

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº [REDACTED]

DON [REDACTED], Procurador de los Tribunales y de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS** [REDACTED], cuya representación consta acreditada en acredito mediante apoderamiento "apud acta" que se documentará por medio de comparecencia ante el señor Secretario del Juzgado, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que habiéndole sido notificada a mi mandante la demanda de juicio ordinario interpuesta por DOÑA [REDACTED], dentro del plazo establecido al efecto, siguiendo instrucciones de mi mandante, en la representación que ostento y acredito y asistido del Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Cantabria Don [REDACTED], formulo **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, oposición que fundamento en la siguiente,

EXCEPCIÓN PROCESAL

I.- Aun cuando esta alegación pudiera considerarse como una cuestión de fondo y no una meramente procesal, se alega en este momento la **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN** ejercitada de contrario.

Tal y como se hace constar en la demanda e incluso en el informe pericial adjunto a la misma, la Sra. [REDACTED] sufrió una filtración de agua proveniente del tejado de la comunidad en el mes de febrero de 2014.

Habida cuenta de que la acción que se ejercita es la de indemnización conforme a lo establecido en el artículo 1902 del Código Civil, es decir, la responsabilidad extracontractual, acción que tiene establecido un plazo de **PRESCRIPCIÓN** de UN AÑO conforme establece el **artículo 1968 del mismo cuerpo legal**, que textualmente dice: "*Prescriben por el transcurso de un año: 2º La acción para exigir la responsabilidad civilpor las obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que se trata en el artículo 1902 desde que lo supo el*

agraviado”, y a la vista de que ha transcurrido ampliamente el plazo desde que pudo ejercitar la acción indemnizatoria, sin que la interposición de la demanda que ha dado lugar al presente procedimiento se haya dirigido reclamación alguna hacia mi mandante, tal y como se desprende tanto de la demanda como de la documentación a ella incorporada, procede desestimar la misma por encontrarse ésta prescrita por el transcurso del tiempo.

Para el hipotético caso de que no se entendiera de aplicación dicha excepción o, considerándose que es una cuestión de fondo, se entrara a debatir el fondo del asunto, esta parte se opone a la demanda con base en los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Niego y rechazo cuantos hechos fueren vertidos de contrario en cuanto no coincidan con los que, como más ciertos y veraces pasamos a exponer.

No obstante lo anterior, en lo relativo a la propiedad de la Sra. [REDACTED] sobre la vivienda piso [REDACTED], y pese a que no se acredita documentalmente dicha circunstancia, no se niega su carácter de copropietaria de la misma, puesto que siempre se ha presentado así ante la Comunidad de Propietarios y, como tal, está legitimada para interponer el presente procedimiento.

Sin embargo, lo que esta parte desconoce es si la Sra. [REDACTED] es la única propietaria de la vivienda o si también es copropietario de la misma Don [REDACTED], con quien la actora estuvo casada y era titular de la póliza de seguro de hogar n° [REDACTED] concertada con la aseguradora [REDACTED].

SEGUNDO.- En la demanda se hace constar que la vivienda de la Sra. [REDACTED] ha venido sufriendo desde hace años importantes filtraciones de agua y goteras provenientes del tejado de la comunidad hasta el mes de agosto de 2015.

Es incierto. La vivienda de la Sra. [REDACTED] solo ha sufrido UNA ÚNICA FILTRACIÓN DE AGUA proveniente del tejado y ésta ocurrió en el mes de febrero de 2014, según ha tenido conocimiento la Comunidad varios meses después.

Es cierto que la Comunidad de Propietarios había acordado mucho antes la rehabilitación de la cubierta del edificio, pero NO porque existieran filtraciones o humedades en las viviendas, ni tan siquiera en la de la Sra.

La decisión de sustituir el tejado había sido acordada en la Junta celebrada en fecha 18 de mayo de 2009 y venía motivada porque se trataba de una cubierta de uralita, que había sido colocada cuando se construyó el edificio en el año 1970 aproximadamente y, sobre todo, al comprobar que los edificios de alrededor estaban sustituyendo sus tejados. En definitiva, se trataba de una medida preventiva y de pura conveniencia para la comunidad, puesto que se adoptaba con el tiempo suficiente para ir afrontando su pago mediante derramas con importes adaptados a las necesidades económicas de los vecinos, muchos de los cuales viven de una única pensión, son únicamente diez vecinos y no pueden afrontar de manera inmediata una derrama sobre la totalidad del precio, máxime cuando se trata de un gasto tan considerable como es la sustitución íntegra del tejado.

