

## AL JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 10 DE VIGO

### JUICIO ORDINARIO 315/2024

---

**D<sup>a</sup>. RAQUEL DIAZ UREÑA**, Procuradora de los Tribunales y de la **Comunidad de Propietarios de calle URUGUAY nº 13 de VIGO**, provista de CIF nº H27872837, según constará debidamente acreditado en momento procesal oportuno, en los presentes autos de Juicio Ordinario 315/2024, ante el presente Juzgado comparece y como mejor proceda en Derecho, **DICE**:

Que habiendo sido emplazada mi representada en el **Procedimiento Ordinario 315/2024** seguido en este Juzgado, dentro del plazo conferido al efecto pasamos a **CONTESTAR** a la injusta e improcedente **DEMANDA** deducida de contrario, **OPONIÉNDONOS** a la misma en base a los Hechos y Fundamentos que seguidamente se expondrán.

#### HECHOS

**Previo.-** Esta parte niega todos aquellos antecedentes de hecho que no sean expresamente reconocidos en la presente Contestación, impugnando igualmente la documental que no admitamos como cierta.

Los motivos de oposición a la demanda deducida de contrario y con base a los que venimos a contestar a la misma, sin perjuicio de un posterior desarrollo, pueden sintetizarse en el cuestionamiento del origen causal de los daños reclamados, imputación de responsabilidad, Pluspetición en la valoración del daño, de las valoraciones de los mismos que se imputan, haciendo del quantum indemnizatorio uno desajustado, que supera la valoración real del daño efectivamente generado.

#### **Primero.- Sobre la Legitimación Activa y Pasiva Ad Procesum.**

No se cuestiona el título dominical de la demandante, siendo por ello legitimada activamente para instar procesalmente la demanda formulada; no

necesariamente legitimada en el fondo, a razón de los motivos que serán expuestos.

Tampoco se cuestiona la legitimación pasiva procesal de nuestra representada, como comunidad de Propietarios correspondiente al inmueble en el que se ubica la vivienda de la actora.

### **Segundo.- Del Siniestro.**

Nuestra representada ha tenido conocimiento de los daños reclamados, a través de la notificación de la demanda formalizada por la copropietaria Sra. Cela Vilaso.

Manifiesta la parte actora en su Demanda, que con fecha de enero de 2023, comenzaron a producirse daños en su vivienda, a razón de un atasco de la bajante comunitaria de aguas pluviales.

Así mismo se indica que en octubre de 2023, se produjeron nuevos daños con motivo de la filtración de agua de lluvia.

De la propia descripción del escrito de demanda, no se determina claramente el origen causal al que la actora imputa la entrada de agua.

Si bien inicialmente parece apuntarse a un atasco de bajante comunitaria, posteriormente se refiere un origen en fachada comunitaria, que tampoco consigue precisarse.

Es más. La propia demanda, en reproducción de su Informe Pericial Técnico, señala: "El agua entra por la fachada, pudiendo ser por rotura de bajante o directamente por falta de sellado en alguna piedra, sea bajante o sea fachada, la causa es comunitaria".

Entendemos que la falta de determinación concreta y precisa en la demanda y su pericial, sobre el origen causal que se imputa a los daños, denota no solo la falta de convicción técnica acerca de su origen, con la obvia repercusión en la firmeza del título de imputación de responsabilidad, sino

igualmente genera indefensión a esta parte demandada, ante la confusión sobre la causa que se desplaza a esta Comunidad y sobre la que tiene que contestar.

Es cierto que esta Comunidad de Propietarios se encuentra en trámites administrativas para proceder a la ejecución de obras de rehabilitación de fachada y cubierta.

Sin embargo, ello no supone la automática responsabilidad de nuestra representada en los concretos daños reclamados.

De conformidad lo dispuesto en el artículo 217 de la L.E.C., corresponde a la parte actora la carga de probar todos los extremos de hecho d ellos que se haga depender su pretensión jurídica, entre los que se encuentra no solo la existencia de unos daños, sino su origen causal y responsabilidad que se imputa.

