

## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MADRID QUE POR TURNO CORRESPONDA

DOÑA [REDACTED] procuradora de los tribunales y de DON [REDACTED], mayor de edad, con DNI [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] actuando en nombre de DOÑA [REDACTED] en virtud de poder general otorgado el [REDACTED] 2018, ante [REDACTED] Notario de [REDACTED] [REDACTED] que se adjunta como **DOCUMENTO N.º 1**, representación que acredito a través de apoderamiento apud acta, para lo cual se solicita al Letrado de la Administración de Justicia que fije fecha para su otorgamiento, bajo la dirección letrada de DOÑA [REDACTED] ICAM [REDACTED] ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que a través del presente escrito se formula **DEMANDA EN JUICIO VERBAL** ejerciendo la acción de **RECLAMACIÓN DE CANTIDAD** contra la [REDACTED] Madrid, con CIF [REDACTED] La acción ejercida se fundamenta en los siguientes:

### HECHOS

**PRIMERO.** – El día [REDACTED] de agosto de 2016, la Sección de Disciplina Urbanística y Procedimiento Sancionador del Distrito [REDACTED] emitió orden de ejecución, tras las varias denuncias interpuestas por nuestros representados los cuales sufrían humedades en el suelo de la vivienda sita en [REDACTED] Madrid.

Se adjunta como **DOCUMENTO N.º 2** orden de ejecución de [REDACTED] de agosto de 2016.

En la citada orden de ejecución de obra, se obliga a la Comunidad de Propietarios [REDACTED] a realizar las obras necesarias para el arreglo de las zonas afectadas por las humedades y el arreglo y corrección del origen que ha dado lugar a la aparición de las humedades.

A pesar de haberlo puesto en conocimiento de la Comunidad de Propietarios en numerosas ocasiones, ésta no procedió a la subsanación de las humedades y reparación de los daños provocados hasta la emisión por el Ayuntamiento de la orden de ejecución de obras.

Se adjunta como **DOCUMENTO N.º 3** comunicaciones con el seguro de la Comunidad de Propietarios.

La orden de ejecución de obras se emite a raíz de la denuncia interpuesta por la propietaria del inmueble afectado, presentada en el registro del Distrito de [REDACTED] el 17 de mayo de 2016.

Asimismo, el día 23 de agosto de 2016, doña [REDACTED] olicita que se persone inspector en la vivienda para que informe de las humedades en la vivienda. El inspector que se persona don [REDACTED] en sus observaciones refleja la existencia de humedades.

Se adjunta como **DOCUMENTO N.º 4** alegaciones por medio de las cuales se pone en conocimiento del Ayuntamiento de la existencia de humedades y daños provocados por las mismas, en la vivienda sita [REDACTED]

Se adjunta como **DOCUMENTO N.º 5** solicitud de inspección con acta de inspección de fecha 23 de agosto de 2016.

**SEGUNDO.** – Una vez obligada la Comunidad de Propietarios [REDACTED] a realizar las obras descritas en el apartado anterior, se celebró Junta General Ordinaria el día 13 de diciembre de 2016 en cuyo primer punto del orden de día, se resuelve aprobar el presupuesto para la realización de las obras.

El encargo de la obra se encomendó al Arquitecto [REDACTED] que presentó Proyecto Básico y Ejecución Obras de Conservación para Eliminación de Humedades Visado por el COAM el día [REDACTED] de octubre de 2016.

Se adjunta como **DOCUMENTO N.º 6** Acta de la Junta General Ordinaria celebrada el 13 de diciembre de 2016.

Se adjunta como **DOCUMENTO N.º 7** Proyecto de Obra por el Arquitecto D [REDACTED]  
[REDACTED]

**TERCERO.** – La primera parte de las obras, consistentes en la reparación del origen de las humedades se llevo a cabo según lo estipulado en el proyecto de obra. No obstante, la segunda parte de las obras, que consistían en la reparación de los daños provocados por las humedades en la vivienda de nuestra representada ni tan siquiera se comenzaron.

