITERIO LEGAL NO NECESARIAMENTE COINCIDENTE CON EL DE LAS ASEGURADORAS

JURISPRUDENCIA

IMPERMEABILIZACION TERRAZA

SP/SENT/1117956 AP CANTABRIA, SEC. 2.º, 387/2021, DE 27 DE SEPTIEMBRE, COMPROBADO QUE LAS HUMEDADES **TIENEN SU ORIGEN EN LA FALTA DE IMPERMEABILIZACIÓN DE LA TERRAZA** Y FACHADA, LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEBE PROCEDER A LA REPARACIÓN

SP/SENT/1123306 AP PONTEVEDRA, VIGO, SEC. 6.º, 371/2021, DE 23 DE SEPTIEMBRE, DEDUCIÉNDOSE DE LAS PERICIALES QUE LA CAUSA DELAS HUMEDADES EN LA VIVIENDA DEL DEMANDANTE TIENEN SU ORIGEN EN UNA **FALTA DE IMPERMEABILIZACIÓN DE LA TERRAZA** COMUNITARIA, LA COMUNIDAD DEBE PROCEDER A LA REPARACIÓN DE DICHO ELEMENTO

SP/SENT/1109586 AP ALICANTE, SEC. 5.º, 207/2021, DE 8 DE JUNIO, **ACREDITÁNDOSE LA DEFICIENTE IMPERMEABILIZACIÓN DE LA TERRAZA** QUE HACE DE CUBIERTA DEL EDIFICIO, ES LA COMUNIDAD LA QUE DEBE PROCEDER A LA REPARACIÓN DE DICHO ELEMENTO Y RESPONDER POR LAS HUMEDADES OCASIONADAS POR LAS FILTRACIONES

SP/SENT/1118022 AP ÁLAVA, SEC. 1.º, 467/2021, DE 1 DE JUNIO, OBEDECIENDO LAS FILTRACIONES AL MAL ESTADO DE LA **IMPERMEABILIZACIÓN INTERNA DE LA TERRAZA** QUE HACE DE CUBIERTA DEL EDIFICIO Y NO A LA FALTA DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS EXTERNOS DE LA MISMA, ES LA COMUNIDAD LA QUE ASUME LAS REPARACIONES

SP/SENT/1063327 AP ALBACETE, SEC. 1.º, 311/2020, DE 16 DE JUNIO, LA COMUNIDAD DEBE RESPONDER DE LOS DAÑOS POR FILTRACIONES CUANDO TIENEN SU ORIGEN EN UN **PROBLEMA DE IMPERMEABILIZACIÓN DE LA TERRAZA QUE ES COMÚN Y NO PIERDE TAL CARÁCTER AUNQUE EL USO EXCLUSIVO SE ATRIBUYA A UN COMUNERO**

Daños derivados de las terrazas que, a su vez, son cubierta del inmueble Elementos esenciales por naturaleza (forjado, impermeabilización). ESTATUTOS

SP/AUTRJ/891548 TS, SALA PRIMERA, DE LO CIVIL, DE 1 DE FEBRERO DE 2017: LA CUBIERTA EN DONDE SE SITUAN LAS CÁMARAS DE AIRE O LA TELA IMPERMEABILIZANTE SON ELEMENTOS COMUNES POR NATURALEZA, QUE NO PUEDEN SER OBJETO DE DESAFECTACIÓN POR LO QUE LA COMUNIDAD DEBE ASUMIR SU REPARACIÓN

SP/SENT/630176 TS, SALA PRIMERA, DE LO CIVIL, 265/2011, DE 8 DE ABRIL: LAS TERRAZAS DE LOS EDIFICIOS PUEDEN SER OBJETO DE DESAFECTACIÓN / ES OBLIGACIÓN DE LA COMUNIDAD LAS OBRAS DE AISLAMIENTO DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO AUNQUE ÉSTA SEA DE UTILIZACIÓN PRIVATIVA

SP/SENT/717090 TS, SALA PRIMERA, DE LO CIVIL, 273/2013, DE 24 DE ABRIL: LA COMUNIDAD ES LA RESPONSABLE DE LA REPARACIÓN DE LA TELA ASFÁLTICA, CON INDEPENDENCIA DE LA CALIFICACIÓN DE LA TERRAZA

SP/SENT/840873 TS, SALA PRIMERA, DE LO CIVIL, 755/2015, DE 30 DE DICIEMBRE: AUNQUE LA TERRAZA TENGA LA CALIFICACIÓN DE PRIVATIVO, ACTÚA COMO CUBIERTA DEL EDIFICIO QUE SE TRATA DE UN ELEMENTO COMÚN POR NATURALEZA, POR LO QUE LAS REPARACIONES EN ESTA DEBEN SER ASUMIDAS POR LA COMUNIDAD Y NO POR EL COMUNERO

SP/SENT/956989 TS, SALA PRIMERA, DE LO CIVIL, 340/2018, DE 7 DE JUNIO: "EXPRESIONES CLARAS DE QUE LAS TERRAZAS, EN LA PROYECCIÓN VERTICAL DE LOS LOCALES EN SUS PROPIOS LÍMITES FÍSICOS, CONSTITUYEN ELEMENTOS PRIVATIVOS, DE DONDE LOS GASTOS CORRESPONDIENTES, SEGÚN EL ART. 9.1 A) SON DE CARGO DEL PROPIETARIO DEL LOCAL. SI ALGUNA DUDA PUEDE QUEDAR, EN EL ART. 11 DE LOS ESTATUTOS SE ESTABLECE DE FORMA CLARA Y DIRECTA QUE LOS GASTOS DE REPARACIÓN DE LAS TERRAZAS ESTÁ A CARGO DE LOS DUEÑOS DE LOS RESPECTIVOS LOCALES Y POR ELLO NO PUEDE DEDUCIRSE QUE SEA UNA CARGA GENERAL. POR ELLO, AL EXISTIR UNA REGLA ESPECIAL EN LOS ESTATUTOS SOBRE LA PROPIEDAD Y RÉGIMEN DE LAS CUBIERTA TERRAZA DE AUTOS NO ES APLICABLE EL ART. 396 DEL CÓDIGO CIVIL, POR CUANTO COMO EN SU PÁRRAFO ÚLTIMO SE DISPONE RIGE "LA VOLUNTAD DE LOS INTERESADOS", EN ÉSTE CASO MANIFESTADA EN LOS ESTATUTOS».

Terraza elemento privativo

SP/SENT/1091926 AP GRANADA, SEC. 3.ª, DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2020 LA CUBIERTA DEL EDIFICIO NO PUEDE PERDER SU NATURALEZA DE ELEMENTO COMÚN DEBIDO A LA FUNCIÓN QUE CUMPLE EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, Y ELLO PESE A QUE LA TERRAZA SITUADA EN LA ÚLTIMA PLANTA DEL EDIFICIO, SE CONFIGURE COMO PRIVATIVA /LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES CORRESPONDEN AL PROPIETARIO QUE TIENE ATRIBUIDO SU USO CUANDO SE DERIVEN DE ESTE, MIENTRAS QUE LAS REPARACIONES QUE SE DERIVAN DE DEFECTOS DE IMPERMEABILIZACIÓN CORRESPONDEN A LA COMUNIDAD /LA TERRAZA ES UN ELEMENTO COMÚN Y, TENIENDO EL APELANTE EXCLUSIVAMENTE UN DERECHO DE USO Y DISFRUTE, DEBE DETERMINARSE SI LA CAUSA DE LAS FILTRACIONES HA SIDO DEBIDA A LA MALA CONSERVACIÓN DE LA TERRAZA O AL MAL ESTADO DE LA MISMA /LA CAUSA DE LAS FILTRACIONES SE HA DEBIDO AL DETERIORO SUFRIDO POR EL MATERIAL DE IMPERMEABILIZACIÓN Y DE REVESTIMIENTO POR EL PASO DEL TIEMPO, CONFORME AL INFORME PERICIAL APORTADO POR LA ACTORA

SP/SENT/1061642 AP VALENCIA, SEC. 11.ª, 211/2020, DE 27 DE MAYO RESPONDE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POR LAS FILTRACIONES DE AGUA DE LLUVIA YA QUE AUNQUE LAS TERRAZAS TENGAN CARÁCTER PRIVATIVO, LA PARTE DE CUBIERTA DEL EDIFICIO, Y EL FORJADO DE ESTE, SON ELEMENTOS COMUNES

SP/SENT/1110381 AP TOLEDO, SEC. 1.ª, 675/2021, DE 19 DE MAYO. CONSTANDO LAS TERRAZAS QUE OBRAN ENCIMA DE LOS LOCALES COMO ELEMENTOS PRIVATIVOS, ES EL PROPIETARIO DE LAS MISMAS QUIEN DEBE ASUMIR LA REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN DE DICHS ELEMENTOS Y LA REPARACIÓN DE LAS HUMEDADES PROVOCADAS.

OBRAS PROPIETARIOS / USUARIOS TERRAZA

SP/SENT/1083734 AP MADRID, SEC. 12.º, 345/2020, DE 20 DE NOVIEMBRE ACREDITADO QUE EL PROPIETARIO RECLAMANTE HA EFECTUADO **OBRAS EN LA CUBIERTA QUE HAN PODIDO AFECTAR A LA ESTANQUEIDAD DE LA MISMA**, DEBE REPARTIRSE ENTRE ESTE Y LA COMUNIDAD LOS GASTOS DE REPARACIÓN DE LA CUBIERTA Y LOS DAÑOS DE LA VIVIENDA

SP/SENT/1062091 AP CÁDIZ, SEC. 2.º, 135/2020, DE 19 DE MAYO SIENDO EL ORIGEN DE LAS HUMEDADES LAS **OBRAS HECHAS POR EL COMUNERO EN LA TERRAZA COMÚN DE USO PRIVATIVO, PERFORANDO LA TELA ASFÁLTICA**, ES ESTE Y NO LA COMUNIDAD LA QUE DEBE RESPONDER DE LOS DAÑOS

SP/SENT/1004373 AP HUELVA, SEC. 2.º, 20/2019, DE 16 DE ENERO DADO QUE LOS COMUNEROS HAN REALIZADOS OBRAS EN LA TERRAZA COMÚN DE USO PRIVATIVO QUE **HAN CONTRIBUIDO A LA PRODUCCIÓN DE LAS FILTRACIONES**, DEBEN RESPONDER JUNTO CON LA COMUNIDAD DE DICHS DAÑOS

SP/SENT/1062284 AP VALENCIA, SEC. 11.º, 297/2020, DE 30 DE JUNIO DADO QUE **EL ORIGEN DE LAS FILTRACIONES SON LAS OBRAS REALIZADAS POR EL ANTERIOR PROPIETARIO EN LA TERRAZA** COMUNITARIA DE USO EXCLUSIVO Y QUE COMPROMETEN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS SUMIDEROS, EL NUEVO PROPIETARIO ES EL RESPONSABLE DE REPARAR LOS DAÑOS