La demandante refiere varias diferentes causas de filtración, mostrando un reconocido desconocimiento sobre el concreto motivo de filtración producido, al referir que bien puede ser rotura de una bajante, como la fachada, siendo ambas comunitarias.

Dicho sea desde el debido respeto, entendemos que la determinación causal e imputación de culpa, requiere el rigor técnico preciso a fin de concretar la causa real y cierta, lo cual ya no se ha realizado a fecha actual.

Esta parte destaca dos extremos.

- **A.- No consta rotura alguna en ninguna bajante comunitaria en las fechas indicadas ni hasta fecha actual.**
- **B.- Existe otro dato técnico significativo, que entendemos puede dar explicación a la concreta entrada de agua sufrida en la parte actora. Ruptura del Nexo Causal para con esta Comunidad.**

Como referíamos, nuestra representada no conocía los daños objeto de la presente demanda, motivo por el que no ha podido realizar diligencias a fin de conocer técnicamente el alcance de los daños y su origen.

En todo caos, esta parte sí tiene conocimiento de que ***la demandante y su esposo, propietarios de la vivienda del piso 1º izquierda, procedieron en su día a realizar obra de acondicionamiento interior, siendo que entre las acciones desarrolladas, procedieron al picado y retirada del trasdosado interior de la vivienda. Esto es, procedieron a picar y eliminar el propio aislamiento de la piedra en su parte interior y la propia pared interior.***

Se destaca que el edificio del nº 13 de calle Uruguay es un edificio de piedra, siendo que necesariamente se ha de proceder al aislamiento de la piedra en su zona interior en las viviendas.

La capa de aislamiento y pared interior de las viviendas, cumplen una función técnica constructiva.

Los demandantes, por motivos estéticos entendemos, procedieron a su picado y eliminación, dejando la piedra vista, perdiendo su estanqueidad.

La piedra por sus propias características técnicas, y siendo elemento indiscutiblemente poroso, hace que filtre o traspase la humedad exterior, especialmente en ámbitos climatológicos como el que nos ocupa.

Ello no es una cuestión de mantenimiento o conservación, sino que es intrínseca a la naturaleza de la piedra.

De ahí, que a fin de permitir la impermeabilización hacia las zonas interiores, se proceda al aislamiento en la zona interior de las viviendas.

Independientemente de la obra de rehabilitación que efectuará la Comunidad respecto de fachada y cubierta, esta parte destaca que hemos de estar a los concretos daños por los que se reclama en la demanda, su preciso origen causal, ya que como mínimo interviene de forma concurrente un extremo técnico relevante, que quiebra el nexo causal para con esta

Comunidad de Propietarios, y que viene dado precisamente por la propia obra de la propia actora por la que se eliminó el aislamiento interior, y que conllevará problemas de humedad a futuro de forma cíclica, con independencia del estado de los elementos comunitarios.

Desde este momento y **de conformidad lo dispuesto en los artículos 336 y siguientes de la LEC, esta parte ANUNCIA INFORME PERICIAL TECNICO**, acerca de la etiología de los daños, origen causal d ellos mismos, eventual responsabilidad comunitaria, repercusión de la obra ejecutada por los propietarios de la vivienda, alcance de los daños, valoración d ellos mismos, y cualquier otra circunstancias referente y con repercusión sobre el objeto de la presente litis.

### **Tercero.- De los Daños.**

Corresponde a la parte demandante la acreditación no solo de la propia causa a la que se le imputa el origen en la causación de daños, de forma concreta y certera, sino también el siempre imprescindible nexo causal que ha de mediar sin interrupción en el mismo, entre la causa del siniestro que se apunta, y los daños por los que se reclama.

De forma subsidiaria, estimamos que la cuantía total reclamada, no corresponde al concepto de daño real, cierto, y ajustado a la realidad inmediatamente previa al acaecimiento del siniestro declarado, ya que indudablemente incluye valoraciones a nuevo, cuyo reconocimiento, podría suponer el amparo de un beneficio o enriquecimiento injustificado.