Se adjunta como **documento nº 1** fotocopia del acta nº 18 celebrada en fecha 18 de mayo de 2009 y como **documentos nº 2 y 3** fotografías del estado de conservación del tejado justo antes de iniciarse las obras de rehabilitación completa del mismo en el mes de agosto de 2015 en la que se evidencia que sobre el mismo se ha llevado una labor de mantenimiento y cuidado normales y adecuados a su naturaleza.

TERCERO.- El siniestro sufrido por la Sra. [REDACTED] en el mes de febrero de 2014 vino motivado por la rotura de una uralita del tejado.

El origen del mismo fue INMEDIATAMENTE REPARADO por los profesionales que envió la compañía aseguradora [REDACTED] que era y sigue siendo la compañía que desde el año 2013 asegura el edificio de la Comunidad de Propietarios al que pertenece la vivienda de la Sra. [REDACTED] conforme a la póliza nº [REDACTED] cuya copia se adjunta como **documento nº 4.**

CUARTO.- Tanto el propio siniestro, la intervención de la aseguradora [REDACTED] e incluso los propios trabajos de reparación del tejado realizados por la aseguradora no fueron conocidos por los vecinos, con excepción de la Sra. [REDACTED] y el Presidente de la comunidad Don [REDACTED], hasta el mes de noviembre de 2014, con motivo de la celebración de la Junta Ordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2014 en la Comunidad cuyo acta se adjunta como **documento nº 5.**

En el apartado C) de citada Junta que consta en el Libro de Actas se hace constar que la Sra. [REDACTED] comenta que ha sufrido una gotera en su vivienda *“hace aproximadamente siete (7.-) meses”*. También refiere que ha sufrido *“múltiples daños y que el seguro de la comunidad no se quiere hacer cargo de los daños que les exige”*.

Dado que ninguno de los vecinos, salvo el Presidente Don [REDACTED], tenía conocimiento de esa gotera, le preguntan a la Sra. [REDACTED] y al Presidente: *“...cuales han sido los daños, la fecha en que se han producido, quien lo ha peritado, quien ha dado parte al seguro, por qué hasta hoy no se ha dicho nada al resto de los propietarios”*.

En contestación a dichas cuestiones el Presidente Sr. [REDACTED] responde que: *“no tiene conocimiento de fechas, documentos o periciales, que se enteró de lo ocurrido cuando [REDACTED] le exigió el pago de unos presuntos daños.”* y continúa diciendo que: *“... ante las presiones, coacciones y amenazas de denunciarlo a él y a la comunidad en la Guardia Civil cede a las presiones y la paga lo que pide”*.

Al preguntar al Sr. [REDACTED] por el importe que se le entregó a la Sra. [REDACTED] con cargo a la cuenta de la comunidad respondió que *“le ha entregado un cheque –según anotación en la chequera- de 15.527,21 euros”*.

Del mismo modo, dado que para el pago de los cheques con cargo a la cuenta de la comunidad se necesita la firma de dos personas de forma mancomunada, se le pregunta al Presidente sobre la identidad de las personas que han firmado el cheque respondiendo que: *“llevan su firma y la de [REDACTED] y que, tanto el cheque anulado como el posterior, se extendieron nominativos a nombre de [REDACTED]”*.

La realidad es que no fue un cheque el que cobró de la comunidad, sino dos, habiéndose interpuesto denuncia por apropiación indebida contra Doña [REDACTED] y Don [REDACTED] que fue tramitada ante el Juzgado de Instrucción nº [REDACTED] de Santander como Diligencias Previas nº [REDACTED]/2014, en el que la Sra. [REDACTED] fue llamada a declarar en calidad de imputada por un delito de apropiación indebida que finalizó mediante el reintegro de la suma apropiada a la comunidad.