SP/SENT/1096389 AP CÓRDOBA, SEC. 1.º, 22-12-2020 **NO ACREDITÁNDOSE QUE LAS OBRAS** REALIZADAS POR EL PROPIETARIO DEL PISO SUPERIOR EN LA CUBIERTA COMUNITARIA DE USO **PRIVATIVO INCIDIERAN EN LAS HUMEDADES** CAUSADAS, LA COMUNIDAD ES RESPONSABLE DE LAS MISMAS AL CONSTATARSE FALLOS EN LA IMPERMEABILIZACIÓN

SP/SENT/1002040 AP VALENCIA, SEC. 11.º, 81/2019, DE 20 DE FEBRERO DADO QUE SE ACREDITA QUE LA CAUSA DE LAS FILTRACIONES ES LA **DEFECTUOSA IMPERMEABILIZACIÓN DE LA CUBIERTA QUE ES PRECEDENTE A LAS OBRAS** REALIZADAS POR LA COMUNERA, LA COMUNIDAD DEBE RESPONDER DE LOS MISMOS

SP/SENT/1105346 AP ALICANTE, ELCHE, SEC. 9.º, 209/2020, DE 4 DE JUNIO ACREDITADO QUE **LAS HUMEDADES EN LA VIVIENDA TIENEN SU ORIGEN EN DEFECTOS ESTRUCTURALES DE IMPERMEABILIZACIÓN DE LA TERRAZA**, NO PUEDE IMPUTARSE RESPONSABILIDAD A LOS PROPIETARIOS DEL PISO SUPERIOR AL NO HABER PROBLEMA DE MANTENIMIENTO DE LA MISMA, AUNQUE HICIERON OBRAS HACE TIEMPO.

SP/SENT/1062087 AP CÁDIZ, SEC. 2.º, 155/2020, DE 26 DE MAYO NO HAY RESPONSABILIDAD DE LOS COMUNEROS QUE EJECUTAN LAS OBRAS EN SU TERRAZA EN LAS FILTRACIONES AL PISO INFERIOR CUANDO **SE DEBEN A UN DETERIORO DE LA TELA ASFÁLTICA DE IMPERMEABILIZACIÓN**

Terraza responsabilidad compartida: Pavimento propietario. Impermeabilización comunidad

SP/SENT/1059316

AP MADRID, SEC. 9.º, 276/2020, DE 8 DE JUNIO

TANTO LA COMUNIDAD COMO EL PROPIETARIO QUE HACE USO DE LA TERRAZA DEBEN AFRONTAR LAS REPARACIONES DE ESTA AL CONCURRIR DEFECTOS DE CONSERVACIÓN POR PARTE DEL USUARIO, COMO ESTRUCTURALES, EN LA TELA ASFÁLTICA, RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD

SP/SENT/1061948 AP ASTURIAS, OVIEDO, SEC. 4.º, 237/2020, DE 8 DE JUNIO

LA LÁMINA IMPERMEABILIZANTE ESTÁ DETERIORADA, PICADA EN VARIOS PUNTOS LO QUE POSIBILITA LA ENTRADA DE AGUA. EL INFORME PERICIAL NO CONCRETA LOS MOTIVOS DE ESE DETERIORO. **APUNTA COMO UNA POSIBLE CAUSA EL MAL USO QUE SE HACE DE LA TERRAZA**, AL ARRASTRAR MACETAS, PLATOS, POYOS Y SIMILARES. AHORA BIEN, TAMBIÉN PUEDE SER DEBIDO A OTRAS CAUSAS, COMO LA MALA COLOCACIÓN, DEFECTUOSA CALIDAD DEL MATERIAL O SIMILARES. TAMBIÉN HABLA DE LA EXISTENCIA DE RAÍCES QUE HAN PERFORADO EL SOLADO O SE METEN POR SUS JUNTAS Y SE INSERTAN EN LOS SUMIDEROS OBSTRUYÉNDOLOS. EN LAS FOTOGRAFÍAS APORTADA SE OBSERVA TIERRA, SUCIEDAD. EN FIN QUE DE LA PRUEBA PRACTICADA SE LLEGA A LA CONVICCIÓN DE UNA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA, COMUNIDAD, PROPIETARIO DEL PISO, SIN QUE EN ESTOS MOMENTOS PODAMOS FIJAR UNA CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL RESULTADO FINAL, DE AHÍ QUE PROCEDA LA CONDENA DE LA COMUNIDAD DEMANDADA, ARTÍCULO 1.144 DEL CÓDIGO CIVIL.- ...“

SP/SENT/41414

AP BURGOS, SEC. 2.º, 518/2002, DE 18 DE OCTUBRE

RESPONSABILIDAD PRIVATIVA POR DETERIORO ORDINARIO DE PAVIMENTO DE TERRAZA COMÚN DE USO EXCLUSIVO

El problema de las arquetas registrables en los locales

SP/SENT/755716 AP MADRID, SEC. 14.º, DE 30 DE DICIEMBRE DE 2013

LOS DAÑOS POR ATASCO EN LA ARQUETA NO SON RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD CUANDO SE PRUEBA QUE SU CONFIGURACIÓN FUE CAMBIADA POR LAS OBRAS LLEVADAS A CABO POR LOS PROPIETARIOS Y ADEMÁS SE IMPEDÍAN LABORES DE MANTENIMIENTO DE LA COMUNIDAD

SP/SENT/473736 AP JAÉN, SEC. 3.º, 114/2009, DE 8 DE MAYO

OBRAS DEL PROPIETARIO DEL LOCAL QUE IMPIDEN EL CONTROL A LA ARQUETAS COMUNITARIAS EXONERA A LA COMUNIDAD DE RESPONSABILIDAD POR LAS HUMEDADES

SP/SENT/59805 AP BARCELONA, SEC. 11.º, 423/2004, DE 9 DE JUNIO

OBLIGACIÓN DE PERMITIR EL ACCESO PARA LIMPIEZA DE ARQUETA COMÚN QUE DEBE PERMANECER SIN TAPAR PARA SER REGISTRABLE

Daños con origen en predio ajeno que afectan a un propietario, pero a través de un elemento común

SP/SENT/1048014 AP ASTURIAS, OVIEDO, SEC. 5.º, 64/2020, DE 18 DE FEBRERO NO QUEDA ACREDITADO QUE EL AGUA SE FILTRE DESDE EL EDIFICIO COLINDANTE, ESTANDO LA CAUSA DE LA FILTRACIÓN EN EL PROPIO EDIFICIO AFECTADO POR UNA FALTA DE IMPERMEABILIZACIÓN RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD

SP/SENT/1029533 AP CÁDIZ, SEC. 2.º, 280/2019, DE 18 DE SEPTIEMBRE LA COMUNIDAD RECONOCE QUE EL ORIGEN DEL DAÑO SE ENCUENTRA EN LA ACUMULACIÓN DE AGUAS DE TODO TIPO QUE SE PRODUCE EN EL SÓTANO, ADMITIENDO QUE A CONSECUENCIA DE ELLO SE PUEDEN PRODUCIR FILTRACIONES POR CAPILARIDAD EN LAS VIVIENDAS /ES INDUDABLE LA EXISTENCIA EN LA VIVIENDA DEL ACTOR DE MÚLTIPLES DAÑOS CONSISTENTES FUNDAMENTALMENTE EN HUMEDADES POR CAPILARIDAD EN LA PARTE BAJA DE LAS PAREDES Y HUMEDADES POR CONDENSACIÓN /EL HECHO DE QUE AL SÓTANO PUEDAN LLEGAR AGUAS PROCEDENTES DE OTRAS FINCAS COLINDANTES O DE LA RED MUNICIPAL DE SANEAMIENTO NO AFECTA NI ELIMINA LA RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD PARA MANTENER EL SÓTANO QUE LE PERTENECE EN CONDICIONES ADECUADAS /EXISTIENDO DEFECTOS EN LOS ELEMENTOS COMUNES QUE CAUSAN DAÑOS A ELEMENTOS PRIVATIVOS LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEBE RESPONDER DE TALES DAÑOS O DE INDEMNIZAR AL PERJUDICADO

SP/SENT/1005723 AP PONTEVEDRA, VIGO, SEC. 6.º, 181/2019, DE 15 DE ABRIL, LA COMUNIDAD DEBE ASUMIR LOS DAÑOS POR HUMEDADES AL COMUNERO CUANDO, AUN VINIENDO ESTAS DEL EDIFICIO COLINDANTE EN ESTADO DE ABANDONO, LAS MEDIANERAS DE LA COMUNIDAD NO ESTÁN SUFICIENTEMENTE IMPERMEABILIZADAS

Demolición edificio colindante humedades en fachada a la intemperie

SP/SENT/1056022 AP BURGOS, SEC. 2.º, 152/2020, DE 26 DE MAYO **EL RESPONSABLE DEL DERRIBO DE UN EDIFICIO ESTÁ OBLIGADO ÚNICAMENTE A EVITAR EN LOS COLINDANTES LOS DAÑOS INMEDIATOS A LA DEMOLICIÓN, CON MEDIDAS DE AISLAMIENTO**

"... LA OBLIGACIÓN DE QUIEN REALIZA EL DERRIBO DE UN INMUEBLE DE EVITAR DAÑOS EN EL COLINDANTE, AL QUEDAR LA PARED DE ÉSTE ÚLTIMO A LA INTEMPERIE, ESA OBLIGACIÓN NO TIENE PORQUÉ COMPRENDER LA DE REALIZAR EN EL INMUEBLE COLINDANTE AL DEL DERRIBO UNA NUEVA PARED DE AISLAMIENTO (QUE LA PROPIEDAD NO REALIZÓ INICIALMENTE AL CONSTRUIR EL INMUEBLE), SINO SOLO LA DE EVITAR LOS DAÑOS INMEDIATOS O PRÓXIMOS AL DERRIBO, CON MEDIDAS DE AISLAMIENTO, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SUBSISTENTE DE ADOPTAR LAS MEDIDAS ADECUADAS PARA CONSERVAR ADECUADAMENTE SU PROPIO INMUEBLE. ..."

TRAS EL DERRIBO DE UN EDIFICIO COLINDANTE, ES RESPONSABILIDAD DE LA PROPIA COMUNIDAD TOMAR LAS MEDIDAS ADECUADAS PARA CONSERVAR SU PROPIO INMUEBLE, MÁS ALLÁ DE LAS INMEDIATAS QUE ADOpte EL RESPONSABLE DE LA DEMOLICIÓN

"... EN EL PRESENTE CASO, RECONOCIDO QUE, TRAS EL DERRIBO DEL INMUEBLE DE LA PARTE DEMANDADA, SE REALIZÓ LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LA PARED COLINDANTE CON ESPUMA DE POLIURETANO, ES CLARO QUE ESTA MEDIDA DE AISLAMIENTO DE LA PARED NO ES UNA MEDIDA DEFINITIVA PUES EL MATERIAL SE DETERIORA CON EL PASO DEL TIEMPO, PERDIENDO SU FUNCIONALIDAD PROGRESIVAMENTE, LO QUE EXIGIRÁ UN MANTENIMIENTO POR PARTE DE LA COMUNIDAD DEL PROPIO INMUEBLE.