Sin haber terminado la obra, presentó el arquitecto encargado de la misma informe de terminación de obra en fecha 29 de noviembre de 2017. En dicho informe se hace constar que no

se ha procedido a la finalización de la obra por negativa de l [REDACTED] lo cual es absolutamente falso.

Se aporta como **DOCUMENTO N.º 8** informe de terminación de obra.

La propietaria del [REDACTED] pidió a la Comunidad de Vecinos [REDACTED] que se terminase la obra en su vivienda procediendo a la reparación del suelo tal y como se estipulaba en la orden de ejecución de obra n.º [REDACTED] del Ayuntamiento de Madrid. La visita al inmueble de nuestra representada **se produjo en su ausencia**, siendo una vecina que custodiaba una llave de la vivienda la que permitió el acceso a la misma para la comprobación del estado del suelo.

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución de obras, y habiéndose presentado el informe de finalización de la misma por el arquitecto, la [REDACTED] interpone dos alegaciones en el Ayuntamiento los días 30 de octubre y 15 de diciembre de 2017, solicitando la reparación del suelo de su vivienda.

Se aportan como **DOCUMENTO N.º 9** alegaciones al cierre de obra en expediente [REDACTED]

**CUARTO.** – El presupuesto para la reparación del suelo de la vivienda de la [REDACTED] presentado por la Comunidad de Propietarios asciende a **dos mil novecientos noventa y cuatro euros con setenta y cinco céntimos -2.994,75€-** y ésta es la cantidad que se ofreció a mi representada.

Dicho presupuesto se emite el día 19 de octubre de 2017, veintidós días antes de que el arquitecto inspeccionara la vivienda de la [REDACTED]. De ello se desprende con claridad, que la dirección de la obra ya había tomado la decisión de no incluir en las reparaciones del suelo de la vivienda [REDACTED] la tercera habitación, el baño y la cocina.

Por tanto, lo manifestado en el informe del cierre de obra no se ajusta a la realidad, por cuanto hicieron constar una situación que no fue constada en el momento de la inspección, sino que tal y como se refleja en el presupuesto de fecha 19 de octubre de 2017 emitido por la mercantil [REDACTED] se quiso recoger una decisión ya tomada con anterioridad al día 31 de octubre de 2017.

Se adjunta presupuesto de [REDACTED] para la reparación del suelo de la vivienda de la [REDACTED] como **DOCUMENTO N.º 10.**

**QUINTO.** – En fecha 24 de enero de 2018 se celebró Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios [REDACTED] Se aporta **DOCUMENTO N° 11.**

Se acuerda que por la comunidad de propietarios se procederá a la reparación de lo indicado en el informe de terminación de obra aportado como **documento n. ° 8.** En dicha junta se acuerda que se procederá a reparar el salón, el pasillo y la habitación –cuando anteriormente se había expresado que se repararían dos habitaciones-, debiendo aportar doña [REDACTED] quinientos euros -500,00€- para la reparación de la otra habitación.

El acuerdo pactado implicaba abonar a doña [REDACTED] el importe de la obra, **dos mil novecientos noventa cuatro euros con setenta y cinco céntimos -2.994,75€-** y si además, la [REDACTED] querría reparar la otra habitación, debería realizar una aportación adicional de 500,00€.

En tanto que la [REDACTED] quería aprovechar las obras para reparar la totalidad del suelo de la vivienda, para que exista uniformidad en la estética, se acordó con la administración de fincas que se buscaría un nuevo presupuesto que contemplara la reparación de la totalidad, haciéndose cargo la Comunidad de Propietarios de una parte, los 2.994,75€ aprobados en junta, abonando el resto la interesada.

