



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 10

Avenida Pedro San Martin S/N
Santander
Teléfono: 942-35 70 40
Fax.: 942-35 70 41
Modelo: TX004

Proc.: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Nº: [REDACTED] /2016
NIG: [REDACTED]
Materia: Obligaciones
Resolución: Sentencia [REDACTED] /2017

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	[REDACTED]	[REDACTED]
Demandado	[REDACTED]	[REDACTED]
Demandado	[REDACTED]	[REDACTED]

SENTENCIA n° [REDACTED] /2017

Santander, a 21 de junio de 2017

Vistos por mí, [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° [REDACTED] de Santander, los autos de Juicio Ordinario n° [REDACTED] /16, instados por [REDACTED], representada por la Procuradora Sra. [REDACTED] y defendida por el Letrado Sr. [REDACTED], contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de [REDACTED], de [REDACTED] representada por el Procurador Sr. [REDACTED] y defendida por el Letrado Sr. [REDACTED], y contra [REDACTED] representada por la Procuradora Sra. [REDACTED] y defendida por el Letrado Sr. [REDACTED], en procedimiento de reclamación de cantidad basada en responsabilidad extracontractual y obligaciones legales en el ámbito de la propiedad horizontal, dicto la siguiente

SENTENCIA

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la Procuradora Sra. [REDACTED], en la representación citada, se interpuso inicialmente demanda de juicio ordinario contra la comunidad de propietarios de [REDACTED], de [REDACTED] y contra [REDACTED] en la que se manifestaba que la demandante es propietaria de la vivienda sita en el piso 4º derecha del edificio en que radica la comunidad demandada, y al estar situada en la última planta bajo la cubierta dicha vivienda estuvo sufriendo reiteradas filtraciones de agua procedentes del tejado del edificio, incluyendo una importante inundación en octubre de 2014, sin que la comunidad tomara ninguna medida hasta que procedió a

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Firmado en [REDACTED]

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación [REDACTED]

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Firmado en

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación

reparar el tejado en agosto de 2015. Dichas filtraciones continuadas habían causado deterioros en el continente y contenido de la vivienda, así como provocado que estuviera inhabitable durante tres meses, y valoraba todos esos daños y perjuicios en la suma total de 35.566,54 €. En esas fechas la aseguradora de la comunidad demandada era [REDACTED]

La demandante acompañó a la demanda los documentos en que fundaba su derecho, solicitando que se dictara sentencia que, estimando la demanda, condenara solidariamente a las demandadas a abonarle dicha suma, más los intereses legales y las costas del proceso.

SEGUNDO: Turnada la demanda a este Juzgado, se admitió a trámite, dando traslado a las demandadas de las copias de la demanda y demás documentos aportados con ella, y emplazándola a comparecer y contestar en el término de veinte días, pero antes de que lo hicieran, la demandante amplió la demanda contra [REDACTED] y desistió de la misma contra [REDACTED] al constatar que en la fecha del siniestro era aquélla y no ésta la aseguradora de la comunidad demandada, lo que así se acordó por decreto de 28 de octubre de 2016, teniendo a la demandante por desistida frente a [REDACTED] y dando traslado a [REDACTED] de las copias de la demanda y demás documentos aportados con ella, y emplazándola a comparecer y contestar.

TERCERO: La comunidad demandada se personó y contestó a la demanda en los siguientes términos: oponiendo la prescripción de la reclamación, por haber transcurrido más de un año desde la producción del siniestro hasta la reclamación; alegando que únicamente se había producido un siniestro puntual en febrero de 2014, que [REDACTED] había reparado inmediatamente, habiendo indemnizado en junio de 2014 [REDACTED] a su aseguradora la demandante en la suma de 6.490,43 € por los daños causados en el interior de la vivienda; e impugnando la reclamación de los conceptos señalados en la demanda como continente y contenido, por no justificados y excesivos. Acompañó a su contestación los documentos en que fundaba su derecho, solicitando que se dictara sentencia desestimatoria de la demanda, con imposición de costas a la demandante.

Igualmente [REDACTED] se personó y contestó a la demanda: planteando la falta de legitimación activa de la demandante, ya que no acreditaba ser propietaria de la vivienda afectada; adhiriéndose a la alegación de prescripción planteada por la codemandada, por los mismos motivos señalados por ésta, y especialmente en

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Firmado por: [REDACTED]

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación [REDACTED]

lo relativo a los gastos de alquiler; rechazando su responsabilidad en el siniestro, pues no se acreditaba la existencia de siniestros posteriores al que fue reparado, ni su origen, ni que provocaran daños; impugnando igualmente la reclamación de los conceptos señalados en la demanda, por los mismos motivos alegados por la comunidad codemandada, y precisando que en todo caso se le debería descontar la suma percibida en su día de [REDACTED] y anunciando que la póliza suscrita con la comunidad tenía una franquicia que sería oponible a la demandante. Acompañó a su contestación los documentos en que fundaba su derecho, solicitando que se dictara sentencia desestimatoria de la demanda, con imposición de costas a la demandante.