Demolición colindante humedades procedentes del solar NORMAS DE BUENA CONSTRUCCION

SP/SENT/774427 AP JAÉN, SEC. 1.º, 146/2014, DE 9 DE ABRIL

DAÑOS CONTINUADOS TRAS LA DEMOLICIÓN DEL SOLAR COLINDANTE SIN PROCEDER A IMPERMEABILIZAR NI A RECOGER LAS AGUAS PLUVIALES, LO QUE HA SUPUESTO QUE CON LA LLUVIA EL AGUA SE ESTANQUE Y SE HAYA FILTRADO POR EL SUELO Y PARED A LA VIVIENDA

SP/SENT/517073 AP BARCELONA, SEC. 14.º, 301/2010, DE 10 DE MAYO

DEBIÓ PREVERSE QUE, AL DEMOLER LA FINCA Y LLENARLA DE TIERRA, EL SISTEMA DE RECOGIDA DE AGUAS QUEDABA ALTERADO Y PODÍA CAUSARSE HUMEDADES EN LA FINCA COLINDANTE

ARTÍCULO 576 CC.

SI EL PROPIETARIO DE UN EDIFICIO QUE SE APOYA EN UNA PARED MEDIANERA QUISIERA DERRIBARLO, PODRÁ IGUALMENTE RENUNCIAR A LA MEDIANERÍA, PERO SERÁN DE SU CUENTA TODAS LAS REPARACIONES Y OBRAS NECESARIAS PARA EVITAR, POR AQUELLA VEZ SOLAMENTE, LOS DAÑOS QUE EL DERRIBO PUEDA OCASIONAR A LA PARED MEDIANERA.

Velux, claraboyas y lucernarios

EL TRIBUNAL SUPREMO RECALCA EL **CARÁCTER DE ELEMENTO COMÚN**, POR LO QUE EN GENERAL LAS SENTENCIAS DE LAS AUDIENCIAS CONDENAN A LAS COMUNIDADES A HACERSE CARGO DE LA REPARACIÓN DE ESTAS VENTANAS. SIN EMBARGO, ALGUNAS SE RESISTEN A ESE CRITERIO, POSIBLEMENTE CON RAZÓN, PUES CUANDO HABLAMOS DE VENTANAS EN FACHADA A NADIE SE LE OCURRE PENSAR QUE LA COMUNIDAD TIENE QUE CAMBIARLAS. VÉASE:

AUNQUE LA VENTANA VELUX FORMA PARTE DEL A CUBIERTA Y SE CONSIDERA ELEMENTO COMÚN, NO ES NULO EL ACUERDO QUE IMPONE A LA COMUNERA QUE LA USA LA REPARACIÓN DE LAS HUMEDADES CUANDO SE ORIGINAN POR UNA FALTA DE MANTENIMIENTO DE LAS JUNTAS POR SU PARTE, AP MADRID, SEC. 20.ª, 86/2020, DE 11 DE FEBRERO SP/SENT/1050876

CALEFACCION CENTRAL

SP/SENT/838919 AP GRANADA, SEC. 3.º, 206/2015, DE 9 DE OCTUBRE: DE LA PERICIAL PRACTICADA HA RESULTADO ACREDITADO QUE EL PUNTO DE CONEXIÓN DE LA INSTALACIÓN DE LA CALEFACCIÓN DONDE SE PRODUJO LA ROTURA NO ESTABA COMPRENDIDO DENTRO DEL ESPACIO PRIVATIVO DE LA VIVIENDA DE LA DEMANDADA

SP/SENT/802501 AP OURENSE, SEC. 1.º, 26/2015, DE 27 DE ENERO: LA COMUNIDAD DEBE RESPONDER DE LOS DAÑOS EN LA CALEFACCIÓN CUANDO LA AVERÍA SE LOCALIZA EN UNA TUBERÍA DE TITULARIDAD COMÚN AUNQUE DISCURRA POR ELEMENTOS PRIVATIVOS DEL INMUEBLE

SP/SENT/697098 AP MADRID, SEC. 13.º, 411/2012, DE 20 DE SEPTIEMBRE: LAS CANALIZACIONES DE LA CALEFACCIÓN CENTRAL TIENEN NATURALEZA DE ELEMENTO COMÚN YA QUE EL PROPIETARIO NO DISPONE DE LLAVE DE PASO Y REQUIERE DE LA ACTUACIÓN DE LA COMUNIDAD PARA SU REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO / INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DONDE SE PRODUJO LA AVERÍA DE LA CALEFACCIÓN AL HABERSE ACREDITADO SU ACTUACIÓN DILIGENTE DE AVISO A LA COMUNIDAD Y HABER PERMITIDO EL ACCESO DEL FONTANERO

SP/SENT/688486 AP MADRID, SEC. 12.º, 494/2012, DE 25 DE JULIO: LA COMUNIDAD ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR LA ROTURA DE LA TUBERÍA DE LA CALEFACCIÓN CENTRAL AUNQUE ÉSTA SUMINISTRE AGUA CALIENTE EN EXCLUSIVA A UN RADIADOR DEL INMUEBLE DEL PROPIETARIO

SP/SENT/654582 AP MADRID, SEC. 13.º, 525/2011, DE 27 DE OCTUBRE: LA COMUNIDAD ES RESPONSABLE DE LA ROTURA DE LA LLAVE DE PASO PERTENECIENTE A UN RADIADOR DE CALEFACCIÓN CENTRAL UBICADO EN LA VIVIENDA, SIENDO ESTE ELEMENTO COMÚN

SP/SENT/800817 AP MADRID, SEC. 20.º, 572/2014, DE 17 DE DICIEMBRE. LA COMUNIDAD DEBE RESPONDER POR LOS DAÑOS OCASIONADOS POR LA AVERÍA EN LOS RADIADORES CUANDO LA CAUSA DE LA MISMA ES LA SOBREPRESIÓN POR EL LLENADO DE LAS CONDUCCIONES QUE A ELLA LE ES IMPUTABLE

SP/SENT/747418 AP MADRID, SEC. 21.º, 500/2013, DE 15 DE OCTUBRE: LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEBE RESPONDER DE LOS DAÑOS PRODUCIDOS EN LA TUBERIA DE CALEFACCIÓN, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL DAÑO CONCRETO SE ENCUENTRE EN UN TRAMO PRIVATIVO O COMÚN

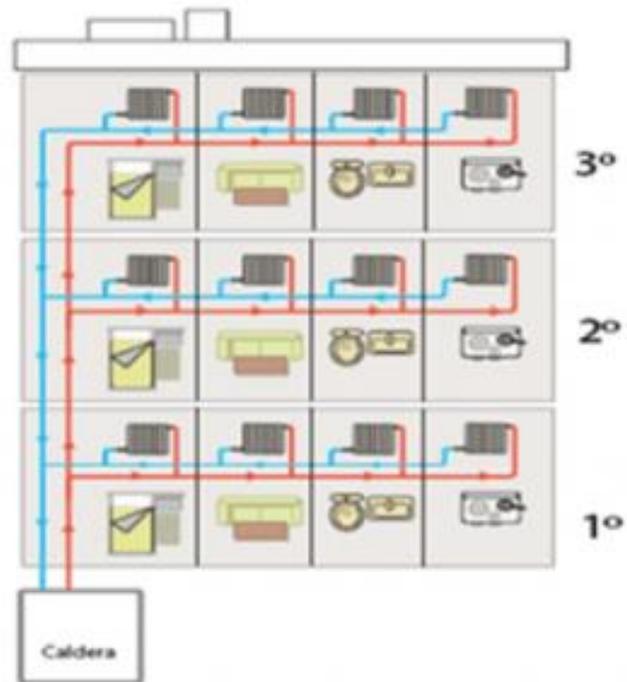
SP/SENT/671233 AP MADRID, SEC. 20.º, 159/2012, DE 22 DE MARZO: DADO QUE EL SISTEMA DE CALEFACCIÓN DEL EDIFICIO CONSTITUYE UNA UNIDAD QUE NO ES MODIFICABLE EN NINGÚN PUNTO POR EL COPROPIETARIO, TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ELEMENTO COMÚN Y POR ELLO DEBE RESPONDER LA COMUNIDAD POR LOS DAÑOS DERIVADOS DE SU MAL ESTADO

SP/SENT/746161 AP MADRID, SEC. 12.º, 825/2013, DE 20 DE NOVIEMBRE: LA FUGA DE AGUA SE PRODUCE EN LA TUERCA DE UNIÓN DE LA CONDUCCIÓN GENERAL CON LA LLAVE DE PASO DEL RADIADOR, LO QUE ES UN ELEMENTO COMÚN

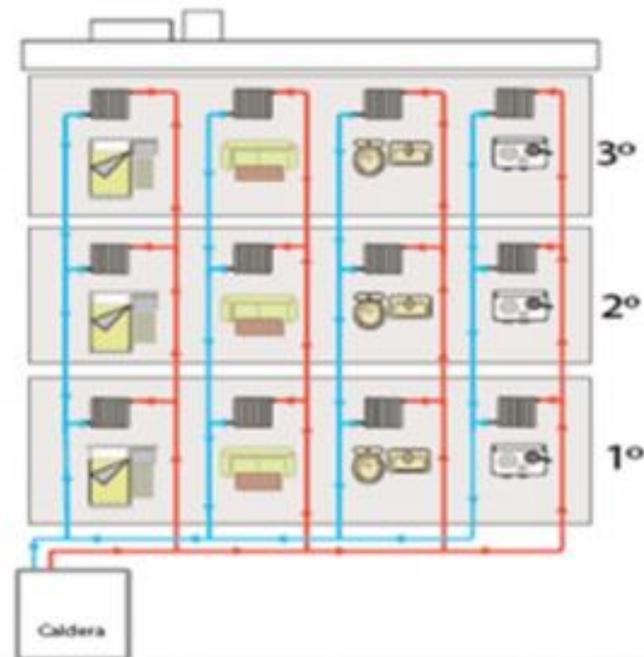
SP/SENT/921436 AP MADRID, SEC. 21.º, 290/2017, DE 21 DE JULIO: DADO QUE LA TUBERÍA AVERIADA ESTÁ SITUADA DESPUÉS DE LA LLAVE DE CORTE, AUN SIENDO LA CALEFACCIÓN COMUNITARIA, LA INSTALACIÓN AFECTADA ES PRIVATIVA Y DEBE RESPONDER DE LOS DAÑOS EL PROPIETARIO DE LA MISMA

SISTEMAS DE CALEFACCIÓN CENTRAL

En anillo:



En columnas:



ROTURA CALEFACCION

- SI HAY LLAVE DE CORTE, RAMAL PRIVATIVO.
- SI NO HAY LLAVE DE CORTE TUBERÍAS COMUNITARIAS HASTA UNIÓN CON RADIADOR.
- LLAVE DE PASO RADIADOR COMUNITARIA?
- ROTURA RADIADOR PRIVATIVA?? VER CAUSA (MODIFICACIONES PROPIETARIO, MANIPULACIÓN COMUNIDAD CIRCUITO VACIADO-LLENADO)

ENTRONQUE BAJANTE

SP/SENT/780293 AP VALENCIA, SEC. 11.ª, 254/2014, DE 30 DE JUNIO: NO SIENDO FACTIBLE CONCRETAR SI EL ORIGEN DE LAS FILTRACIONES ESTÁ EN UNA FUGA DE LAS TUBERÍAS PRIVATIVAS DEL LOCAL O DE SU ENTRONQUE CON LA DE LA COMUNIDAD, SE DECLARA LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA TANTO DE ÉSTA COMO DEL USUARIO DEL BAJO

SP/SENT/706393 AP ALBACETE, SEC. 1.ª, 1/2013, DE 8 DE ENERO RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS POR LOS DAÑOS OCASIONADOS AL VECINO AL HABERSE ACREDITADO QUE EL ORIGEN DE LOS MISMO FUE EL MANGUETÓN DE SALIDA DEL INODORO QUE SIRVE UNICAMENTE A SU VIVIENDA Y EN CONSECUENCIA ES UN ELEMENTO PRIVATIVO. ESTE ELEMENTO Y LOS RAMALES QUE PROVIENEN DE LA BAÑERA Y EL LAVABO EN SU ENTRONQUE CON LA TUBERÍA QUE TERMINA EN LA BAJANTE GENERAL SIRVE SOLAMENTE AL INODORO DEL PISO DE LA PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS HABIÉNDOSE EXPLICADO POR EL PERITO EN SU INFORME QUE LAS HUMEDADES NO SE HAN PRODUCIDO EN LA BAJANTE GENERAL SINO ANTES DE LLEGAR A ELLA EN ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA VIVIENDA, POR LO QUE COMPETE AL PROPIETARIO DE LA MISMA RESPONDER DE LOS DAÑOS DERIVADOS. ...“

SP/SENT/1052727 AP CASTELLÓN, SEC. 3.ª, 627/2019, DE 4 DE DICIEMBRE: ES INDISCUTIBLE EL CARÁCTER PRIVATIVO DE LOS ENTRONQUES O ENGANCHES DE LAS CONDUCCIONES DE CADA VIVIENDA CON LA CONDUCCIÓN GENERAL DE DESAGÜE DEL EDIFICIO QUE CONFORMA LA COMUNIDAD.

SP/SENT/700523 AP ALICANTE, ELCHE, SEC. 9.ª, 563/2012, DE 3 DE OCTUBRE: LA FISURA NO SE PRODUCE EN EL TRAMO DE LA CONDUCCIÓN QUE DISCURRE INMEDIATAMENTE BAJO EL SOLADO DE LA VIVIENDA DEL PISO TERCERO, SINO QUE TIENE LUGAR EN EL ENTRONQUE CON LA BAJANTE GENERAL, Y ESE ENTRONQUE, PRECISAMENTE POR SER CONFLUENCIA CON UN ELEMENTO COMÚN DEBE DE SER CONSIDERADO COMO TAL, AUN CUANDO FÍSICAMENTE SE SITÚE EN LA PARTE DEL ENTRONQUE POR LA QUE DISCURREN LAS AGUAS RESIDUALES QUE PROVIENEN DE LA VIVIENDA.

Deber de contribuir del afectado

SP/SENT/998073 AP A CORUÑA, SEC. 5.ª, 70/2019, DE 12 DE FEBRERO.

LA COMUNERA QUE SUFRE LOS DAÑOS PROVOCADOS POR PROBLEMAS EN LA CUBIERTA COMO ELEMENTO COMÚN **DEBE** **CONTRIBUIR** JUNTO CON EL RESTO DE COMUNEROS A LOS GASTOS QUE SUPONEN LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE LA MISMA Y LOS DE REPARACIÓN DE SU VIVIENDA

Perdida de acción por no impugnar acuerdo? Se supone que la renuncia de derechos ha de ser expresa

SP/SENT/1116370 AP MADRID, SEC. 25.ª, 274/2021, DE 9 DE JULIO

SI LA APELANTE CONSIDERABA QUE LAS BALDOSAS APROBADAS POR DICHO PRESUPUESTO SUPONÍAN UN PERJUICIO ESTÉTICO Y DE CALIDAD PARA LAS TERRAZAS DE LA COMUNIDAD DEBIÓ IMPUGNAR EL ACUERDO PERO NO HACERLO EXTEMPORÁNEAMENTE

OBLIGACIÓN PROPIETARIO INFORMAR AVERÍA A LA COMUNIDAD

SP/SENT/772740 AP ALICANTE, SEC. 5.ª, 163/2014, DE 23 DE MAYO

EL SISTEMA DE CALEFACCIÓN ES UN ELEMENTO COMÚN, SÓLO CABE EXIGIR RESPONSABILIDAD A LOS PROPIETARIOS QUE TENIENDO CONOCIMIENTO DE LA AVERÍA DEL SISTEMA NO LO PONGAN EN CONOCIMIENTO DEL PRESIDENTE O ADMINISTRADOR DE LA FINCA

OCUPANTE O PROPIETARIO INVIOLABILIDAD DEL DOMICILIO

SI TENGO QUE REPARAR CAUSAS EN UN PISO O EN SU TERRAZA, AUNQUE EL RESPONSABLE SEA LA COMUNIDAD, CONVIENE LLAMAR A PLEITO AL PROPIETARIO, EN PREVISIÓN DE QUE NIEGUE EL ACCESO O EL ALCANCE DE LA OBRA;

Y SI EL PROBLEMA ESTÁ EN UN ELEMENTO PRIVATIVO O COMUNITARIO Y EL PISO ESTÁ ARRENDADO, NECESITO PERMISO DEL POSEEDOR, POR LO QUE ME TENDRÉ QUE PLANTEAR RECLAMARLE, AMÉN DE SU POSIBLE RESPONSABILIDAD PERSONAL.

HAY QUE ACREDITAR LA CONDICIÓN OCUPANTE.

DEBE QUEDAR CONDENADO AL MENOS A ESTAR Y PASAR POR LA CONDENA PRINCIPAL Y PERMITIR EL ACCESO PARA LA REPARACION.

Responsabilidad de quien que no facilita acceso

CASO TÍPICO EL VECINO QUE PARA DEJAR PASAR EXIGE QUE SE LE FIRME QUE SE LE RESTITUYEN ESTÉTICOS O EL LOCAL SOLO PERMITE ACCESO EN AGOSTO, CUANDO CIERRA NEGOCIO POR VACACIONES.

SP/SENT/643613 AP BURGOS, SEC. 2.º, 299/2011, DE 7 DE JULIO

EL COMUNERO DEBE INDEMNIZAR POR DAÑOS MORALES POR EL AGRAVAMIENTO DEL PADECIMIENTO DE LOS VECINOS POR LOS OLORES Y EL RIESGO DE INFECCIÓN SANITARIA PRODUCIDOS POR LA AVERÍA AL NEGAR EN DOS OCASIONES LA ENTRADA EN SU LOCAL PARA SU REPARACIÓN

SP/SENT/834763 AP MADRID, SEC. 8.º, 435/2015, DE 20 DE OCTUBRE

LA COMUNIDAD TENIA DERECHO A REPARAR EL SISTEMA DE CALEFACCIÓN DE LA COMUNIDAD, ELEMENTO COMÚN, CUYA AVERÍA SE ENCONTRABA EN EL LOCAL PRIVATIVO DEL ACTOR, QUE NO LE DEJO CUMPLIR SU OBLIGACIÓN PORQUE LE IMPEDÍA EL ACCESO \ EL PROPIETARIO ACTUÓ EN ABUSO DE DERECHO, AL PERSISTIR EN SU NEGATIVA / LA DILACIÓN, INJUSTIFICADA , CAUSÓ UN DAÑO MORAL A LA COMUNIDAD QUE DURANTE TANTO TIEMPO ESTUVO PRIVADA DE CALEFACCIÓN

SP/SENT/640206 AP VALENCIA, SEC. 11.º, 134/2011, DE 11 DE MARZO

EL ARRENDATARIO QUE NO PERMITIÓ EL ACCESO A SU FINCA PARA LA REPARACIÓN DE LA AVERÍA DE LAS CANALIZACIONES QUE IMPEDÍA EL SUMINISTRO DE AGUA A SU VECINO DEBERÁ INDEMNIZARLO A RAZÓN DE 10 EUROS DIARIOS

Responsabilidad comunidad aunque propietario dificulte reparaciones Habrá que valorar las iniciativas adoptadas

P/SENT/754251 AP MADRID, SEC. 12.º, 917/2013, DE 12 DE DICIEMBRE

CONDENA A LA COMUNIDAD A REPARAR LA ROTURA DEL TECHO DEL PROPIETARIO DEMANDANTE YA QUE, CON INDEPENDENCIA DE LAS OBRAS REALIZADAS POR EL VECINO DEL PISO SUPERIOR, ELLA ES LA RESPONSABLE DEL ESTADO DE LOS ELEMENTOS COMUNES LA NEGATIVA DEL PROPIETARIO DEL PISO SUPERIOR EN PERMITIR EL ACCESO PARA REALIZAR LAS REPARACIONES DE UNA VIGA NO ES EXCUSA PARA LA PASIVIDAD DE LA COMUNIDAD QUE TIENE OTROS MECANISMOS PARA OBLIGARLO A TRAVÉS DE UNA JUNTA

SP/SENT/442766 AP VALENCIA, SEC. 6.º, 157/2006, DE 16 DE MARZO

NO SE CONSIDERA RESPONSABLE A LA COMUNIDAD DE LOS DAÑOS OCASIONADOS POR AGUAS EN UNA VIVIENDA, QUE NO HAN PODIDO REPARARSE DEBIDO A LA NEGATIVA DEL PROPIETARIO

Responsabilidad propietario no poseedor cuando conoce el problema y no acredita proactividad

SP/SENT/1025656 AP BARCELONA, SEC. 16.ª, 407/2019, DE 10 DE OCTUBRE.

LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE (SAREB) **NO TIENE LA CULPA** DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR LOS OKUPAS DE SU PISO A LA ACTORA PORQUE SE HA ACREDITADO QUE **HIZO TODO LO POSIBLE** CON LOS MEDIOS LEGALES OPORTUNOS PARA SACARLOS RÁPIDAMENTE

SP/SENT/1089260 AP BARCELONA, SEC. 17.ª, 36/2021, DE 29 DE ENERO. LA PROPIEDAD DEBE RESPONDER ANTE LA COMUNIDAD DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR LOS OKUPAS **POR NO HABER ACTUADO DILIGENTEMENTE PARA EVITAR QUE LOS CAUSASEN** Y NO HABER INSTADO EL DESAHUCIO

HAY QUE ACORRALAR A PROPIETARIO CON CARTAS CUANDO SE LIMITA A ALEGAR QUE NO TIENE POSESION. ES FRECUENTE QUE LOS OKUPAS PERMITAN ACCESO A SEGUROS Y REPARADORES PARA SOLUCIONAR AVERIAS.

Legitimación pasiva cuando el inmueble está arrendado

SP/SENT/1094906

TS, SALA PRIMERA, DE LO CIVIL, PLENO, 204/2021, DE 15 DE ABRIL.

NO PUEDE IMPUTARSE ESTA AL PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA ARRENDADA CUANDO EL INQUILINO NO HA ADVERTIDO DE LA EXISTENCIA DE DEFICIENCIAS EN EL INMUEBLE, DESCARTANDO LA APLICACIÓN DEL ART. 1.907 DEL CÓDIGO CIVIL, AL NO ESTAR PREVISTO PARA LOS SUPUESTOS DE DAÑOS POR INUNDACIÓN.

NADIE AVISÓ A LA PROPIEDAD DE LA EXISTENCIA DE UNA POSIBLE ROTURA POR FUGA, NI DE LA NECESIDAD DE REPARACIONES, PORQUE LOS ARRENDATARIOS NO ERAN CONSCIENTES DE LA NECESIDAD DE REPARACIONES, Y POR ELLO SE CONSIDERA QUE ES DE APLICACIÓN LA INTERPRETACIÓN EXTENSIVA DEL ART. 1.910 CC, ARGUMENTANDO SOBRE EL ESPÍRITU Y LA FINALIDAD DEL PRECEPTO, PARA PERMITIR LA INCLUSIÓN DE SUPUESTOS COMO LOS DAÑOS OCASIONADOS POR COSAS QUE SON ARROJADAS O QUE SE CAEN DENTRO DE LAS DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE O EDIFICIO Y, EN PARTICULAR, LOS DAÑOS CAUSADOS POR FILTRACIONES DE LÍQUIDOS Y POR COSAS ARROJADAS DENTRO DEL EDIFICIO.

ASÍ, EL PLENO ACUDE A LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL QUE APLICA LA RESPONSABILIDAD DIRECTA Y OBJETIVA DEL ART. 1.910, QUE DICE QUE ES RESPONSABILIDAD DEL "CABEZA DE FAMILIA" QUE HABITE UNA CASA O PARTE DE ELLA, POR LAS COSAS QUE SE ARROJEN O CAIGAN DESDE LA MISMA; Y, POR TANTO, LO FUNDAMENTAL ES EN QUIÉN CONCURRE LA CONDICIÓN DE "CABEZA DE FAMILIA" QUE, SEGÚN EL ALTO TRIBUNAL, CUANDO SE TRATA DE UN INMUEBLE DE USO NO RESIDENCIAL, SEDES DE EMPRESAS, LOCALES COMERCIALES, INMUEBLES EN LOS QUE SE EJERCEN PROFESIONES LIBERALES, ETC., Y EXISTEN RELACIONES DE SUBORDINACIÓN, SERÁ EL TITULAR DE DICHO NEGOCIO O EMPRESA, CON INDEPENDENCIA DE SU CONDICIÓN DE PERSONA FÍSICA O JURÍDICA.

POR ELLO NO PROCEDE LA CONDENA DE LA PROPIETARIA DE LA VIVIENDA ARRENDADA DE LA QUE PROCEDÍA EL AGUA QUE GENERÓ LA INUNDACIÓN, PUES NO LA HABITABA, Y NO FUE ADVERTIDA DE LA NECESIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA.

Legitimación activa de un arrendatario frente al causante de daños en un inmueble

COMO ARRENDATARIO PARECE NO SE PUEDE INVOCAR SIN MÁS LA LPH PARA OBLIGAR A OTRO PROPIETARIO O A LA COMUNIDAD A REPARAR E INDEMNIZAR. AL NO FORMAR PARTE DE LA RELACIÓN JURÍDICA DERIVADA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, PERO EL ARRENDATARIO PUEDE ACCIONAR, COMO AFECTADO, EN BASE AL CÓDIGO CIVIL. PERTURBADO EN LA POSESIÓN PACÍFICA PUEDE EXIGIR EL CESE DE INMISIONES Y RESTITUCIÓN DEL DAÑO:

ARTÍCULO 1560 CC.

EL ARRENDADOR NO ESTÁ OBLIGADO A RESPONDER DE LA PERTURBACIÓN DE MERO HECHO QUE UN TERCERO CAUSARE EN EL USO DE LA FINCA ARRENDADA; PERO EL **ARRENDATARIO TENDRÁ ACCIÓN DIRECTA CONTRA EL PERTURBADOR.**

ADEMÁS COMO PERJUDICADO TIENE ACCIÓN (1902 CC)

Legitimación pasiva frente al nuevo dueño

CUANDO SE PRODUCE UN CAMBIO EN LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE CAUSANTE, LA RESPONSABILIDAD DE SOLUCIONAR EL PROBLEMA SE TRASLADA AL NUEVO DUEÑO, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES QUE LE ASISTAN FRENTE AL ANTERIOR PROPIETARIO. DE MODO QUE EL ADQUIRENTE NO PUEDE ELUDIR SU RESPONSABILIDAD DE MANTENER EL INMUEBLE ADQUIRIDO POR EL MERO HECHO DE QUE LA AVERÍA SEA PREVIA A LA ADQUISICIÓN. COSA DISTINTA SERÍA SI SE TRATASE DE UN SINIESTRO PUNTUAL, UBICADO EN EL TIEMPO EN QUE ERA DUEÑO EL ANTERIOR PROPIETARIO, QUIEN SERÁ RESPONSABLE DEL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES QUE CORRESPONDAN.

SP/SENT/1062284 AP VALENCIA, SEC. 11.ª, 297/2020, DE 30 DE JUNIO

DADO QUE EL ORIGEN DE LAS FILTRACIONES SON LAS OBRAS REALIZADAS POR EL ANTERIOR PROPIETARIO EN LA TERRAZA COMUNITARIA DE USO EXCLUSIVO Y QUE COMPROMETEN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS SUMIDEROS, **EL NUEVO PROPIETARIO ES EL RESPONSABLE DE REPARAR LOS DAÑOS**

RESPONSABILIDAD POR EL HECHO AJENO

- SI EL DAÑO LO CAUSA EL QUE HIZO LA OBRA, RESPONDE FRENTE AL PERJUDICADO (EXTRACONTRACTUAL).
- AL QUE ENCARGÓ LA OBRA PODRÍA LLEGAR A ALCANZARLE LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA O TAMBIÉN POR EL HECHO AJENO O POR CULPA IN VIGILANDO IN ELIGENDO, SOBRE TODO **SI SE RESERVA DIRECCIÓN DE OBRA.**
- **IMPRUDENCIA Y PREVISIBILIDAD.** EJEMPLO OBRA EN EDIFICIO ANTIGUO, TIRAR TABIQUE O CAMBIAR EL BAÑO DE SITIO.

LA RESPONSABILIDAD DIRECTA POR HECHO AJENO, EXIGE LA EXISTENCIA DE CIERTOS VÍNCULOS DE DEPENDENCIA ENTRE LA PERSONA QUE COMETE EL HECHO DAÑOSO Y QUIEN DEBA RESPONDER. NO HAY DUDA DE QUE LA CONSTRUCTORA CAUSANTE DIRECTA DE LOS DAÑOS ESTABA REALIZANDO SU ACTIVIDAD EN INTERÉS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEMANDADA. PERO NO LO ES MENOS QUE ÉSTA, COMO DUEÑA DE LA OBRA, NO EJERCÍAN FUNCIONES DIRECTAS DE DIRECCIÓN, INSPECCIÓN O SUPERVISIÓN RESPECTO DE LOS OPERARIOS DE LA CONSTRUCTORA, COMO EXIGE LA JURISPRUDENCIA (STS DE 12 DE MARZO DE 2001)

Daños relacionados con la intervención de un tercero. Responsabilidad por el hecho ajeno. Reserva control obra.

SI LA COMUNIDAD CONTRATA OBRA DE CUBIERTA Y PERSISTE EL PROBLEMA POR OBRA MAL HECHA, DEBE SOLUCIONAR EL PROBLEMA SEGÚN ART. 10 LPH, NO PUDIENDO LIMITARSE A DERIVAR CULPA AL CONTRATISTA.

SI NO HAY HUMEDAD ACTIVA PERO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SE OCASIONO UN DAÑO POR DESCUIDO, RESPONDE EL CONTRATISTA. LA JURISPRUDENCIA MAYORITARIA ATRIBUYE RESPONSABILIDAD TAMBIÉN A LA COMUNIDAD CUANDO SE RESERVA EL CONTROL DE LAS OBRAS. LA PREVISIBILIDAD DEL PROBLEMA ES DETERMINANTE.

Responsabilidad de la Comunidad en supuestos de vicios constructivos

ES FRECUENTE QUE LAS COMUNIDADES SE INHIBAN CUANDO LAS FILTRACIONES SON ORIGINARIAS DE CONSTRUCCIÓN, DERIVANDO ENTONCES CULPA AL PROMOTOR O CONSTRUCTOR

QUE LA COMUNIDAD VIENE OBLIGADA EX ART. 10 LPH A MANTENER LOS ELEMENTOS COMUNES EN BUEN ESTADO. ASÍ, SI UNA CUBIERTA PRESENTA PROBLEMAS DE ESTANQUEIDAD, TENDRÁ QUE AFRONTAR SU REPARACIÓN AUNQUE LUEGO LE QUEPA REPETIR CONTRA EL PROMOTOR SI SE TRATABA DE VICIOS CONSTRUCTIVOS Y ESTAMOS EN PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LAS ACCIONES QUE LE OTORGA LA LOE.

Vicios constructivos “legales”

EN LOS AÑOS 70 CAMBIÓ LA NORMATIVA Y LA FORMA DE CONSTRUIR, DE MODO QUE OCURRE MUCHAS VECES QUE LOS EDIFICIOS ANTIGUOS PRESENTAN PROBLEMAS DE AISLAMIENTOS DE FACHADA O DE CAPILARIDAD. FUERON CONSTRUIDOS CORRECTAMENTE CONFORME A LAS EXIGENCIAS DE ENTONCES, AUNQUE ARRASTRAN PROBLEMAS QUE HOY NO SE PERMITIRÍAN. EL PROBLEMA ES SABER HASTA QUÉ PUNTO SE PUEDE EXIGIR A LA COMUNIDAD QUE REALICE MEJORAS PARA ADECUAR EL EDIFICIO Y SALVAR ESAS PATOLOGÍAS ENDÉMICAS.