Esta parte se remite al Informe Pericial Técnico que se anuncia. No obstante, desde este momento, apuntamos varios puntos y motivos que justifican la oposición:

- Se reclaman reparaciones con una extensión excesiva al daño real sufrido.
- Se reclama por la totalidad de la tarima de la vivienda, indicando no ser posible encontrar esa tarima en el mercado. No se acredita dicha circunstancia, y en todo caso, la tarima valorada y reclamada es de una calidad notablemente superior a la originaria.

- Se reclaman extensiones y valores de mercado superiores a los que correspondería, y además se hace como VALOR A NUEVO, no a Valor REAL.
- No se atiende a la antigüedad y precio uso y disfrute de los elementos cuya sustitución se reclama.

Advertimos que ello supone, no solo la inclusión de elementos o en extensión no dañados, sino que supone desatender claramente el uso y disfrute que previamente ha venido aprovechando su propietaria durante el transcurso de años, omitiendo igualmente la antigüedad, uso y mantenimiento de dichos elementos.

Consideramos que existe un claro beneficio estético de los elementos reclamados y el conjunto de la vivienda,. Destacando el elemento de la tarima, la cual se reclama en su extensión completa de la vivienda, en una calidad superior a la originaria, y en su valor a Nuevo; el enriquecimiento injustificado, es palmario ,lo cual está completamente proscrito en nuestro Ordenamiento.

Nos remitimos a los archivos de la parte actora, y a los del Ayuntamiento de Vigo, a fin de conocer las obras de rehabilitación previas ejecutadas en su vivienda, y antigüedad de los elementos, especialmente los no rehabilitados.

Nos remitimos igualmente a los de su compañía aseguradora, a fin de obtener indicación de todas las coberturas, así como del expediente completo aperturado con motivo de este incidente, y más especialmente valoraciones, comunicaciones y posibles pagos efectuados, dentro del cumplimiento de sus obligaciones contractuales para con su asegurada.

#### **Cuarto.- Remisión a Archivos a efectos procesales.**

A los efectos procesales correspondientes, esta parte se remite a los archivos de la demandante, de su aseguradora, a efectos de conocer el

expediente completo, con inclusión de pericial, valoraciones, reparaciones, comunicaciones, posibles pagos, y cualquier otro extremo de interés, a los archivos de los gremios que pudieren haber sido intervinientes, a los del Ayuntamiento de Vigo, a efectos de conocer el alcance de las obras ejecutadas en la vivienda y antigüedad de los elementos, y cualesquiera otros que pudieren resultar precisos para la resolución del presente asunto.

A los extremos fácticos que preceden le resultan de aplicación los siguientes,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.- Legitimación activa.-** No se cuestiona la legitimación activa ad procesum.

**II.- Legitimación pasiva.-** Disconformes con la legitimación pasiva ad causam remitiéndonos a lo antes expresamente relatado.

**III y IV.- Jurisdicción y Competencia.-** Conformes con la jurisdicción y competencia del Juzgado ante el que nos dirigimos.

**V.- Procedimiento y Cuantía.-** Conformes con el procedimiento a seguir.

### **VI.- Fondo del asunto.**

De conformidad los principios procesales que determinan el onus probando, corresponde a la parte actora la acreditación de los extremos de los que se hagan depender sus pretensiones jurídicas Y ello, en aplicación de lo expresamente dispuesto en el **artículo 217 de la L.E.C.**

Queda cuestionado el nexo causal. La obra ejecutada por la propia propietaria perjudicada, supuso la eliminación de precisamente el aislamiento e impermeabilización interior de ala vivienda, lo que supone, por las propias características del elemento de piedra y su porosidad, el traspaso de

humedad. Entendemos que una obra de estas características, es un claro ejemplo de interrupción del nexo causal.

Esta parte siempre ha cumplido los deberes de mantenimiento y conservación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 de la L.P.H.