CUARTO: Citadas las partes a la audiencia previa prevista por la Ley comparecieron todas ellas en el día señalado, ratificándose en sus respectivas posiciones y solicitando el recibimiento del juicio a prueba. Se difirieron para su resolución en sentencia las alegaciones de prescripción y de falta de legitimación activa de la demandante. Abierto el periodo probatorio, la demandante propuso interrogatorio del legal representante de la comunidad demandada, prueba documental, pericial y testifical. La comunidad propuso prueba documental y testifical. [REDACTED] propuso prueba documental y pericial. Se admitieron todas las pruebas propuestas y se citó a las partes a juicio. Llegado el día, se practicaron las admitidas con el resultado que obra en autos, emitiendo las partes sus conclusiones y quedando los autos vistos para sentencia.

QUINTO: En el presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El fundamento de la acción planteada en esta litis contra las demandadas descansa en no haber evitado los desperfectos causados en la vivienda de la demandante, que alega traen causa del defectuoso estado de mantenimiento y conservación de un elemento común del edificio como es el tejado, cuya falta de estanqueidad provocó las filtraciones causantes de dichos desperfectos. Como señala la demandante en el Fundamento IV de la demanda, dicha omisión en las labores de mantenimiento y conservación de elementos comunes supone la infracción por parte de la comunidad tanto del art. 1902 CC como más específicamente del art. 10.1.a-) de la Ley 49/1960 de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH).



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Emisor: [REDACTED]

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación: [REDACTED]

El art. 1902 del Código Civil declara que tiene obligación de reparar el daño causado quien por acción u omisión lo produce, interviniendo culpa o negligencia.

Por su parte, el art. 10.1.a-) LPH, en su versión actual a partir de la Disposición Final 1.4 de Ley 8/2013, de 26 junio, señala que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios (impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios), entre otros, 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, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición por parte de la Administración del deber legal de conservación (art. 10.1.a-).

Dicha redacción no modifica sustancialmente la hasta entonces vigente, que también determinaba como obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Desde la perspectiva del interés privado, el fundamento del deber de realizar las obras de conservación constituye ex art. 10 LPH una obligación de origen legal, por lo que es exigible directamente por cualquiera de los copropietarios a la propia comunidad. Como la realización de las obras de conservación constituye un acto debido por la comunidad frente a los propietarios que así lo demanden, nunca será posible que se niegue a su realización.

Se demanda igualmente a [REDACTED] por ser la aseguradora del riesgo de que se produjera el hecho causante de los desperfectos, conforme a los arts. 73 y 76 LCS, según los cuales la aseguradora queda obligada a indemnizar los daños y perjuicios causados, producidos por un hecho previsto en el contrato, de cuyas consecuencias sea civilmente responsable el asegurado (en este caso la comunidad), tratándose de una acción directa que el propio perjudicado puede dirigir contra la aseguradora, en virtud de la existencia del contrato y la producción del riesgo asegurado.

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Eimado nna

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación

En el ejercicio de la acción entablada tanto ex art. 10 LPH como ex art. 1902 CC la carga de la prueba corresponde siempre al actor, en aplicación del art. 217.2 LEC, toda vez que el hecho generador del daño se produce por la inobservancia de la obligación de efectuar las tareas de mantenimiento adecuadas a la conservación de las instalaciones comunes; siendo aplicable a ambas acciones la jurisprudencia relativa a la carga de la prueba en el ámbito de la responsabilidad aquiliana, que precisa que la inversión de la carga de la prueba que predomina en el examen de este tipo de responsabilidad no ha conducido a una objetivación absoluta de la responsabilidad (SSTS 20-12-82, 9-3-84, 2-4-86 y 16-10-89, entre otras), en el sentido de que al perjudicado le baste con acreditar la existencia del daño, pues en todo caso la prueba de la existencia del nexo causal resulta imprescindible, tanto si se opera en el campo de la responsabilidad subjetiva como en el de la responsabilidad objetiva (SSTS 11-2-98 y 30-6-00), y dicho nexo causal ha de resultar de una certeza probatoria, y no de meras conjeturas, deducciones o probabilidades (SSTS 31-7-99, 8-2-00 y 20-2-03), de modo que la carga de probar el nexo causal entre la acción y el resultado dañoso incumbe en todo caso a quien reclama su indemnización (SSAP Cantabria, sec. 2^a, 27-3-13, y sec. 4^a, 28-1-04).

SEGUNDO: Dicho esto, y comenzando por resolver la alegación de prescripción, ya la **SAP Cantabria, sec. 4^a, 11-1-08**, declaraba que la acción prevista por el art. 10 LPH no es una acción de responsabilidad extracontractual ordinaria, sino de responsabilidad derivada del incumplimiento de una concreta obligación legal, pues en los supuestos de responsabilidad extracontractual pura el perjudicado no mantiene una relación jurídica previa con el causante del daño, ante el que aparece como tercero, pero en cambio los propietarios o usuarios de elementos privativos existentes en un edificio en régimen de propiedad horizontal no son terceros frente a la comunidad de propietarios, porque legalmente la ley contempla unas específicas obligaciones de la comunidad frente a esos titulares o usuarios, del mismo modo que éstos tienen señaladas concretas obligaciones frente a la comunidad de propietarios. De este modo, la relación jurídica existente entre la comunidad y los propietarios tiene por título la LPH, y su naturaleza, aunque no contractual, a los efectos que nos ocupan es equiparable a ésta. Se trata pues de un caso de responsabilidad legal o derivada del incumplimiento de una obligación "propter rem", consustancial a la titularidad de los elementos comunes, siendo el caso de aplicar las normas de los artículos 1902 y ss CC cuando

esa dejadez o falta de cuidado en el mantenimiento de las instalaciones comunes causa daño a un tercero, no a un miembro de la misma, al que por su parte atan de manera similar los deberes para con la comunidad que señala el artículo 9 LPH, y cuyos incumplimientos tampoco pueden ser calificados como casos de responsabilidad extracontractual.