AL SER CAUSA DE LAS HUMEDADES LA CONDENSACIÓN POR FALTA DE CÁMARA DE AIRE DESDE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO NO PUEDE EXIGIRSE A LA COMUNIDAD AL NO SER OBRAS DE CONSERVACIÓN SINO DE MEJORA AP MADRID, SEC. 25.º, 369/2016, DE 11 OCTUBRE SP/SENT/878905

NO PUEDE EXIGIRSE A LA COMUNIDAD LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE CUBIERTA CUANDO ESTAS SUPONEN UNA MEJORA Y EXCEDEN DEL DEBIDO MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN AP BURGOS, SEC. 3.º, 379/2019, DE 26 DE JULIO SP/SENT/1017295

DADO QUE EL AISLAMIENTO DE LOS PARAMENTOS CUMPLE CON LA NORMATIVA DEL AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO, NO PUEDE EXIGIRSE A LA COMUNIDAD OBRAS PARA MEJORAR EL MISMO AP LEÓN, SEC. 1.º, 122/2019, DE 3 DE ABRIL SP/SENT/1004364

Responde comunidad aunque sea mejora

CORRESPONDE A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, EL MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES, COMO **LAS HUMEDADES DE LA FACHADA**, CUALQUIERA QUE SEA SU ORIGEN AP ASTURIAS, OVIEDO, SEC. 6.ª, 67/2014, DE 10 DE MARZO SP/SENT/756149

RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE REALIZAR LAS OBRAS NECESARIAS PARA EL MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE, ESPECIALMENTE DE LA REPARACIÓN DE LAS **HUMEDADES POR CAPILARIDAD** DETECTADAS EN LA VIVIENDA DEL ACTOR AP MADRID, SEC. 25.ª, 118/2014, DE 20 DE MARZO SP/SENT/758913

LA COMUNIDAD DEBE ABONAR LAS OBRAS DE REPARACIÓN DEL LOCAL Y LAS DE ELIMINACIÓN DE LA CAUSA DE LAS HUMEDADES CUANDO ESTAS SE DEBEN A DEFECTOS CONSTRUCTIVOS ORIGINARIOS DEL EDIFICIO AP ÁLAVA, SEC. 1.ª, 425/2015, DE 9 DE NOVIEMBRE SP/SENT/845161

COMUNIDAD RESPONSABLE FRENTE A LOS COMUNEROS DEL MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS COMUNES

SP/SENT/871802 AP MADRID, SEC. 13.º, 287/2016, DE 27 DE JUNIO

LA COMUNIDAD DEBE RESPONDER POR LOS DAÑOS AL COMUNERO POR SER SU CAUSA LA FALTA DE MANTENIMIENTO DE LAS BAJANTES AUNQUE LUEGO LA COMUNIDAD PUEDA REPETIR CONTRA EL COMUNERO QUE LAS MODIFICÓ

Derecho del propietario afectado a reparar los elementos comunes

EL ART. 7.1 LPH DISPONE QUE SI UN PROPIETARIO OBSERVA LA NECESIDAD DE HACER OBRAS EN LA FINCA DEBE ADVERTIRLO A LA COMUNIDAD.

POR TANTO, POR LO GENERAL, NO LE CABE TOMARSE LA JUSTICIA POR SU MANO Y ASUMIR EL ARREGLO DE UN ELEMENTO COMÚN, POR MUCHO QUE PAREZCA OPORTUNO HACERLO,

EL TRIBUNAL SUPREMO HA RESUELTO ESTA CUESTIÓN, DECLARANDO LEGÍTIMO QUE UN PROPIETARIO ASUMA LAS OBRAS PRECISAS PARA EVITAR MALES MAYORES CUANDO LA SITUACIÓN DE URGENCIA O DE RIESGO LO JUSTIFIQUEN Y SIEMPRE QUE, EN LO POSIBLE, SE HAYA DADO OPORTUNIDAD A LA COMUNIDAD DE RESOLVERLO. DE MODO QUE SE REQUIERE NEGATIVA O AUSENCIA DE RESPUESTA DE LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD Y QUE LA ACTUACIÓN DEL PROPIETARIO ESTÉ JUSTIFICADA Y SEA PROPORCIONADA.

SP/SENT/1024690 AP MADRID, SEC. 21.ª, 164/2019, DE 9 DE ABRIL, AUNQUE LOS PROPIETARIOS NO HUBIERAN COMUNICADO AL ADMINISTRADOR LA NECESIDAD DE REPARAR LA CUBIERTA Y HAYAN REPARADO POR SU CUENTA, ELLO NO ELIMINA LA RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD NI LA OBLIGACIÓN DE REINTEGRAR EL COSTE DE ESAS OBRAS

SP/SENT/1007903 AP MÁLAGA, SEC. 4.ª, 159/2019, DE 7 DE MARZO, DADO QUE **LAS OBRAS REALIZADAS POR EL COMUNERO FUERON PARA EVITAR MAYORES HUMEDADES ANTE LA PASIVIDAD DE LA COMUNIDAD** EN ACOMETER LAS OBRAS DE IMPERMEABILIZACIÓN, ESTAS NO SON LA CAUSA DE LOS DAÑOS Y ES LA COMUNIDAD LA RESPONSABLE

VI. LA PRUEBA

HEMOS DEFENDIDO QUE POR VÍA DE LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA PUEDO INVERTIR LA CARGA DE LA PRUEBA. NO OBSTANTE, ES NECESARIO PROBAR AL MENOS LA EXISTENCIA DEL DAÑO Y LA APARIENCIA DE QUE SU CAUSA PROVIENE DE UN ELEMENTO AJENO.

SI ES POSIBLE, CONCRETAREMOS LA CAUSA EXACTA DEL PROBLEMA, PERO NO SIEMPRE SERÁ POSIBLE, PORQUE A VECES SE REQUIERE ACCESO A INMUEBLE AJENO O PORQUE LA EXPLORACIÓN REQUIERE MEDIOS DESTRUCTIVOS PARA LOCALIZAR LA AVERÍA.

Diligencias preliminares

ES DUDOSO QUE QUEPA LA EXHIBICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE

ALGUNA AUDIENCIA PROVINCIAL YA SE HA PRONUNCIADO EN SENTIDO FAVORABLE [ZARAGOZA, 21 DE DICIEMBRE DE 2004 (SP/AUTRJ/102997)], AUNQUE OTRAS RECHAZAN ESTA POSIBILIDAD DE EXHIBICIÓN DE BIENES INMUEBLES [BADAJOZ, 27 DE OCTUBRE DE 2006 (SP/AUTRJ/102921), MADRID, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2005 (SP/AUTRJ/102965)].

EN LA ENCUESTA SP/DOCT/3461 LA MAYOR PARTE DE LOS MAGISTRADOS CONSIDERAN QUE NO ES POSIBLE

MEJOR ANUNCIA UNA AMPLIACIÓN PERICIAL REQUIRIENDO AL CONTRARIO PERMITA ACCESO, QUE PEDIR UNA EXHIBICIÓN POR DILIGENCIA.

Prueba pericial

HA DE SER LA BASE DE UNA DEMANDA DE ESTA NATURALEZA. EL INFORME PERICIAL DE LAS COMPAÑÍAS ASEGURADORAS A VECES SON DEMASIADO ESCUETOS. NO ES NECESARIO QUE HAGAN UNA TESIS DOCTORAL PERO SÍ QUE EXPLIQUEN LOS HECHOS QUE HAN CONSTATADO Y EN SU CASO EL MÉTODO DEDUCTIVO.

SI LOS POSIBLES CAUSANTES COLABORAN SE PUEDEN HACER PRUEBAS DE CARGA DE AGUA, DE TINTURAS...

SE PUEDE ANUNCIAR APORTACIÓN DE INFORME AMPLIADO, SOLICITANDO SE REQUIERA AL DEMANDADO PARA QUE FACILITE ACCESO.

OTRAS VECES EL PERITO SE EXCEDE APORTANDO CONSIDERACIONES LEGALES. SE LE PIDE CERTEZA Y QUIERE CONCRETAR RESPONSABILIDAD, PERO ES MEJOR QUE SE LIMITE A UBICAR LA CAUSA DEL PROBLEMA Y DESCRIBIR EL DAÑO, DEJANDO AL LETRADO EL RESTO.

Otras pruebas

OFICIO A ASEGURADORAS PARA CONTENIDO DE SUS EXPEDIENTES. PUEDE QUE EL SEGURO HAYA REHUSADO POR RAZÓN DE COBERTURAS PERO HAYA COMPROBADO RESPONSABILIDAD DE SU CLIENTE.

ADEMÁS EL MERO HECHO DE QUE UN CAUSANTE DE PARTE A SU ASEGURADORA CONLLEVA UNA CIERTA ACEPTACIÓN DE CULPA O AL MENOS CONSTATAción DE QUE CONOCÍA EL PROBLEMA,

LIBRO DE ACTAS, MUCHAS VECES SIRVE PARA DEMOSTRAR QUE LA COMUNIDAD CONOCE EL PROBLEMA DESDE HACE TIEMPO Y NO HA ABORDADO LA CORRECTA SOLUCION.

TESTIFICALES, PUEDEN RESULTAR OPORTUNAS EN OCASIONES.

VIDEOS DEL AGUA CAYENDO. MUY IMPORTANTE PARA QUE EL JUZGADOR EMPATICE CON LA CAUSA

MENSAJES DE QUEJA, PARTES MÉDICOS. SI SE QUIERE RECLAMAR DAÑO MORAL RESULTARÍA ILÓGICO QUE NO HAYA RASTRO DE LA CRISPACIÓN,

VII. CONSIDERACIONES EN TORNO A LA CONDENA Y SU EJECUCIÓN EFICAZ

LA PETICIÓN Y LA CAUSA DE PEDIR NO PUEDEN SER OBJETO DE ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN EN EL CURSO DEL PROCESO NI POR LAS PARTES (ART. 412 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL) NI POR EL TRIBUNAL, QUE, POR IMPERATIVO DE LOS PRINCIPIOS DISPOSITIVO Y DE CONGRUENCIA QUE RIGEN EL PROCESO CIVIL (ARTS. 216, 218, 456 Y 465.5 DE LA LEY PROCESAL).

SI CONCRETO UNA REPARACIÓN BIEN DEFINIDA ME ARRIESGO A ERRAR EN EL DIAGNÓSTICO Y A QUE A PESAR DE ESA REPARACIÓN PROSIGA LA HUMEDAD. SI NO CONCRETO ME ARRIESGO A QUE EL JUZGADOR CONSIDERE DEMASIADO IMPRECISA LA CONDENA.

The background of the slide is a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered across it. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance. The title 'MUTATIO LIBELLI' is centered in a bold, black, sans-serif font.