No existe culpa o responsabilidad de esta Comunidad a razón de los concretos daños reclamados.

Consideramos que solo así puede fundarse el título de imputación de culpa, justificando con ello el deber indemnizatorio de los daños ocasionados.

Resulta obligado determinar que el "quantum" indemnizatorio debe obedecer a una finalidad de reparación, resarcimiento y reintegración del perjuicio real irrogado, debiendo ajustarse su valoración en todo lo que sea posible al verdadero perjuicio sufrido, procurándose así por razones de Justicia dar plena satisfacción al perjudicado, en el sentido de que el damnificado recupere la misma o la más equiparable situación de hecho en que se encontraba antes de producirse el resultado dañoso (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de Noviembre de 1.985 y 17 de Septiembre de 1.987, y Sentencias de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 12 de Septiembre de 1.988, de la Audiencia Provincial de Huelva de 27 de Junio de 1.988 y de la Audiencia Provincial de Sevilla de 13 de Abril de 1.989).

En este mismo sentido, el Tribunal Supremo en sentencia de 13 de Abril de 1.987, establece con carácter general que *"No existen en nuestro Derecho positivo principios generales rectores de la indemnización de los daños y perjuicios, hecho que autoriza a interpretar que el concepto de reparación en que se manifiesta la responsabilidad del dañador comprende, tanto en la esfera contractual como en la extracontractual, sanciones bastantes en cada caso a lograr la indemnidad, que es el único designio de la norma"*, consagrándose así un marco de libertad en el que el Juez o Tribunal de Instancia puede moverse, **si bien atendiendo a que no haya interferencia alguna en la relación causal generadora del daño, debiendo cuidar los propios órganos jurisdiccionales de que el daño sea reparado sin ocasionar un enriquecimiento injustificado en el perjudicado, debiendo ajustarse el resarcimiento a las valoraciones**



**estrictas en el momento inmediatamente previo al acaecimiento del daño.**

**V.- Tramitación.-**Conformes con el procedimiento elegido para la tramitación de la presente reclamación.

**VI.- Intereses.-** No procede su aplicación puesto.

**VII.- Costas.-** Deberán imponerse todas las costas derivadas del presente procedimiento a la parte actora.

En su virtud,

**SOLICITO AL JUZGADO**, que habiendo por presentado este escrito con sus Documentos y copias, se sirva admitirlo, y en su virtud, tener por contestada en tiempo y forma la demanda deducida de contrario, y así, en su día, previo recibimiento del pleito a prueba, se acuerde **desestimar la Demanda, deducida de contrario**, con imposición de las costas a la parte actora, todo ello por ser de Justicia que se pide en Vigo a cinco de junio de dos mil veinticuatro.

**OTROSI DIGO:** Que de conformidad lo previsto en el artículo 336 y siguientes de la L.E.C., esta parte **ANUNCIA INFORME PERICIAL TÉCNICO**.

**Es de interés de esta parte se requiera a la parte actora, conforme lo dispuesto en el artículo 336.5 de la L.E.C., a fin de que permita el acceso a la vivienda al perito de esta parte, con el objeto de poder realizar el INFORME PERICIAL que se anuncia.**

Desde este momento, y sin perjuicio de la proposición de Prueba en el momento procesal oportuno de Audiencia Previa, se deja constancia del interés de esta parte en contar con la comparecencia del perito en el acto de Juicio Oral, para afirmarse y ratificarse y realizar cuantas aclaraciones y explicaciones sean precisas, a los efectos probatorios necesarios.

**SOLICITO AL JUZGADO** que teniendo por efectuada la anterior manifestación, teniendo por debidamente anunciado Informe Pericial, a todos los efectos procesales, y se proceda a requerir a la parte actora a fin de que se permita el acceso a la vivienda al perito de esta parte, a fin de poder realizar el Informe Pericial anunciado, por ser de Justicia que se reitera en lugar y fecha ut supra.

Fdo. Lourdes González Pérez

Fdo. Raquel Diaz Ureña.