Por lo tanto, no existiendo regla de excepción a la general del art. 1964 CC (las acciones personales que no tengan previsto otro plazo específico prescriben a los quince años -ahora tras la modificación del art. 1964 CC por la Ley 42/2015, de 5 de octubre el plazo ha quedado rebajado a cinco-), la citada resolución considera que el plazo de prescripción de la acción del art. 10 LPH no puede ser el anual previsto en el artículo 1968 CC, que además, por su brevedad, es de interpretación restrictiva, y solo aplicable a las obligaciones nacidas del artículo 1902 CC; y del mismo modo razonan, entre otras muchas, las SSAP Madrid, sec. 14ª, 30-3-12; Valencia, sec. 7ª, 6-7-11; Pontevedra, sec. 1ª, 3-12-10; y Burgos, sec. 2ª, 17-11-10, y además dicho criterio sigue siendo el sostenido por nuestra Audiencia Provincial, y a tal efecto cabe citar la **SAP Cantabria, sec. 2ª, 26-6-13.**

Dicho plazo de prescripción es oponible no solo a la comunidad, sino también a [REDACTED] que no puede considerarse un tercero concausante del siniestro cuando su legitimación pasiva en esta litis trae causa de su condición de aseguradora de la comunidad, y por tanto responde de la misma acción entablada frente a ésta, que le es exigible de forma directa por el perjudicado (art. 76 LCS), como se ha dicho.

Fijado por tanto como plazo aplicable al caso el de quince años (pues el plazo de prescripción de las acciones personales nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley 42/2015 -7 de octubre de 2015- se regirá por lo dispuesto en el artículo 1939 CC -es decir, la prescripción comenzada antes de la reforma se regirá por la ley anterior a la misma, pero si desde que la entrada en vigor de la reforma transcurriese todo el tiempo exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo-), la acción entablada por el demandante no ha podido prescribir si la demanda se ha interpuesto en el año 2016 y las partes no discuten que el o los siniestros producidos en la vivienda se produjeron no antes del año 2014. Además, lo que las demandadas sostienen no es que haya transcurrido ese plazo de quince años, sino que es de aplicación el plazo prescriptivo de un año

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Firmado por [REDACTED]

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación [REDACTED]

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Firmado por:
Perales Saez

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación

(arts. 1902 y 1968.2 CC), lo que, como se ha dicho, no puede admitirse, ni siquiera en el caso de la reclamación de los gastos por inhabilitabilidad de la vivienda, pues tales gastos, a priori (y sin perjuicio de su estimación), forman parte de los perjuicios causados por la infracción por las demandadas de sus obligaciones de conservación ex art. 10 LPH, y por tanto si les es de aplicación la misma acción también lo será el mismo plazo prescriptivo.

TERCERO: También debe desestimarse la excepción de falta de legitimación activa de la demandante basada en no haber probado ser propietaria de la vivienda afectada por el siniestro, pues tanto la presidenta actual de la comunidad, [REDACTED], como [REDACTED] (que lo fue en el año 2015), y el vecino que vive enfrente de la demandante, [REDACTED], manifestaron que ésta siempre había sido tenida por propietaria y comunera, y que siempre había sido convocada a las Juntas en tal calidad (lo que además ratifica el contenido de las actas de Junta aportadas por la comunidad como Docs. 1 y 5 de su contestación), precisando a este respecto [REDACTED] que había estado casado con la demandante hasta el año 2008 y sido copropietario de la vivienda hasta esa fecha, pasando la demandante a ser su única propietaria en dicha fecha a raíz del divorcio. Si por tanto la comunidad demandada siempre le ha reconocido a la demandante su condición de comunera, ese reconocimiento vincula a la codemandada solidaria cuya legitimación pasiva frente a la demandante se produce a través de aquélla, concretamente como aseguradora de su responsabilidad.

CUARTO: Entrando en el fondo del asunto, y comenzando por concretar la fecha del siniestro, la prueba practicada permite concluir que en febrero de 2014 la vivienda de la demandante sufrió daños por filtraciones de agua procedentes de la cubierta del edificio, y que la cubierta fue reparada por las demandadas en agosto de 2015.