MUTATIO LIBELLI

SIEMPRE QUE SE PUEDA RECLAMAR DINERO, ES MEJOR, PUES A VECES LOS PROCEDIMIENTOS SE ALARGAN Y EL CLIENTE PREFERE REPARAR Y NO TENER EL INMUEBLE EN MAL ESTADO DURANTE MESES O AÑOS. SI OPTAMOS POR PEDIR OBLIGACIÓN DE HACER Y EL CLIENTE SE IMPACIENTA Y REPARA NO PODEMOS MUTAR EL PETITUM

Extra petita

ALGUNAS SENTENCIAS LIMITAN INCORRECTAMENTE EL ALCANCE CUANTITATIVO DE LAS OBLIGACIONES DE CONDENA AL IMPORTE EN EL QUE SE HA FIJADO POR LA PARTE. INCIDIR EN QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER NO TIENE PORQUE ESTAR LIMITADA Y QUE LA CIFRA QUE SE PROPONE ES SOLO PARA CUMPLIR CON EL REQUISITO DE CUANTIFICAR EL LITIGIO

SP/SENT/1013338 AP PONTEVEDRA, SEC. 1.ª, 323/2019, DE 6 DE JUNIO

NINGÚN PRECEPTO AUTORIZA A APLICAR EL LÍMITE DE LA CUANTÍA DEL PROCEDIMIENTO PARA CUANTIFICAR LA CANTIDAD DE INDEMNIZACIÓN, ES NECESARIO UN FUNDAMENTO ADICIONAL SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL IMPORTE

"... 10. PERO SOBRE ELLO, COMO ANTICIPÁBAMOS, NO VEMOS EN LA SENTENCIA NINGÚN RAZONAMIENTO SOBRE LA EXIGENCIA DE LIMITAR LA CUANTÍA DE LA PRESTACIÓN EN UNA SUMA DETERMINADA. LA SENTENCIA ACOGE ÍNTEGRAMENTE LAS PRETENSIONES DE LA PARTE ACTORA, SUSTENTADAS EN UN INFORME PERICIAL QUE FIJA UNOS CRITERIOS CUANTITATIVOS PARA UNA EVENTUAL REPARACIÓN, PERO, AJUSTANDO EL FALLO A LA FORMA DE PRETENDER, LA SENTENCIA CONDENA Estrictamente a un HACER, CONSISTENTE EN "... REPARAR ÍNTEGRAMENTE LA TERRAZA CUYO USO TIENE ATRIBUIDO EL DEMANDANTE, INCLUYENDO LA REPOSICIÓN DE SU SOLADO Y PLAQUETAS, Y EL TAPADO DE GRIETAS, Y ELLO PREVIA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PRECISAS PARA IMPEDIR QUE CONTINÚE EL HUNDIMIENTO ". SERÁN LAS NORMAS PREVISTAS EN LOS ARTS. 705 Y SS. LAS QUE DETERMINEN EL IMPORTE MÁXIMO DE LA PRESTACIÓN DE HACER, PERO NINGÚN PRECEPTO AUTORIZA A APLICAR, EN ESTE CASO CONCRETO, EL LÍMITE DE CUANTITATIVO PROCESAL COMO CRITERIO PARA CUANTIFICAR EL MÁXIMO DE LA INDEMNIZACIÓN, SI ESTA DECISIÓN NO VA ACOMPAÑADA DE UN FUNDAMENTO ADICIONAL SOBRE LA DETERMINACIÓN DE SU IMPORTE. EN CONSECUENCIA, PROCEDE LA ESTIMACIÓN DEL RECURSO. ..."

Condenas de futuro

SP/SENT/626182 AP A CORUÑA, SEC. 4.ª, 32/2011, DE 27 DE ENERO

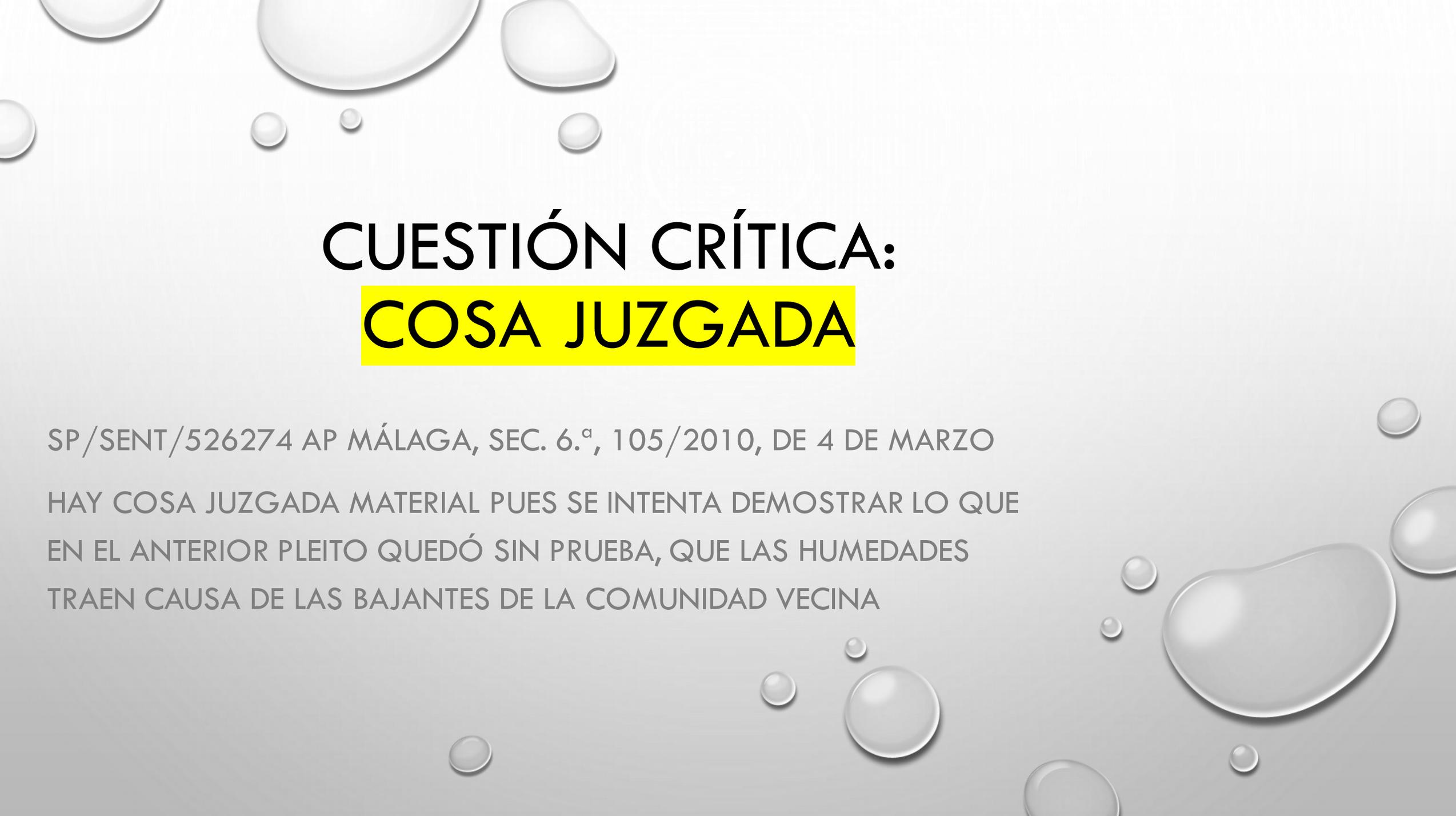
FALTA DE CONSERVACIÓN DE LA FINCA QUE HA OCASIONADO DAÑOS A LA COLINDANTE, PERO AL NO PODERSE CUANTIFICAR EL DAÑO, SE DEJA PARA UN JUICIO DECLARATIVO ULTERIOR, Y NO PARA EL TRÁMITE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA

SP/SENT/1116370 AP MADRID, SEC. 25.ª, 274/2021, DE 9 DE JULIO

NO CABE ADMITIR LA PRETENSIÓN DE LIMPIEZA A COSTA DE LA COMUNIDAD POR LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS, PUES EL DERECHO A QUE LA COMUNIDAD LE RESARZA DE DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS NO ADMITE UN PRONUNCIAMIENTO DE FUTURO

EN PRINCIPIO NO DEBERÍAMOS INSTAR PETICIONES QUE PUEDAN INTERPRETARSE COMO UNA CONDENA DE FUTURO, PERO ES QUE MIENTRAS PERMANEZCA ACTIVA LA INMISION, EL DAÑO PUEDE AUMENTAR, DE MODO QUE SI LIMITO LA RECLAMACIÓN AL DAÑO CONOCIDO AL TIEMPO DE LA DEMANDA, PUEDO PERDER LA POSIBILIDAD DE RECLAMAR LOS NUEVOS DAÑOS. VEAMOS EL CONTENIDO LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, SALA PRIMERA, DE LO CIVIL, 629/2013, DE 28 DE OCTUBRE (SP/SENT/738128) QUE SEÑALA:

“LA COSA JUZGADA SE EXTIENDE INCLUSO A CUESTIONES NO JUZGADAS, EN CUANTO NO DEDUCIDAS EXPRESAMENTE EN EL PROCESO, PERO QUE RESULTAN CUBIERTAS IGUALMENTE POR LA COSA JUZGADA IMPIDIENDO SU REPRODUCCIÓN EN ULTERIOR PROCESO, CUAL SUCEDE CON PETICIONES COMPLEMENTARIAS DE OTRA PRINCIPAL U OTRAS CUESTIONES DEDUCIBLES Y NO DEDUCIDAS, COMO UNA INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS NO SOLICITADA, SIEMPRE QUE ENTRE ELLAS Y EL OBJETO PRINCIPAL DEL PLEITO EXISTA UN PROFUNDO ENLACE, PUES EL MANTENIMIENTO EN EL TIEMPO DE LA INCERTIDUMBRE LITIGIOSA, DESPUÉS DE UNA DEMANDA DONDE OBJETIVA Y CAUSALMENTE EL ACTOR PUDO HACER VALER TODOS LOS PEDIMENTOS QUE TENÍA CONTRA EL DEMANDADO, QUIEBRA LAS GARANTÍAS JURÍDICAS DEL AMENAZADO (SSTS DE 28 DE FEBRERO DE 1991 Y 30 DE JULIO DE 1996), POSTULADOS EN GRAN MEDIDA INCORPORADOS EXPLÍCITAMENTE AHORA AL ART. 400 DE LA NUEVA LEC”.



