

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE GUADALAJARA

Sentencia de 25 de julio de 2025

Sala de lo Civil

Rec. n.º 290/2024

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Elementos comunes de uso particular. Terrazas. Legitimación pasiva. indemnización de daños. Prescripción de acciones.

Condenado a una comunidad de propietarios a reparar e impermeabilizar la terraza que hay sobre la plaza de garaje del demandante y la obligación de indemnizarle con 487,01 euros más intereses por los daños sufridos en su estacionamiento.

La comunidad es la responsable de la terraza-patio del primer piso -de uso particular- y hace de cubierta de la plaza de garaje del demandante. Debido al deterioro de la lámina impermeabilizadora, cada vez que llueve se forman filtraciones que causan manchas de humedad en el paramento horizontal del estacionamiento.

La terraza es un elemento común al ser la cubierta y que el agua se filtra hacia el techo de la plaza de garaje (...). No se ha demostrado que las filtraciones se deban a un mal uso de la terraza. Tampoco se ha acreditado que las obras que se hicieron en la vivienda hubieran menoscabado la seguridad del edificio (...) Al tratarse de un elemento común (cubierta del edificio) la comunidad demandada es la responsable de ejecutar las obras de conservación del inmueble conforme a lo previsto en el artículo 10 LPH".

Respecto a la posible prescripción de la acción, es necesario tener en cuenta que la acción de reclamación de indemnización de daños y perjuicios causados parte de la afirmación, no discutida, de que los daños y perjuicios que se dicen producidos nacen precisamente del incumplimiento de una obligación legal que a las comunidades de propietarios impone el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido de llevar a cabo las obras que resulten necesarias para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes, de modo que no causen daño alguno a otros bienes comunes o a los privativos. Se trata de una obligación legal, en el sentido a que se refiere el artículo 1089 del Código Civil, que no resulta asimilable a las derivadas de actos u omisiones ilícitas, que comprenden un ámbito distinto y a las que resulta de aplicación el plazo de prescripción anual del artículo 1968-2.º. No cabe dissociar el plazo de prescripción para exigir el cumplimiento de las obligaciones legales del correspondiente a la acción para exigir las consecuencias dañosas de dicho incumplimiento, por lo que no puede ser compartida la posición sostenida al respecto por la sentencia impugnada que, en consecuencia, habrá de ser casada puesto que la acción de reclamación de daños y perjuicios ejercitada no está prescrita al ser aplicable el plazo de cinco años, según la redacción del artículo 1964 del Código Civil que resulta aplicable.

PONENTE: JESUS GOMEZ SANCHEZ

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA**SENTENCIA**

En Guadalajara, a 25 de julio de 2025

Vistos por D. Jesús Gómez Sánchez, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia num. 6 de Guadalajara los presentes autos de Juicio Verbal nº 290/2024 sobre reclamación de perjuicios seguidos ante este Juzgado a instancia de D. Marcial, representado por el Procurador D. Antonio Estremera Molina y bajo la dirección letrada de D. Lorenzo de Lucas Centenera, contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 DE EI CASAR y GENERALI ESPAÑA SA DE SEGUROS Y REASEGUROS SA, representada por la

Síguenos en...



Procuradora Dña. María Pilar Ortiz Larriba y bajo la dirección letrada de D. Luis Fernández Echeverría, se dicta la presente sentencia en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Sr. Marcial interpuso demanda de Juicio Verbal frente a MUTUA MADRILEÑA en la que, después de alegar los fundamentos de hecho y derecho aplicables, solicitó que se dictase sentencia "por la que se condene:

1.- A la Comunidad de Propietarios a reparar la terraza en la zona que hace de cubierta de la plaza de garaje número NUM000, con picado de solados y recrecido de morteros, sustitución de láminas impermeabilizantes con posterior colocados de solados; reparación que asciende a 1.500 euros, y sin contravenir el tenor de dicha obligación. Y, en caso de incumplimiento, la ejecución a costa del deudor.

2.- A los demandados solidariamente a indemnizar a mi representado con la suma de 487,01 euros, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados, más los intereses legales.

3.- Y, todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada".

SEGUNDO.- La COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 DE EL CASAR y GENERALI ESPAÑA SA DE SEGUROS Y REASEGUROS SA, formularon contestación a la demanda en la que después de alegar los fundamentos de hecho y derecho aplicables, solicitaron que se dicte sentencia por la que se desestime la demanda y se impongan las costas procesales a la actora.