Que solo hubo un siniestro, en febrero de 2014, y no en octubre (como se señalaba en la demanda), lo relató la propia demandante en Junta de propietarios celebrada el 7 de noviembre de 2014, manifestando en aquel momento que había tenido daños por agua hacía unos siete meses (Doc. 5 de la contestación de la comunidad), y lo reiteró en su declaración ante el Juzgado de Instrucción nº [REDACTED] de Santander (Doc. 7 de la contestación de la comunidad), y esta misma cronología es la que consta tanto en el expediente aportado a los autos (folios 104 a 116) por la aseguradora de la

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Escriba aquí su
firma

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación

vivienda, [REDACTED] (que data el siniestro en febrero de 2014, y el pago de la indemnización en junio de ese mismo año -como corrobora el Doc. 9 de la contestación de la comunidad-) como en el informe pericial elaborado a petición de la demandante por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Doc. 4 de la demanda), pues en el mismo se databa el siniestro en marzo de 2014. No es contradictorio con tales afirmaciones el informe policial aportado como Doc. 2 de la demanda, pues, como resulta de su contenido, y especialmente del reportaje fotográfico acompañado al mismo, lo que los agentes pudieron observar el 22 de octubre de 2014 en la vivienda de la demandante fue la existencia de daños y humedades producidos por el agua, pero no que estuviera entrando agua en ese momento, ni mucho menos que la vivienda estuviera inundada; y a la misma conclusión cabe llegar de la observación del amplio reportaje fotográfico aportado como Doc. 10 de la demanda. No consta por tanto que se produjera más que un siniestro, pues no existe indicio alguno en autos de que se produjera ninguna inundación o entrada de agua en octubre de 2014, y el único que consta se produjo en febrero de 2014.

Que en otoño de 2014 la vivienda de la demandante reflejaba daños generalizados en todas las estancias producidos por la entrada de agua lo acreditan de forma suficiente y coincidente el citado informe policial aportado como Doc. 2 y el reportaje fotográfico aportado como Doc. 10 de la demanda.

Que su origen fue una entrada de agua a través de la cubierta se recoge con claridad en el expediente elaborado por [REDACTED] y así concretamente tras la visita efectuada el 3 de marzo de 2014 por operarios enviados por la misma se reflejó que estaba entrando agua en la vivienda, que los daños causados eran cuantiosos, y que el origen era el tejado de uralita de la comunidad; y con más precisión el informe pericial elaborado por Comismar para [REDACTED] por este siniestro (Doc. 2 de la contestación de [REDACTED] propuesto como prueba por [REDACTED] detallaba que, según el relato de la demandante, la causa concreta había sido la caída de la chimenea comunitaria sobre la cubierta a consecuencia de una ciclogénesis, que había causado un hueco en la cubierta por la que había entrado el agua. Partiendo de la absoluta (y de hecho alegada por la propia comunidad en conclusiones) imparcialidad de [REDACTED] en todo lo que se refiere a la presente litis y al concreto origen de este siniestro (por una parte, como es la aseguradora de la vivienda de la comunera y no de la comunidad, el siniestro no le es imputable, pero por otra tampoco aceptaría indemnizar a su asegurado por daños

improcedentes, de modo que el hecho de aceptar [REDACTED] que existieron y tienen cobertura la perjudica, porque la obliga a indemnizar a su asegurado), dicha conclusión resulta perfectamente coherente con el reconocimiento por parte del representante de [REDACTED] [REDACTED] (contratista que ejecutó la obra de sustitución integral del tejado-Doc. 3 de la demanda-) de que el tejado fue sustituido en su totalidad en agosto de 2015 porque presentaba signos de agotamiento y deterioro estructural que mermaba su estanqueidad y cuya porosidad lo hacía proclive a la entrada de humedades al bajo cubierta, y de hecho ya en Junta de 18 de mayo de 2009 se había planteado por primera vez reparar el tejado (Doc. 1 de la contestación de la comunidad), como ratificó en la vista [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], presidente de la comunidad en el año 2015. Y por otra parte el propio informe pericial elaborado por [REDACTED] a raíz de ese siniestro (Doc. 1 de la contestación de [REDACTED] reconocía y plasmaba con claridad y detalle que en esa fecha (señala como fecha del siniestro el 28 de febrero de 2014) había entrado agua en la vivienda a través de la cubierta del edificio, provocando daños generalizados en la vivienda.

Que en cualquier caso la cubierta fue sustituida íntegramente en agosto de 2015 lo documenta la factura de reparación emitida por [REDACTED] (Doc. 3 de la demanda), y lo ratificaron en la vista tanto su representante legal como los dos últimos presidentes de la comunidad, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED].

Sin embargo, esa deficiencia puntual causante del siniestro de febrero de 2014 ya había sido reparada con anterioridad, precisamente por [REDACTED] y así, si en el informe pericial elaborado por dicha aseguradora ya se presupuestaba y tasaba la reparación de la franja de cubierta afectada, se observa en las fotografías aportadas por la comunidad como Docs. 2 y 3 que efectivamente hubo una reparación parcial del tejado, reflejada en la existencia de una placa de uralita de color más claro y aspecto más nuevo que las circundantes, y si por una parte el representante de [REDACTED] aseguró que él no había ejecutado esa reparación puntual, por otra los vecinos [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] ratificaron que se había ejecutado a instancia de [REDACTED] y así lo confirmó en la vista [REDACTED], autor del informe pericial aportado como Doc. 1 de la contestación de [REDACTED]