El presupuesto escogido por nuestra representada para la reparación de la totalidad del suelo de la vivienda corresponde al emitido por la empresa [REDACTED]

Se aporta como **DOCUMENTO N. ° 12** presupuesto de [REDACTED]  
[REDACTED]

Dicho presupuesto se remitió por correo electrónico a doña [REDACTED] [REDACTED] el 18 de abril de 2018 para que lo pusiera en conocimiento de la Comunidad de Propietarios. **La respuesta al correo se produjo el mismo día, aceptando que lo aprobado por la comunidad eran 2.994,75€ siendo la diferencia respecto del presupuesto escogido por la [REDACTED] de 1.363,56€,** tal como se había pactado, esa diferencia no la cubriría la comunidad y sería abonada por mi representada.

Finalmente, el 10 de mayo de 2018 y frente a un cambio de criterio, responde doña [REDACTED] [REDACTED] señalando que se le entregará a la [REDACTED] [REDACTED] 2.444,75€ **cuando lo aprobado en junta eran 2.994,75€** como así se había hecho referencia en correos anteriores. Alega que la cuantía de 2.444,75€ resulta de restar a 2.994,75€ los 500,00€ que nuestra representada debía aportar para la realización de la obra en una de las habitaciones excluidas por el arquitecto en el informe de cierre de obra.



**Nunca** se pactó que la cuantía a entregar fuese 2.994,75€ **menos** 500,00€, sino que se haría entrega a la Sra. [REDACTED] de 2.994,75€, aportando ella 500,00€ más para la realización de la habitación no incluida en el proyecto de obra, si así lo quisiese.

Es del todo falso como manifiesta [REDACTED] en el correo de fecha 10 de mayo de 2018, *que se trate de un error tipográfico*, pues manifiesta en el correo electrónico de 18 de abril de 2018 que: *“El ofrecimiento de la Comunidad con el IVA y todo ello conforme al presupuesto que os enviamos (se refiere al de [REDACTED], aportado como **documento nº10**) en su día sería entregar a los familiares 2.994,75 euros. Es lo aprobado en Junta.*

*La diferencia con lo que vosotros enviáis ahora (en referencia al **documento nº11**) es de 1363,56 euros. Cantidad esta que tendría que abonar los propietarios.”*

La cuantía de 1.363,56 euros, resulta de restar a los 2.994,75 euros aprobados en Junta el presupuesto que seleccionó la [REDACTED] para incluir la totalidad de la reparación del suelo de la vivienda, que según el **documento adjunto n.º 11** tiene un coste de 4.358,31 euros.

Es decir, el cálculo realizado por [REDACTED] coincide con la cuantía que desde un inicio se pactó en Junta, esto es, 2.994,75 euros.

Se aporta como **DOCUMENTO N.º 13** correos electrónicos entre la representación letrada de [REDACTED]

**SEXTO.** – Como quiera que lo inicialmente pactado **no era la entrega de 2.444,75€**, sino lo aprobado en Junta y en el documento número 10, presupuesto realizado a la Comunidad y además como se encuentra indicado en todos los documentos mencionados y acompañados a esta demanda, esto es **DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA y CUATRO EUROS con SETENTA y CINCO CENTIMOS**, no ha sido posible alcanzar un acuerdo con la Comunidad de Propietarios [REDACTED]

Se envió reclamación previa mediante burofax en el mes de febrero 2017 a la CCPP, se aporta el **DOCUMENTO N.º 14** y contestación al mismo como **DOCUMENTO N.º 15**.

Asimismo, se realizó la pertinente advertencia a la administración de fincas por medio del correo de fecha 10 de mayo de 2018 que en caso de no cumplirse con lo pactado inicialmente se procedería a la reclamación en vía judicial. Es por ello que nos vemos obligados a acudir a la tutela judicial efectiva a fin de que se protejan los derechos e intereses de doña [REDACTED]

Es de aplicación al anterior relato fáctico:

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.- CAPACIDAD.** - Las partes están capacitadas para entablar la presente relación jurídico-procesal, conforme a los artículos 6 y siguientes de la LEC.