CUESTIÓN CRÍTICA: **COSA JUZGADA**

SP/SENT/526274 AP MÁLAGA, SEC. 6.º, 105/2010, DE 4 DE MARZO

HAY COSA JUZGADA MATERIAL PUES SE INTENTA DEMOSTRAR LO QUE
EN EL ANTERIOR PLEITO QUEDÓ SIN PRUEBA, QUE LAS HUMEDADES
TRAEN CAUSA DE LAS BAJANTES DE LA COMUNIDAD VECINA

EJECUCION

No hacer:
Cese inmisiones

Hacer:
Reparación
causas

Reparación o
indemnización
daños

NO HACER. ART 710 LEC

se abstenga de reiterar el quebrantamiento, con apercibimiento de incurrir en el delito de desobediencia a la autoridad judicial

se le intimará por el Letrado de la Administración de Justicia con la imposición de multas por cada mes que transcurra sin deshacerlo

Podemos reclamar daños y perjuicios adicionales derivados del incumplimiento de la obligación de no hacer

CUIDADO CON DAR CONFORMIDAD A LO QUE HAGA EL EJECUTADO, PUES PODRÍA REPRODUCIRSE LA HUMEDAD SI NO SE HACE BIEN LA REPARACIÓN. CUMPLIDA LA CONDENA Y ARCHIVADA LA EJECUCIÓN TENDRÍAMOS QUE IR A UN PLEITO NUEVO CON EL FANTASMA DE LA COSA JUZGADA

DOS ALTERNATIVAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO CONDENA DE HACER. ART 706 LEC

* SUSTITUIRLO POR INDEMNIZACIÓN

(NOS REMITE AL 712 PARA CUANTIFICAR)

* ENCARGARLO A UN TERCERO REQUIERE PREVIA TASACIÓN PERITO JUDICIAL

Valoración de las condenas de hacer

LA RESTITUTIO IN INTEGRUM REQUIERE LA VALORACIÓN POR EL PERITO DEL COSTE DE HACER CUANTAS OBRAS SEAN NECESARIAS

AP SALAMANCA, SEC. 1.º, 6-11-2008 SP/AUTRJ/464113

“LA SENTENCIA A EJECUTAR CONDENABA A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CODEMANDADA A EJECUTAR LAS OBRAS NECESARIAS EN LA TERRAZA PARA QUE DESAPAREZCA LA CAUSA DE LAS DIFERENTES HUMEDADES QUE AFECTAN A LA VIVIENDA ACTORA; Y, ASIMISMO, CONDENABA A AMBOS CODEMANDADOS A ABONAR LA CANTIDAD QUE SE DETERMINARÁ EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA PARA DEVOLVER LA CASA DE LA DEMANDANTE, AL ESTADO EN QUE SE ENCONTRABA ANTES DE LAS FILTRACIONES (...). SE TRATA, POR TANTO, DE UN PRONUNCIAMIENTO RESTAURADOR, EN SU INTEGRIDAD, DE UNA SITUACIÓN ANTERIOR DE PLENA NORMALIDAD.

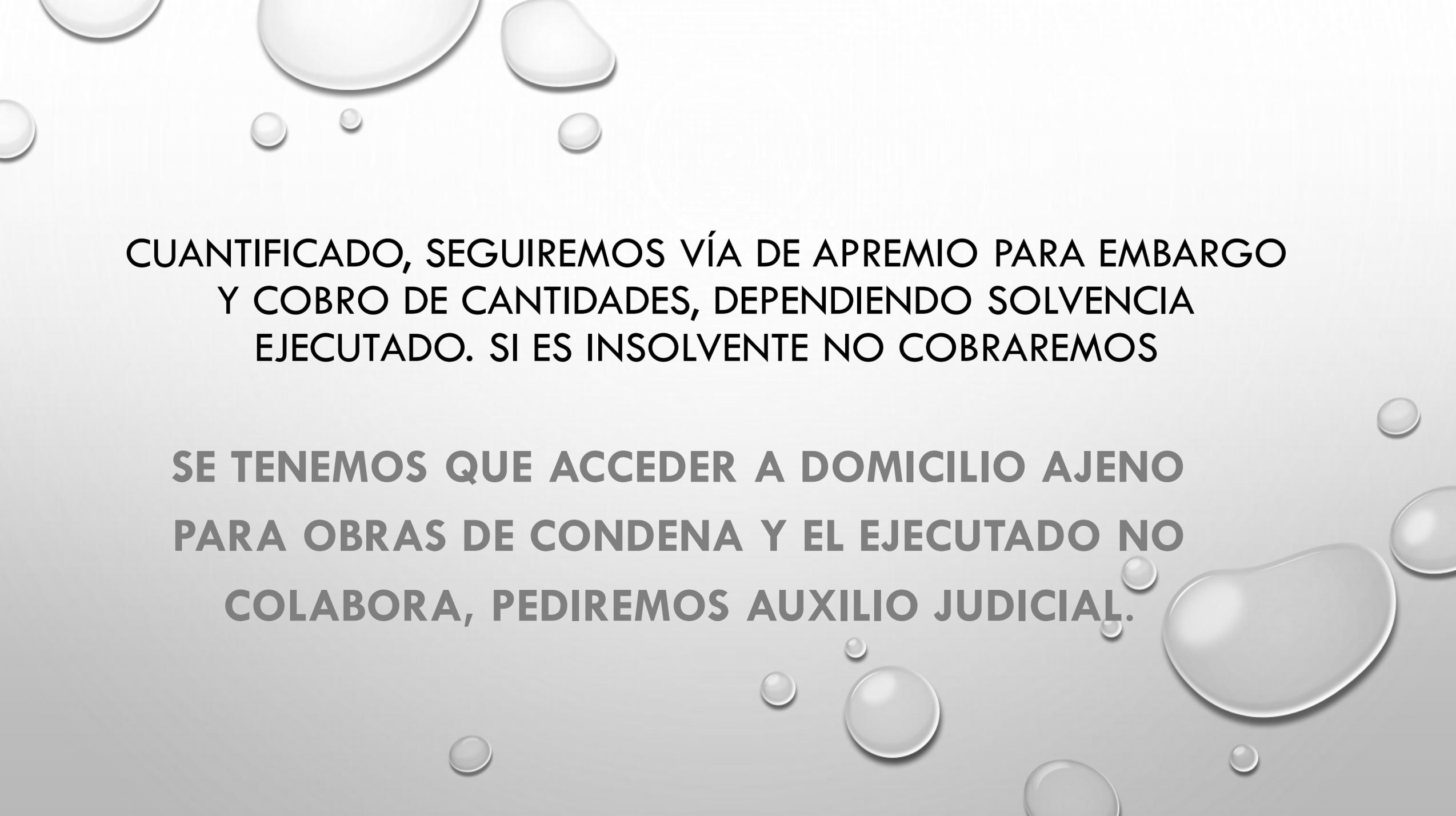
Daños y perjuicios

SI ESTÁ CONCRETADO EL IMPORTE EN DEMANDA O SENTENCIA, VÍA DE APREMIO PARA EMBARGO DE BIENES

SI SE PIDIÓ OBLIGACIÓN DE HACER Y NO SE CUMPLE A SATISFACCIÓN EN EL PLAZO OTORGADO POR EL JUZGADO, HABRÁ QUE OPTAR SEGÚN EL 706 LEC. EN ESTE CASO PARECE EVIDENTE QUE OPTARÍAMOS POR DINERO, PREVIA CUANTIFICACIÓN VÍA 712 LEC.

ESTO ME ABRE LA OPCIÓN DE METER DAÑOS QUE NO ESTABAN IDENTIFICADOS EN LA DEMANDA PERO QUE DERIVAN DE LA MISMA CAUSA.

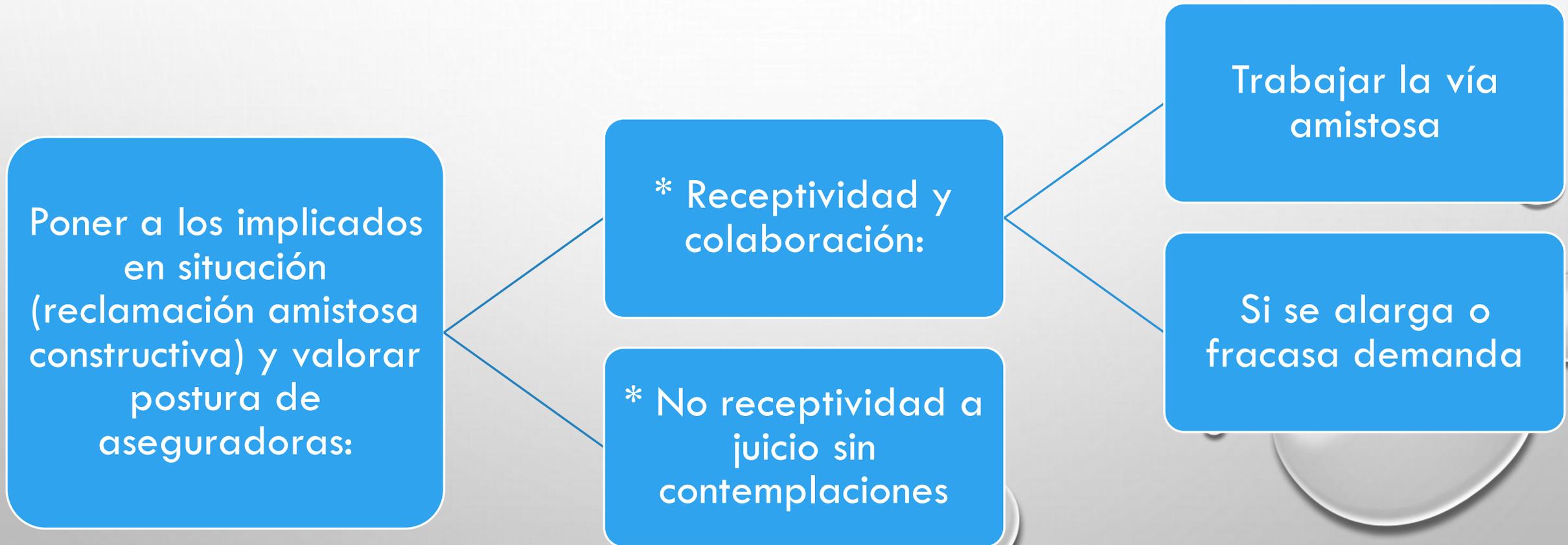
“LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL FALLO DE LA SENTENCIA NO HA DE SER Estrictamente literal, sino finalista y en armonía con todo lo que constituye la sentencia (sentencia del Tribunal Constitucional número 148/1989)”.

The background of the slide is a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered across it. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance.

**CUANTIFICADO, SEGUIREMOS VÍA DE APREMIO PARA EMBARGO
Y COBRO DE CANTIDADES, DEPENDIENDO SOLVENCIA
EJECUTADO. SI ES INSOLVENTE NO COBRAREMOS**

**SE TENEMOS QUE ACCEDER A DOMICILIO AJENO
PARA OBRAS DE CONDENA Y EL EJECUTADO NO
COLABORA, PEDIREMOS AUXILIO JUDICIAL.**

FASE AMISTOSA / SENTIDO PRÁCTICO



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Si han quedado dudas sin resolver por falta de tiempo, pueden escribir a socialmedia@sepin.es