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Escribano

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación

De todo lo expuesto se desprende que el siniestro que ha dado origen a esta demanda no fue tanto el relatado en la misma (cuya existencia no se ha probado), sino uno acaecido en febrero de 2014, cuyo origen ya fue reparado en esa fecha a instancia de [REDACTED] y cuyos daños en el interior de la vivienda ya fueron igualmente indemnizados por la aseguradora de la vivienda, [REDACTED] en la cuantía que la misma estimó conveniente (y con la que ciertamente la demandante nunca se conformó -véase el contenido de las comunicaciones entre las partes obrantes en el expediente del siniestro aportado por [REDACTED] pues en este sentido [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien estuvo casado con la demandante hasta el año 2008 y fue copropietario de la vivienda hasta esa fecha, reconoció llanamente haber percibido de [REDACTED] (en su condición de tomador del seguro de la vivienda aun cuando la misma ya no fuera suya hacía años) 6.490,43 € en junio de 2014, en concepto de daños en el continente y contenido de la vivienda (página 17 del expediente de [REDACTED] Doc. 2 de su contestación, y Doc. 9 de la de la comunidad), así como que no había entregado dicha suma a la demandante ni tampoco la había empleado en reparar los daños en la vivienda.

Por lo tanto, la resolución a la reclamación de la demandante pasa por examinarla teniendo en cuenta que, en realidad, se trata de la reiteración de una reclamación pasada por un siniestro cuya realidad y responsabilidad ya quedaron claramente determinadas, y que ya fue objeto de indemnización, si bien teniendo tanto el pagador como el beneficiario de esa indemnización la condición de terceros respecto a este procedimiento, pues ni [REDACTED] ni [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] son parte en el mismo.

QUINTO: En el examen de las partidas reclamadas tienen importancia preponderante a efectos de imparcialidad y objetividad tanto el ya citado informe pericial elaborado por [REDACTED] para [REDACTED] y aportado como Doc. 2 de la contestación de [REDACTED] (dado que dicha aseguradora no es parte en este procedimiento, el siniestro de litis no le es imputable, y nunca aceptaría indemnizar a su asegurado por daños inexistentes o de los que éste hubiera sido responsable) como el elaborado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (folios 136 a 141 de los autos), perito designada judicialmente a petición de [REDACTED] (dado su modo de designación), la cual, además de aclarar en la vista (completando la respuesta 3ª de su informe) que era indudable que todos los daños que presentaba la vivienda de la demandante estaban causados por el agua,

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Eimado nna

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación

y que además las humedades procedían de la entrada de agua a través de la cubierta (pues las marcas y signos de deterioro generalizados y aún visibles existentes en los techos de la vivienda así lo atestiguaban), mostró (respuesta 6ª) su conformidad general con el informe pericial elaborado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] para la demandante (Doc. 4 de la demanda), que en realidad (como aclaró dicho perito en su informe -página 6- y reiteró en la vista) solamente ha valorado los daños causados en el continente (es decir, en suelos, paredes y techos de la vivienda), por carecer de competencia para valorar el contenido.

Y así, comenzando con los daños en el **continente**, y comparando las valoraciones de ambos informes periciales, se observa que resultan prácticamente coincidentes, y que las únicas diferencias radican en que la perito judicial incluye una partida por daños en las jambas, rebaja notablemente la valoración de la partida referente a la preparación y limpieza de paramentos, y no incluye gastos añadidos como beneficio industrial, gastos generales, impuestos, honorarios y licencias. La única crítica que puede hacerse a la perito judicial es que, si bien precisó que era procedente incluir los daños en puertas y jambas (que en su día habían rechazado los peritos de [REDACTED] y Caser, por no haberlos apreciado) porque ella sí los había visto, razonando que era posible que hubieran tardado un tiempo en manifestarse porque es frecuente que así ocurra en los casos de daños por humedad en elementos de madera, esta conclusión se comparte (pues desde luego que tales daños existen resulta suficientemente acreditado por el amplio reportaje fotográfico aportado como Doc. 10 de la demanda) pero no puede acogerse íntegramente, por la sencilla razón de que si la demandante no ha reclamado por daños en las jambas (ya se ha dicho que su perito no las incluyó), no puede acordarse ninguna indemnización por tal concepto, so pena de incurrir en incongruencia.

Por lo tanto, excluyendo del presupuesto esos 660 € en que se valoraron las jambas, quedaría un presupuesto de ejecución material de 8.121,41 €, al que habría de sumarse un 6 % de esa cantidad en concepto de seguridad y salud, lo que hace un total de 8.527,48 €. Habría que añadir a esa cifra un 13 % por gastos generales (es decir, 1.108,57 €) y un 6 % de beneficio industrial (511,65 €), lo que da un total de 10.147,70 €. A esa cifra habría a su vez que añadirle un 21 % de IVA (2.131,02 €), los honorarios de dirección de obra (600 €) y otro 6 % sobre el presupuesto material en concepto de licencia (511,65 €), ascendiendo el resultado total a **13.390,17 €**.

