

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° TRES DE ALGECIRAS**

**JUICIO VERBAL N°** [REDACTED]

**SENTENCIA N°** [REDACTED]

En la ciudad de Algeciras, a 29 de enero de 2.020.

Vistos por don JOSÉ ALBERTO RUIZ SÁNCHEZ, Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia número tres de esta ciudad, los presentes autos de Juicio Verbal, seguidos en este Juzgado con el número [REDACTED], a instancia de don [REDACTED], representado por la procuradora, doña [REDACTED] y asistido del letrado, don Francisco Riveriego de la vega, frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED], representada por la procuradora, don [REDACTED], bajo la dirección letrada de don [REDACTED] y frente a la entidad aseguradora [REDACTED], representada por el procurador, don [REDACTED], bajo la dirección letrada de don [REDACTED].

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por don [REDACTED], representado por la procuradora, doña [REDACTED], se presentó demanda de Juicio Verbal el 3 de mayo de 2.019, contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED], y frente a la entidad aseguradora [REDACTED], instando el dictado de una sentencia por la que se condene a los demandados a indemnizar los daños causados en la vivienda propiedad del demandante, por importe de DOS MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS Y SESENTA Y DOS CENTIMOS (2.205,62 €), sus intereses legales y el pago de las costas procesales.

La demanda fue admitida a trámite, mediante decreto, de fecha 29 de mayo de 2.019, por el que se acordó dar traslado de la demanda a las codemandadas, contestándola la entidad aseguradora [REDACTED], mediante escrito del procurador, don [REDACTED].

FIRMADO POR

JOSE ALBERTO RUIZ SANCHEZ 29/01/2020 09:07:05

FECHA

29/01/2020

ELENA CAMACHO CANO 29/01/2020 11:23:57

ID. FIRMA

PÁGINA

1/6





[REDACTED], que tuvo entrada en este juzgado el 17 de junio de 2.019 por el que instaba la desestimación de la demanda, con expresa imposición de costas a la demandante, mientras que la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS [REDACTED], respondió mediante escrito del procurador, don [REDACTED], que tuvo entrada en este juzgado el día 24 de junio de 2.019, mediante el que, asimismo, instaba la desestimación de la demanda, señalándose vista para el día 23 de enero de 2.020.

**SEGUNDO.-** En el acto del juicio, presentes todas las partes, la actora ratificó el contenido de su demanda, oponiéndose la parte demandada, y solicitado el recibimiento del pleito a prueba, se propuso por la parte actora la documental presentada con la demanda; testifical de don [REDACTED], representante legal de [REDACTED], que en el acto de la vista ratificó el documento número 3A de los aportados con la demanda; testifical de don [REDACTED], representante de [REDACTED], que ratificó el documento 3B de la demanda; testifical de don [REDACTED], representante de [REDACTED] que ratificó el documento número 4 de la demanda y pericial de don [REDACTED]. Por parte de la Comunidad de Propietarios codemandada, se propuso como prueba al documental aportada al procedimiento y la testifical de don [REDACTED], trabajador de [REDACTED]. y por parte de la entidad aseguradora codemandada la documental obrante en autos y la pericial de don [REDACTED] y tras la práctica de la prueba y las conclusiones orales de las partes, quedaron los autos vistos para sentencia.

**TERCERO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** En su escrito de demanda, el actor alega que es propietario de la vivienda sita en piso 4º izquierda del edificio [REDACTED] de [REDACTED] y que, con ocasión de fuertes lluvias caídas en el periodo comprendido entre los meses marzo-



FIRMADO POR

JOSE ALBERTO RUIZ SANCHEZ 29/01/2020 09:07:05

FECHA

29/01/2020

ELENA CAMACHO CANO 29/01/2020 11:23:57

ID. FIRMA

PÁGINA

2/6





abril de 2.018, se produjeron importantes filtraciones por la cubierta del edificio, que es a su vez, techo de su domicilio, dañando el pasillo, el salón y el dormitorio de su vivienda.

Añade que su compañía de Seguros, [REDACTED], a través del Perito, don. [REDACTED], emitió, con fecha 15 de mayo de 2.018, informe pericial, imputando los daños a la Comunidad de Propietarios, valorándolos en 1.822,82 €, cantidad que se debe incrementar con el I.V.A. correspondiente, hasta llegar a la cantidad de DOS MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS Y SESENTA Y DOS CENTIMOS (2.205,62 €) que en este procedimiento se reclama.

Añada que puesto en contacto con la aseguradora de su Comunidad de propietarios, [REDACTED], los técnicos de ésta establecen el origen de los daños en la cubierta del edificio, y repara la causa, pero no ha indemnizado los daños causados en la vivienda del actor.

**SEGUNDO.-** En su escrito de contestación a la demanda, la entidad aseguradora [REDACTED] alega que, el siniestro reclamado es el mismo que se produjo en el año 2.016 y que al no reparar la Comunidad de Propietarios la cubierta, sus consecuencias se agravaron.