En conclusión, **la Sra. [REDACTED] no ha tenido ningún tipo de duda en acudir a cualquier actuación, incluida la comisión de hechos merecedores de reproche penal, a fin de lograr de la comunidad de propietarios una cantidad tremendamente superior a la que le correspondería por unos hipotéticos daños derivados por la filtración de**

agua. Por ello, tampoco sorprende que una semana antes de apropiarse del dinero de la cuenta de la comunidad, en realidad de todo el saldo existente en la misma, requiriese la presencia de la Policía Local de Camargo para comunicarles que ha sufrido daños en su vivienda y que ni la comunidad ni el seguro de ésta se hacen cargo de los mismos. Esta denuncia, en la que constan una serie de fotografías que únicamente ponen de manifiesto que la vivienda tiene vestigios de haber sufrido filtraciones cuyo origen ha sido reparado, le sirvió como excusa perfecta para apropiarse del dinero de la comunidad el día 31 de octubre de 2014.

Se adjunta copia de la denuncia como **documento nº 6** y la declaración prestada por Doña [REDACTED] el día 12 de febrero de 2015 refiriéndose al siniestro de fecha 2014 como **documento nº 7**.

QUINTO.- La actora justifica su reclamación de indemnización de daños y perjuicios contra mi mandante por importe de TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (35.666,54.-) con base en un informe pericial (documento nº 4 de la demanda), **cuyo contenido expresamente se impugna y discute**, careciendo de valor probatorio alguno y con base en unas fotografías y unos presupuestos emitidos en diferentes años.

En lo relativo a las partidas y pretensiones contenidas en el informe pericial, se deduce con absoluta claridad que la pretensión de la parte actora es **la obtención de un enriquecimiento totalmente injusto y carente de justificación a costa de mi mandante**, al reclamar de forma absolutamente desproporcionada y abusiva partidas que difícilmente pueden verse afectadas por una filtración desde el tejado.

A título meramente ilustrativo, se observa cómo, sin admitir el resto de las partidas o capítulos, en el denominado “*CAPÍTULO 2.3. Causas de los daños y reparación*”, pese a afirmarse que las causas de los defectos están muy claras, el informe no localiza ni determina el punto concreto por el que se produjo la filtración ni las estancias afectadas. La consecuencia práctica es que, pese a que en el informe se aportan únicamente cinco (5.-) fotos del salón de la vivienda, sin embargo, se incluye la reparación integral de la vivienda, es decir, no solo del salón, sino también en la cocina, el baño y las habitaciones, incluyendo honorarios de dirección técnica y gastos de licencia que no son exigibles para la reparación de una mera filtración.

Asimismo se observa que en los Capítulos de “*demoliciones*” y de “*carpintería*” se prevé una partida para la extracción y colocación de una

superficie de parquet de 47,64 m², cuando lo que se muestra en las fotografías aportadas es que ni es necesario la demolición y extracción del parquet, ni desde luego está afectada la práctica totalidad del parquet de la casa, que es lo que se pretende, teniendo en cuenta que, tal y como consta en el catastro, la superficie total de la vivienda (incluyendo cocina y baño) es de 64 m² conforme se acredita con la consulta descriptiva y gráfica del catastro adjunta como **documento nº 8**.

A la misma conclusión se llega examinando el Capítulo de “*demoliciones y pinturas*”: se prevé una partida para la preparación, limpieza de paramentos y aplicación de pintura sobre una superficie de 204,34 m² totalmente excesiva, injustificada, desproporcionada y abusiva a la vista de los hechos que se describen en la demanda.

No puede olvidarse que las únicas partidas que pueden reclamarse son aquellas que realmente estén directa y necesariamente vinculadas con el efecto de las filtraciones de agua y goteras derivadas del siniestro y que consten debidamente acreditadas, sin que el mismo pueda servir como excusa para obtener un importante ingreso económico, puesto que es evidente que ni tan siquiera, después del transcurso del tiempo, se van a emplear en la reparación de la vivienda.

En definitiva, el informe pericial aportado valora e incluye unas partidas que en modo alguno tienen relación con el siniestro sufrido por la Sra. Rincón, sino con el firme propósito de obtener de la comunidad y de su seguro una importante cantidad económica, por lo que su pretensión debe ser totalmente inadmitida.

