

El comunero tiene derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados por la apertura de una cata en su baño para la localización de una avería comunitaria

AP Cantabria, Sec. 4.ª, 229/2024, de 3 de abril. Recurso 556/2023

SP/SENT/1221758

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 12 de Santander de Santander, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 7 de junio del 2023, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que debo de desestimar y desestimo la demanda presentada la Procuradora Sra. Rueda Breñosa, en nombre y representación de DOÑA Beatriz, contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO Nº DIRECCION000 DE LA DIRECCION000 DE SANTANDER Y en consecuencia debo de absolver y absuelvo a la demanda de las pretensiones deducidas en su contra, con expresa imposición de las costas a la actora."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la Ilma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde tras la deliberación y el fallo del recurso, quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

TERCERO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de Dª Beatriz se interpone recurso de apelación contra la sentencia de instancia que desestimó las pretensiones de la demanda.

La parte actora ejercita acción de reclamación de los daños causados en su vivienda, consecuencia de una cata realizada en el cuarto de baño de su vivienda, por la comunidad de propietarios demandada, a fin de localizar el origen de una fuga de agua en el portal del Inmueble DIRECCION000. La demandada se opone alega su ausencia de responsabilidad en los daños de la parte actora e impugna su cuantía. La sentencia de instancia considera que los daños en la vivienda de la actora tienen su causa en una fuga en el desagüe privativo de la vivienda piso DIRECCION000 y, por tanto, ninguna responsabilidad tiene la comunidad.

SEGUNDO.- **El único motivo del recurso es la incongruencia de la sentencia al resolver sobre cuestión distinta del objeto de debate.**

Es cierto que los daños que reclama la parte actora no tienen su origen en una fuga de agua procedente de las instalaciones privativas del piso DIRECCION000; la parte actora reclama los daños causados en el cuarto de baño de su vivienda por la cata realizada a instancias de la comunidad de mandada para averiguar el origen de las humedades del portal del inmueble.

Debemos aplicar el art. 9 c y d de la ley de Propiedad Horizontal.

Dicho artículo dice:" son obligaciones de cada propietario: c) 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 las 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 causados;

d) permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los 3 apartados anteriores.

Queda acreditado en autos y se reconoce por ambas partes que a fin de averiguar el origen de las humedades en el portal, la Comunidad de Propietarios acordó realizar una cata en el piso de la parte actora; Cata consentida por la actora en cumplimiento del art. 9.c) LPH. El testigo que realizó la cata reconoce que luego no reparo la misma.

La actora tiene derecho a que la Comunidad le resarza los daños y perjuicios derivados de dicha cata.

TERCERO.- Procede ahora examinar el importe de los daños y perjuicios.

La actora reclama 3.578,57 Euros, aporta prueba pericial que valora la obra de albañilería (cerrar la cata); picar todos los azulejos del baño, retirar el inodoro, suministro de azulejos, colocación de los mismos, lucir con cemento y pintura plástica más IVA en 3.578,57 Euros.

Por las fotografías aportadas en la prueba pericial de la actora, y por la testifical del profesional que realizó la cata queda acreditado que para realizar la cata se quitaron dos azulejos del baño, la cata se hace en la parte baja de la pared donde se ubica el lavabo y el inodoro, parte de la cata está detrás del inodoro. Así mismo se ha acreditado que no existen azulejos iguales a los que tiene instalados el cuarto de baño, pero si se pueden encontrar azulejos semejantes.

Valorando las fotografías de la cata, así como la testifical del profesional que hizo la misma, debo concluir que no es necesario sustituir la totalidad de los azulejos del cuarto de baño, por motivos estéticos y para que la actora se resarza de los daños derivados de la cata. La cata esté realizada en una zona poco visible, y la sustitución de todos los azulejos produciría un enriquecimiento injusto.

Pueden repararse los daños causados comprando azulejos semejantes y colocando como máximo un metro cuadrado. Aplicando los precios y trabajos recogidos en la pericial de la actora consideramos que son necesarios los siguientes trabajos: albañilería (cerrar la cata); suministro de los azulejos necesarios para cubrir la cata; colocación de dichos azulejos; pintura plástica; retirar el inodoro para colocar los azulejos adecuadamente. Importe total 304,5 Euros más 21% IVA. Valor de los daños causados 368,45 Euros.

CUARTO.- Conforme al art. 1.100 y siguientes Código civil el importe de la indemnización devengará el interés legal desde la fecha de la demanda.

QUINTO.- Conforme al art. 394 y 398 LEC no procede imponer las costas procesales de ninguna de las instancias.

FALLAMOS

Estimando parcialmente el recurso de Apelación interpuesto por la representación procesal de D^a Beatriz contra la sentencia dictada por el juzgado de 1^a instancia nº 12 de Santander en juicio verbal nº 1216/22 y con revocación de la misma estimamos parcialmente la demanda presentada por la Apelante frente a la Comunidad de Propietarios del inmueble DIRECCION000 de Santander, condenando a la demandada a indemnizar a la actora en la cantidad de 368,45 Euros más intereses legales desde la fecha de la demanda. Sin hacer imposición de las costas procesales de ninguna de las instancias.

Contra esta resolución no cabe interponer recurso alguno.

Así, por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/la Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.