SEXTO: En cuanto al **contenido**, conviene distinguir:

1. La reclamación por el equipo modular del salón y las mesas del salón, del comedor y de las habitaciones, descansa en un mero presupuesto (Doc. 5 de la demanda) que no acredita la preexistencia de tales elementos, ni tampoco que sufrieran daños por agua, no reflejándose tampoco en el informe fotográfico aportado con la demanda (Doc. 10). La perito judicial (respuesta 5ª) manifestó que no había podido ver ninguno de tales muebles, si bien precisó (respuesta 2ª) que el perito de [REDACTED] en su día sí había incluido la mesa de centro del salón y una mesilla de una de las habitaciones, y el examen de dicho informe pericial así lo corrobora. Teniendo en cuenta que dicho perito examinó la vivienda apenas tres semanas después del siniestro, y que (como se ha dicho) no era un perito designado por la demandante sino por la aseguradora que tendría que indemnizar a aquélla, no cabe dudar de la realidad de tales daños, por más que no hayan podido volverse a examinar dichos muebles. Por este motivo, como la perito judicial mostró su conformidad con los precios recogidos en el presupuesto (Doc. 5 de la demanda) y no consta que el perito de [REDACTED] los valorara, se admite una valoración de 637,44 € por la mesa de centro del salón y 337,92 € por una de las mesillas, lo que hace un total de **975,36 €**.
2. Lo mismo sucede con las alfombras, que solo vio el perito de [REDACTED] admitiendo que estaban dañadas y tasando su reparación, lo que es motivo suficiente para considerar acreditada su preexistencia y que resultaron igualmente dañadas. En este caso no puede acogerse la propuesta de valoración de la demandante, que está basada en meros presupuestos acompañados de una cantidad entregada a cuenta muy modesta (Docs. 7 y 8 de la demanda), pero el perito de [REDACTED] sí las valoró, luego habrá que estar a dicha valoración, si bien incrementada en un 30 %, pues dicho perito aplicó esa depreciación por la existencia de infraseguro y este motivo de naturaleza propiamente contractual entre la aseguradora y su asegurado resulta irrelevante a los efectos de tasar la indemnización debida por los daños causados por un tercero ajeno a la póliza, como es el caso. Por lo tanto, eliminando esa depreciación los 564,48 € valorados por [REDACTED] pasan a ser **806,40 €**.

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Firmado por [REDACTED]

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación [REDACTED]

3. En cuanto al resto de mobiliario dañado, la perito judicial dio a entender en su informe (respuestas 4ª y 5ª) que había comprobado su existencia, y le pareció correcta la valoración contenida en el Doc. 6 de la demanda. En este punto tanto el perito de [REDACTED] como el de [REDACTED] incluyen valoraciones por daños en mobiliario, si bien no es posible distinguir si dichos peritos incluyen el del baño o si el Doc. 6 incluye los armarios de los dormitorios a los que se alude en dichos informes. Como uno y otro tipo de daños aparecen en las fotografías obrantes al Doc. 10 y la demandante no parece reclamar expresamente por los de las habitaciones y, además, parte de las reparaciones que propone el perito de [REDACTED] (que es lo que sugiere la perito judicial, en lugar de sustituir en su integridad el mobiliario - respuesta 4ª-) tienen un coste superior al de reposición contenido en el Doc. 6 de la demanda, es preferible optar por la valoración contenida en dicho Doc. 6 de la demanda, que como se ha dicho la perito judicial consideró correcta, y que asciende a **1.042 €**.
4. Los gastos de alquiler por inhabitabilidad de la vivienda fueron admitidos en su día por el perito de [REDACTED] en exactamente los mismos términos cualitativos y cuantitativos que los señalados en la demanda, es decir, **1.800 €** por tres meses. Frente a tal decisión del perito solo ha habido otro que se ha pronunciado (en contra) sobre esta partida, el de [REDACTED] pues ni el perito de la demandante ni la perito judicial han manifestado nada al respecto. Por lo tanto, en trance de resolver si efectivamente la vivienda quedó inhabitable y por cuánto tiempo, y de valorar ese perjuicio, resulta preferible, por su mayor imparcialidad, el perito de [REDACTED] teniendo en cuenta que su dictamen en el sentido referido obligó a su empleadora a indemnizar al asegurado; y además es razonable concluir, como justificó en su informe, que la necesidad de levantar y reponer gran parte del suelo de la vivienda afecta de forma evidente y prolongada a su habitabilidad.
5. La reclamación por un vestido de fallera es absolutamente inaceptable, pues no tiene sustento en ninguno de los informes periciales, se trata de una reclamación completamente extemporánea a pesar del tiempo transcurrido y del elevado coste de tal prenda (el perito de [REDACTED] no reflejó dicha petición en su informe, a pesar de manifestar que la demandante reclamaba muchas partidas

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Firmado por: [REDACTED]

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación [REDACTED]

indebidas), además de contradictoria (pues en el expediente de [REDACTED] lo que se recogió fue una reclamación por un "vestido de novia" -folios 113 y 114-), y el Doc. 11 consiste en un presupuesto elaborado dos años después del siniestro y dos meses antes de interponerse la demanda, por lo que no prueba ni que la demandante lo adquiriera ni que existiera al tiempo del siniestro. Ciertamente en el Doc. 10 de la demanda se ven unas fotografías de unas prendas que podrían pertenecer a un vestido de características similares, pero no son lo bastante concluyentes para determinar que se trata de ese mismo tipo de prendas (ni por tanto que tengan ese coste) ni que las manchas que presentan sean debidas a la humedad, ni más concretamente al siniestro de litis.