SEXTO.- Se aportan también como documentos nº 5 a 8 PRESUPUESTOS y no facturas solicitadas a distintas empresas para la sustitución del mobiliario del salón, cocina y baño, así como varias alfombras.

Obviamente aportar **unos presupuestos no prueba ni que la Sra. [REDACTED] tuviera dichos muebles y, mucho menos que éstos sufrieran daño alguno por el siniestro o incluso que éstos no pudieran ser reparados.** De hecho, en el informe pericial aportado por la actora como documento nº 4 se prevé en el capítulo de “*carpintería*” una partida “*02.01 horas de oficial carpintero*” para la “*reparación de armario y armarios en cocina, así como pequeño material*”.

Además se reclaman, como nuevo, la suma de ocho (8) alfombras adquiridas en el año 2011 y que, según manifiesta, fue necesario sustituir como consecuencia de la filtración de agua, algo que sin duda **alguna deberá acreditar, como el resto de los extremos que reclama** a pesar de que dichos daños no están recogidos en el informe pericial aportado. Evidentemente el agua de la lluvia no es asimilable a las aguas fecales y tiene un facilísimo proceso de recuperación, como es la limpieza de las mismas, por lo que sí que sería entendible una factura de limpieza, pero lo que no cabe admitir de ninguna manera es que le abonen como nuevas unas alfombras adquiridas tres años antes, cuya existencia en la vivienda y daño debiera acreditarse, máxime cuando la suma reclamada asciende a la cantidad de mil setecientos diecisiete euros con cuarenta céntimos (1.717,40 €)

En definitiva, solo desde el propósito de obtener un inadmisibile enriquecimiento injusto se entiende que se reclamen importes documentados en simples presupuestos elaborados en el año 2014 y que, además, se reclamen importes por una reparación que jamás se ha producido, ya que los mismos corresponden a presupuestos por mobiliario nuevo.

SÉPTIMO.- También se reclama la suma de mil ochocientos euros (1.800,00.-) en concepto de alquiler al considerar que era inhabitable la vivienda siniestrada, aportando para ello como documento nº 9 un contrato de arrendamiento de vivienda fechado el día 10 de marzo de 2014, es decir, al mes siguiente de producirse el siniestro.

Lo más llamativo de dicho documento es que el arrendador, Don [REDACTED], era y sigue siendo la pareja sentimental de la Sra. [REDACTED] y así es conocido por el resto de los vecinos de la comunidad, que le conocen sobradamente porque convive con él, circunstancia que viene a evidenciar sin ninguna duda que el supuesto contrato aportado ha sido confeccionado expresamente para su unión a la presente reclamación.

Esta circunstancia explica también el hecho de que por una vivienda en la localidad de [REDACTED], la Sra. [REDACTED] esté dispuesta a pagar la elevada suma de seiscientos euros (600,00.-), cantidad que en incluso en el año 2014 no se llegaba a pagar por el arrendamiento de una vivienda en el centro de la ciudad de [REDACTED] y, menos aún, en la localidad de [REDACTED] máxime residiendo la Sra. [REDACTED] en [REDACTED].

Sin duda alguna, la actora tendrá a su disposición medios suficientes para acreditar fehacientemente el pago de la renta que dice haber pagado al Sr. [REDACTED] pero el no haberlos aportado junto con su demanda, y no siendo

posible su aportación posterior por ser documentos en que se fundan sus pretensiones, la necesaria conclusión a extraer es que esos pagos no se han producido y, en lógica coherencia, no pueden ser reclamados.

OCTAVO.- Mención especial merece la reclamación de la suma de once mil dieciocho euros con sesenta y siete céntimos (11.018,67.-) por la reclamación de un vestido de fallera.

Para ello, aporta una factura proforma, es decir, un presupuesto para la elaboración de un traje completo, incluyendo el aderezo, las peinetas, los calcetines e incluso hasta los zapatos. La fecha en la que ha sido emitida la misma, es decir, el día 21 de abril de 2016, pone de manifiesto su perversa pretensión, que no es otra que lograr un extraordinario beneficio a cuenta y cargo de la comunidad de propietarios.