Añade que en la fecha en que se inicia el siniestro, Diciembre de 2.016, la garantía de daños y responsabilidad civil por filtraciones no estaba contratada, por lo que la aseguradora no tendría ninguna responsabilidad en lo que se le reclama, lo que se reafirma por el hecho de que, en la segunda se establece que, para la indemnización de estos daños será imprescindible que sea reparada la causa origen de la filtración y en este caso no lo ha sido.

Concluye que, por todo lo manifestado, la responsable del daño sería, en todo caso la Comunidad de Propietarios.



FIRMADO POR

JOSE ALBERTO RUIZ SANCHEZ 29/01/2020 09:07:05

FECHA

29/01/2020

ELENA CAMACHO CANO 29/01/2020 11:23:57

ID. FIRMA

PÁGINA

3/6





**TERCERO.-** La Comunidad de Propietarios se muestra disconforme con lo manifestado por la aseguradora, alegando que, en fecha 16 de marzo de 2.017, por la comunidad se realizó una intervención en la cubierta de la comunidad por filtraciones que afectaban a la vivienda propiedad del actor y en dicha ocasión ninguna reclamación de daños en el interior se efectuó contra la Comunidad, siendo claro conforme se desprende del informe pericial aportado por ésta, que los daños hoy reclamados son por un siniestro posterior, concretamente por lluvias del período Marzo-Abril de 2018.

Asimismo se muestra disconforme con la cuantificación de los daños al entender que existe pluspetición, en lo relativo a la reposición del parquet.

**CUARTO.-** Del análisis conjunto de la prueba practicada, se infiere lo siguiente:

No se discute la existencia de los daños, y de la prueba practicada en el acto de la vista, entiendo plenamente acreditada la valoración de los mismos, toda vez que las explicaciones dadas por los respectivos profesionales justifican plenamente la necesidad de reposición de la extensión de parquet presupuestada para evitar un perjuicio estético manifiesto.

La cuestión litigiosa se centra en determinar si los daños eran preexistentes a la contratación de la ampliación de cobertura de daños por filtraciones, en la póliza de seguros concertada entre las codemandadas, debido a una defectuosa reparación de los defectos recogidos en factura de fecha 16 de marzo de 2.017 aportada a los autos.

En este punto, considero de especial relevancia la declaración de don [REDACTED]  
[REDACTED], trabajador de [REDACTED], autor de los trabajos reflejados en la citada factura, que, a preguntas de las partes y más, manifestó que las reparaciones fueron suficientes para solventar los problemas de filtraciones que se habían venido produciendo, aunque, evidentemente, la solución más completa hubiera sido la de sustituir por completo la impermeabilización de la cubierta.



[REDACTED]			
FIRMADO POR	JOSE ALBERTO RUIZ SANCHEZ 29/01/2020 09:07:05	FECHA	29/01/2020
	ELENA CAMACHO CANO 29/01/2020 11:23:57		
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	4/6



No menos importante es la declaración del actor don [REDACTED]

[REDACTED], que a preguntas de las partes expuso que, tras la reparación efectuada, a la que antes se ha hecho referencia, se solventaron los problemas, no volviendo a aparecer hasta más de un año después, siendo dable entender que, a lo largo de un año se debieron producir eventos lluviosos, sin que se reprodujeran los daños.

Por otra parte, la compañía aseguradora, a la hora de ampliar la cobertura de la comunidad de propietarios, era plenamente conocedora de la situación del inmueble y de su antigüedad, lo que no le significó problema alguno para la ampliación de riesgos cubiertos, haciéndolo extensivo a las filtraciones de la cubierta.

Por todo ello, debe estimarse la demanda frente a ambas, al ser la citada comunidad responsable del mantenimiento de la cubierta y estar el riesgo plenamente cubierto por la póliza concertada con la compañía aseguradora.

**TERCERO.-** En aplicación del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al haberse estimado sustancialmente la demanda, procede la imposición de costas a la comunidad demandada.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación

## FALLO

Que **ESTIMANDO** la demanda presentada por don [REDACTED]  
[REDACTED], representado por la procuradora, doña [REDACTED]  
[REDACTED], frente a la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**  
[REDACTED], representada por la procuradora, don [REDACTED]  
[REDACTED] y frente a la entidad aseguradora [REDACTED], representada  
por el procurador, don [REDACTED], debo condenar y condeno a las  
demandadas a indemnizar al actor, por los daños y desperfectos causados en su vivienda, que  
ascienden a **DOS MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS Y SESENTA Y**



FIRMADO POR

JOSE ALBERTO RUIZ SANCHEZ 29/01/2020 09:07:05

FECHA

29/01/2020

ELENA CAMACHO CANO 29/01/2020 11:23:57

ID. FIRMA

PÁGINA

5/6





ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

DOS CENTIMOS (2.205,62 €), más intereses legales, con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Contra la presente resolución NO cabe recurso.

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

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./Sra. Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe en Algeciras.

*"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.*

*Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."*



[Redacted]			
FIRMADO POR	JOSE ALBERTO RUIZ SANCHEZ 29/01/2020 09:07:05		FECHA
	ELENA CAMACHO CANO 29/01/2020 11:23:57		29/01/2020
ID. FIRMA	[Redacted]	[Redacted]	PÁGINA
[Redacted]			6/6
[Redacted]			