SÉPTIMO: Sumando las partidas de los dos Fundamentos precedentes el resultado asciende a **18.013,93 €**, pero a dicha suma se le deberán descontar aquellas partidas que ya fueron indemnizadas en su día por [REDACTED] con motivo de este mismo siniestro, como reconoció el tomador del seguro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ya que, como se ha dicho, el siniestro de litis no fue uno diferente y posterior al de febrero de 2014, sino ese mismo, que no puede ser doblemente indemnizado.

A este respecto podrá alegarse que ni la aseguradora que pagó ni el beneficiario del pago son parte en este procedimiento, pero siendo ello cierto, también lo es que dicha indemnización cubrió varias de las partidas cuya indemnización se pide igualmente en esta litis, y que en el ámbito de los daños materiales (a diferencia de los daños personales) como siempre es posible establecer un concreto equivalente económico que les dé pleno resarcimiento, no tiene justificación duplicar una indemnización ni percibir una suma mayor a la que se es acreedor por el perjuicio sufrido (véase en este punto la regulación que para los seguros de daños prevé la Ley 50/80 de 8 de octubre, de Contrato de Seguro en su Título II, Sección Primera -específicamente los arts. 26, 32 y 33-), como acontecería de no poder alegar las demandadas el pago hecho por un tercero por el mismo siniestro, o de aceptar de la demandante el argumento de que esa indemnización nunca llegó a su poder sino que se la quedó su ex marido. Precisamente como ha quedado acreditado que así ha ocurrido, y [REDACTED] no tiene nada que reclamar en concepto de pago indebido (pues le obligaba a pagar la póliza de seguro suscrita que cubría el riesgo que ocurrió), deberá ser en su caso la

demandante quien reclame del Sr. [REDACTED] [REDACTED] la devolución de esa cantidad que éste se quedó a pesar de no ser ya propietario de la vivienda y no destinar dicha cantidad a su reparación. Sí debe precisarse que, lógicamente, la demandante nunca pudo aceptar ese abono como finiquito definitivo por el siniestro, si ni siquiera se le pagó a ella, y el contenido del expediente del siniestro de [REDACTED] refleja con toda claridad la disconformidad de la demandante con las propuestas de indemnización de la aseguradora, por considerarlas insuficientes.

Dicho esto, y examinando el informe pericial de [REDACTED] puede observarse que de los 6.490,43 € cobrados en su día por el Sr. [REDACTED] todas las partidas coinciden con las que han sido objeto de reclamación en esta litis, salvo dos: 840 € por alquiler de deshumidificadores, y 66,50 € por el monitor del PC y el disco duro externo, lo que significa que a los 18.013,93 € señalados solo se le podrán descontar 5.583,93 € (6.490,43 - 840 - 66,50 €), lo que hace un total de **12.430 €**.

Por lo tanto procede estimar parcialmente la demanda en dicha suma.

OCTAVO: No obstante, de la suma objeto de condena señalada en el Fundamento precedente, [REDACTED] solo deberá abonar **11.187 €**, y la comunidad los restantes 1.243 € a su sola instancia, pues para [REDACTED] la suma objeto de condena debe reducirse en un 10 %, que es el importe pactado en la póliza como franquicia para todo tipo de siniestros (tal y como consta en el ejemplar de la misma aportado a autos -Doc. 2 de su contestación-), y ello porque dicha franquicia es desde luego oponible a terceros, pues si la obligación que contrae el asegurador por el seguro de responsabilidad civil es la de indemnizar a un tercero los daños y perjuicios derivados de un hecho previsto en el contrato de cuyas consecuencias sea civilmente responsable el asegurado conforme a derecho, la propia ley determina que los límites de dicha obligación son los establecidos en la Ley y en el contrato. Quiere ello decir que el importe de la franquicia no constituye un límite de los derechos del asegurado, sino que delimita cuantitativamente el riesgo esencial en el contrato, su contenido y el ámbito de cobertura a que se extiende su obligación, por lo que no constituye una excepción que no puede ser opuesta al tercero, sino el objeto contractual, al margen del cual o más allá del mismo no puede éste extender su derecho a la reclamación. Así lo imponen los arts. 1, 73 y 76 LCS, al señalar que el

Fecha y hora: 22/06/2017 11:00

Firmado en

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: <https://justicia.cantabria.es/consultaCSV.html>

Código Seguro de Verificación

asegurador se obliga dentro de los límites establecidos en la Ley y en el contrato a cubrir el riesgo por un hecho previsto en el mismo, y por eso el art. 76 obliga al asegurado, a los efectos de la acción deducida, a manifestar al tercero perjudicado la existencia del contrato y su contenido, para que a la vista del mismo el perjudicado pueda conocer cómo se ha delimitado el riesgo cubierto. Por ello la jurisprudencia (SSTS 12-11 y 27-6-13, 19-6-07 y 20-12-06) es constante en precisar que la inmunidad frente a las excepciones a que alude el art. 76 LCS como inoponibles por la aseguradora al tercero perjudicado no comprenden las que limitan objetivamente los riesgos a cubrir, ya que la acción directa tiene su fundamento y límite en el propio contrato de seguro del que nace la acción.