Resulta tan absolutamente sorprendente como revelador que ninguno de los peritos de las aseguradoras que han intervenido en el presente siniestro hagan referencia a la citada prenda, por lo que deberá acreditarse, no solo su preexistencia en el domicilio, sino que el mismo ha resultado afectado por el agua proveniente del tejado y que, además, no tenía posibilidad de reparación o limpieza, extremos todos ellos sobre los que no se ha aportado prueba documental o pericial alguna pese su necesidad ineludible de cara a que la reclamación que nos ocupa prospere, lo que nuevamente nos coloca en el terreno de la abusiva pretensión por daños irreales y de la temeraria reclamación económica que se dirige frente a mi mandante.

NOVENO.- Existe además otra circunstancia que ha sido maliciosa y expresamente ocultada por la parte actora, como es el hecho de que ya fue indemnizada por la aseguradora [REDACTED] en la suma de SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (6.490,43.-) por los daños sufridos en el interior de la vivienda y que se detallan en el **documento nº 9** cuya fotocopia se aporta y que ha sido aportado por la representación de la aseguradora [REDACTED] en su escrito de contestación que obra unido a los autos.

Efectivamente, en el mes de junio de 2014 la aseguradora [REDACTED] indemnizó y abonó dicha suma a Don [REDACTED] en su condición de copropietario de la vivienda y titular de la póliza de hogar nº [REDACTED] con cobertura sobre la vivienda objeto del presente procedimiento.

En dicha indemnización se incluyen la mayor parte de los conceptos reclamados en el presente procedimiento, lo que sin duda pone de manifiesto la pretensión y voluntad de la actora de obtener un enriquecimiento injusto y absolutamente inadmisiblemente cobrando dos veces (en importes convenientemente incrementados) por los mismos conceptos, lo que, una vez más, no puede ser admitido y debe suponer la íntegra desestimación de sus pretensiones.

DÉCIMO.- A efectos de prueba se señalan cuantos archivos públicos y privados tengan documentos o datos relevantes para la resolución del presente procedimiento, y en especial los del Juzgado de Instrucción nº [REDACTED] de Santander en las Diligencias Previas nº [REDACTED]/2014, la aseguradora [REDACTED] en relación al expediente nº [REDACTED] en relación al siniestro ocurrido el 28 de febrero de 2014, la aseguradora [REDACTED] en relación al siniestro [REDACTED] en relación al siniestro ocurrido el 28 de febrero de 2014, los de la entidad bancaria [REDACTED] en relación a los cheques cargados contra la cuenta de la Comunidad de Propietarios de [REDACTED] de [REDACTED] y los de la correduría de Seguros de Don [REDACTED], entre otros.

A estos hechos resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Conforme con la competencia, el procedimiento a tramitar.

II.- En cuanto al fondo del asunto resultan de aplicación los artículos citados *a sensu contrario*, haciéndose constar que no ha existido ningún incumplimiento de la obligación de mantenimiento del tejado por parte de la comunidad de propietarios, por lo que ninguna reclamación procede realizar a la misma por dicho motivo.



Asimismo, ninguna cantidad procede en concepto de indemnización por los daños derivados de la filtración de agua desde el tejado, puesto que la misma ya fue íntegramente abonada por parte de su compañía aseguradora [REDACTED] no acreditando que quede pendiente de abono ningún otro importe.

III.- En cuanto a los intereses, no proceden, al no adeudarse cantidad líquida alguna a la parte actora.

IV.- En cuanto a las costas deberán ser impuestas a la parte actora de conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la LEC.

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: Tenga por presentado este escrito con los documentos que se acompañan y sus copias, se sirva admitirlo y en mérito a lo en él contenido, me tenga por personado y comparecido en la representación que acredito y por contestada a la demanda y previos los trámites oportunos se dicte Sentencia en virtud de la que se desestime íntegramente la misma en todos sus extremos con expresa condena en costas a la parte actora, por ser así de Justicia que pido en Santander a veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.

 Firmado digitalmente
por 
Fecha: 2016.10.28
14:19:53 +02'00'

NOMBRE  
 
Fecha: 2016.10.28 14:30:19 +02'00'