**II.- POSTULACION y DEFENDA.** - La representación de la parte actora y la postulación a la presente demanda es la procedente conforme al artículo 23 y siguientes de la LEC.

**III.- COMPETENCIA.** - En cuanto a la competencia del Juzgado al que me dirijo, resultan de aplicación el artículo 45 y 52.1. 8º de la LEC.

**IV.- LEGITIMACIÓN.** - La legitimación activa corresponde a mi poderdante activamente como acreedora de la suma ahora reclamada, y los demandados están legitimados pasivamente como deudor de la misma.

**V.- PROCEDIMIENTO.** - Respecto al procedimiento a seguir corresponde al Juicio Verbal por así disponerlo el artículo 250.2 de la citada LEC en relación al artículo 249.1. 8º de la misma Ley.

**VI.- CUANTÍA.** - La cuantía de la presente litis asciende a la cantidad de dos mil novecientos noventa y cuatro euros con setenta y cinco céntimos -2.994,75€-.

**VII.- FONDO. –**

Es de aplicación el artículo 10.1 a) de la Ley de Propiedad Horizontal que establece:

*“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 vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:*

- a) *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.”*

Los daños producidos en el suelo de la vivienda sita en [REDACTED] por filtraciones en el subsuelo del edificio derivan de elementos comunes de la edificación.

Las obras llevadas a cabo en el subsuelo de la Comunidad de Propietarios [REDACTED] se deben a la orden de ejecución de obra del Ayuntamiento de Madrid de fecha 23 de agosto de 2016 (**documento n.º 2**) que obliga a la reparación de las zonas afectadas por las humedades y al arreglo del origen de las mismas.

Si bien, la primera parte de la obra se llevó a cabo y se reparó el origen de las humedades, no se reparó el daño por tales humedades produjeron en el suelo de la vivienda [REDACTED] propiedad de doña [REDACTED]

Tal como establece el citado artículo 10.1 a) de la LPH tienen el carácter de obligatorio las obras que resulten necesarias para la conservación del inmueble. Asimismo, se consideran de carácter obligatorio las impuestas por la Administración, como es nuestro caso.

Sentado lo anterior, y siguiendo doctrina del Tribunal Supremo, entre otras en la Sentencia 265/2011 de 8 de abril, es obligación de la comunidad de propietarios la reparación de los elementos estructurales del edificio, concretamente el aislamiento del subsuelo que se precisa para evitar daños en la edificación por las inclemencias del tiempo, toda vez que la falta de adecuación del subsuelo causó humedades en la vivienda de nuestra representada debido a las filtraciones de agua del exterior.

**VIII.- COSTAS.** - Las costas deberán ser impuestas de conformidad con lo previsto en el artículo 394 LEC.

En virtud de lo expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO**, que teniendo por presentado este escrito y los documentos que lo acompañan se sirva admitirlo, a tenerme por comparecida en la representación que ostento de [REDACTED] quien a su vez actúa en representación de [REDACTED] y por interpuesta demanda de juicio verbal contra la Comunidad de Propietarios [REDACTED] y, en sus méritos, acuerde emplazar a la demandada con otorgamiento del plazo legal para que, si a su derecho conviniere, conteste a la demanda o se allane, y, seguidos los trámites legales correspondientes, dicte en su día sentencia por la que, estimando la demanda, declare:

- Condenar a la Comunidad de Propietarios [REDACTED] entregar a la demandante la cantidad de **dos mil novecientos noventa y cuatro euros con setenta y cinco -2.994,75€-** aprobados en Junta General de 24 de enero de 2018 para la reparación de los desperfectos provocados por las humedades provocadas por filtraciones en el subsuelo del edificio, todo ello en cumplimiento de la orden de ejecución de obra de fecha 23 de agosto de 2016 emitida por el Ayuntamiento de Madrid.
- Condenar a la demandada en costas de conformidad con el artículo 394 LEC.

Es justicia que solicito en Madrid a 20 de junio de 2018.

[REDACTED]