NOVENO: No son de aplicación a la comunidad demandada los intereses de los arts. 1100 y 1108 CC. Ciertamente la exigibilidad de estos intereses no es incompatible con la parcial estimación de la demanda, pues recuerdan entre otras las SSTS 6-11 y 15-7-09, y 16-5-07 que si bien durante mucho tiempo la doctrina jurisprudencial, a través de la exigencia de liquidez, y con apoyo en el aforismo (sin base histórica ni de derecho positivo) "in illiquidis non fit mora", vino manteniendo un criterio muy riguroso al requerir prácticamente y de modo general coincidencia absoluta de la suma concedida con la suplicada para que pudiera condenarse al pago de los intereses legales desde la interpelación judicial, dicha exigencia fue atenuada a partir de la STS 5-3-92, y seguida por las SSTS 18-2-94, 20-7-95 y otras muchas posteriores, que sustituye la coincidencia matemática por la sustancial, de modo que una diferencia no desproporcionada de lo concedido con lo pedido no resulta obstáculo al otorgamiento de intereses. Y a partir del **Acuerdo de la Sala 1ª de 20-12-05** quedó consolidada una nueva orientación (plasmada, entre otras, en SSTS 4-6-06 y 9-2-07), que, prescindiendo del alcance dado al citado aforismo, atiende al canon de la razonabilidad en la oposición para decidir la procedencia para condenar o no al pago de intereses y concreción del "dies a quo" del devengo. Este moderno criterio (plasmado entre otras en SSTS 5-12-11, 6-4-09 y 17-11-08), que da mejor respuesta a la naturaleza de la obligación y al justo equilibrio de los intereses en juego, y en definitiva a la tutela judicial, toma como pautas de la razonabilidad el fundamento de la reclamación, las razones de la oposición, la conducta de la parte demandada en orden a la liquidación y pago de lo adeudado, y demás circunstancias concurrentes, por lo que la solución exige una especial contemplación del caso enjuiciado, de modo que, según explicita la **STS 26-10-10**, "si no

ofrecen duda los supuestos de cantidades indiscutibles o reconocidas, igualmente deben admitirse aquellos en que, tratándose de deudas de cantidad, la reducción de la reclamada resulte de compensaciones, exclusión de partidas o contingencias más o menos inicialmente inciertas pero que no justifican o explican la oposición total, pues de otro modo no se evitarían los grandes abusos por parte de los deudores morosos, a los que bastaría discutir, aun infundadamente, sobre la existencia o cuantía de la deuda, para exonerarse del pago de intereses moratorios".

Aplicado tal criterio de "canon de razonabilidad" al caso de autos no resulta justificado aplicar a la comunidad demandada tales intereses moratorios, porque con independencia de que no se han pedido expresamente en la demanda, la cantidad objeto de condena no llega al 35 % de la reclamada en la demanda, y analizando los motivos de tal minoración resulta que: en primer lugar, se ha demostrado que el siniestro relatado en la demanda no existió como tal, sino que se trataba de un siniestro precedente y ya (parcialmente) indemnizado; en segundo lugar, tratándose de un siniestro acaecido hace más de tres años, no consta reclamación de la demandante previa a la demanda en los últimos dos años; y finalmente, se han incluido peticiones absolutamente improcedentes, como es el caso de un vestido de fallera que por sí solo suponía casi un tercio de la cantidad total reclamada.

Idénticos motivos son de aplicación a [REDACTED] de conformidad en este caso con el art. 20.8 LCS, aunque tampoco en la demanda se haya alegado expresamente el art. 20 LCS.

Por lo tanto, solo serán de aplicación a las demandadas los intereses procesales del art. 576 LEC.

DÉCIMO: De conformidad con el art. 394.2 LEC no procede condena en costas en este procedimiento, dada la estimación parcial de la demanda.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación

FALLO

Que ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda en su día por la Procuradora Sra. [REDACTED]:

PRIMERO: DEBO CONDENAR Y CONDENO a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de [REDACTED], de [REDACTED] y a [REDACTED] a pagar solidariamente a [REDACTED] 11.187 €, cantidad que para ambas demandadas devengará un INTERÉS anual equivalente al legal del dinero incrementado en dos puntos desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución hasta su completo pago.

SEGUNDO: DEBO CONDENAR Y CONDENO a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de [REDACTED], de [REDACTED] a pagar a [REDACTED] 1.243 €, cantidad que igualmente devengará un INTERÉS anual equivalente al legal del dinero incrementado en dos puntos desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución hasta su completo pago.

De las cantidades señaladas que debe pagar la comunidad no podrá obligarse a participar a [REDACTED] en su condición de comunera.

TERCERO: NO procede condena en COSTAS en este procedimiento, debiendo abonar cada parte las causadas a su instancia, y las comunes por mitad.

Contra esta resolución cabe interponer **RECURSO DE APELACION** ante este Tribunal, por escrito, en plazo de **VEINTE DIAS** contados desde el siguiente a la notificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 458 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En la interposición del recurso se deberá exponer las alegaciones en que base la impugnación además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

La admisión de dicho recurso precisará que, al prepararse el mismo, se haya consignado como depósito 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el BANCO [REDACTED] n° [REDACTED] con indicación de "recurso de apelación", mediante imposición individualizada, y que deberá ser acreditado a la preparación del recurso, de acuerdo a la D. A. decimoquinta de la LOPJ. No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

El Magistrado-Juez