TERCERO.- La vista se ha celebrado el 17 de julio de 2025 con el resultado que obra en autos. El actor ha propuesto la documental aportada, la que ha aportado en el acto y la pericial del Sr. Gustavo. Los demandados han aportado la documental, la testifical del Sr. Ezequiel y la pericial del Sr. Erasmo. Se han admitido los medios de prueba a excepción de la documental que se intentó aportar por el actor al considerarse extemporánea. Con posterioridad a la inadmisión de la documental se ha solicitado el interrogatorio de la demandada, que no se ha admitido. Se han practicado la testifical y periciales y se han formulado las conclusiones. El procedimiento ha quedado pendiente de dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Alegaciones de la demanda. El actor ha manifestado que tiene el uso y disfrute de la plaza de aparcamiento nº NUM000 de la DIRECCION001 del edificio de la DIRECCION002 de El Casar. Ha señalado que la comunidad de propietarios es la responsable del elemento común que es la terraza comunitaria de uso privativo del piso en DIRECCION003, DIRECCION004, que hace de cubierta de la plaza de garaje. Además, ha indicado el demandante que la entidad GENERALI es la aseguradora de la comunidad de propietarios. En la demanda se indica que debido a la fractura o deterioro de la lámina impermeabilizadora de la terraza-patio de la vivienda en DIRECCION003, DIRECCION004, que es un elemento común del edificio con uso privativo, se originan de forma continuada cada vez que llueve filtraciones de aguas pluviales que causan manchas de humedad en el paramento horizontal de la plaza de garaje nº NUM000. En la demanda se indica que se detectaron los daños el 3 de agosto de 2021 y que se valoraron el 5 de noviembre de 2011. Los daños ascienden a 487,01.-€ y son los referidos al continente (picados, tendido, enlucido de superficies de yeso, alquiler de andamios, saco desescombro y pintura sobre el paramento horizontal de la plaza de garaje nº NUM000). El actor señala que la reparación del origen de las humedades se valora en la suma de 1.500.-€. En la demanda se indica que se ha remitido a los demandados varias comunicaciones y que se adjuntan emails de fechas 23-11-22, 5-09-22, 15-7-22, 13-7-22, 2-7-22, 1-7-22, 30-6-22, 7-4-22, 6-4-22, 9-2-22, 12-11-21, 9-2-22, 12-11-21, 13-12-22. El actor ha indicado que interrumpió la prescripción.

SEGUNDO.- Alegaciones de la contestación. Las demandadas han manifestado que en la demanda se indica que los hechos sucedieron el 3 de agosto de 2021 y que existieron

reclamaciones extrajudiciales hasta el 13 de diciembre de 2022. Han indicado que al haberse interpuesto la demanda el 31 de enero de 2024 ha transcurrido más de un año por lo que la acción de responsabilidad extracontractual ha prescrito. Las demandadas han señalado que se rechazó el siniestro al haberse constatado que en la terraza comunitaria de uso privativo se ha ejecutado por los propietarios una ampliación de la vivienda sin permiso de la comunidad de propietarios. Han indicado que se condenó el sumidero existente y se instaló un sumidero lineal a continuación de la nueva fachada. Han señalado que los propietarios de la vivienda del DIRECCION004) de la DIRECCION003 son los responsables de los perjuicios, por lo que los demandados no ostentan legitimación pasiva.

TERCERO.- El actor ha solicitado que se condene a la comunidad de propietarios a reparar la terraza en la zona que constituye cubierta de la plaza de garaje nº NUM000 y que se condene solidariamente a la comunidad de propietarios y a GENERALI a abonar de la suma de 487,01.-€ en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

En la demanda ha indicado que la comunidad de propietarios es responsable del elemento común que es la terraza comunitaria de uso privativo del piso en DIRECCION003, DIRECCION004, que hace de cubierta de la plaza de garaje. Ha señalado que debido al deterioro de la lámina impermeabilizadora de la terraza-patio de la vivienda en DIRECCION003, DIRECCION004 se originan de forma continuada cada vez que llueve filtraciones de aguas pluviales que causan manchas de humedad en el paramento horizontal de la plaza de garaje nº NUM000.

El documento nº 3 de la demanda es el informe pericial de 5 de noviembre de 2021 elaborado por el Sr. Gustavo en el que se indica que se ha producido una "Fractura o deterioro de la impermeabilización del patio de la vivienda sita DIRECCION003, DIRECCION005. Patio elemento común de uso privativo". En el informe se establece que se considera que el origen se encontraría, presumiblemente, en la fractura o deterioro de la lámina impermeabilizante del patio de esa vivienda (DIRECCION003, DIRECCION004). Patio que trata de zona común del edificio con uso privativo. Según las averiguaciones periciales no es posible limitar la responsabilidad. No obstante sí entendemos que existió una modificación en la morfología del edificio y trazado de las instalaciones generales de desagüe del mismo por ampliación de vivienda. Para estas ampliaciones se realizaron obras en el patio sin aprobación de la C.P. Por otro lado, no se nos ha presentado ningún documento de reclamación presentado al propietario ni en el Ayuntamiento (Dpto Disciplina Urbanística) por parte de la C.P. Es por ello que concluimos que el responsable directo de los daños trata de la C.P al tratarse de elementos comunes del edificio y porque hasta la fecha, no existe documento de reclamación contra esa vivienda por modificaciones". En el informe se realiza una valoración de los daños causados y se incluyen fotografías. Se valora en 1.500.-€ el picado de solados y recrecido de morteros, sustitución de láminas impermeabilizantes con posterior solados. Por otra parte, se valora en la suma de 487,01.-€ el importe de los perjuicios sufridos por el actor. El documento nº 4 es el informe complementario elaborado por el Sr. Gustavo el 24 de octubre de 2023 en el que básicamente se ratifica el informe anterior.

El perito Sr. Gustavo ha ratificado los dos informes. Ha indicado que había filtraciones de un patio y que la causa es la fractura de la impermeabilización del patio de uso privativo. Ha señalado el perito que se trata de una terraza comunitaria de uso particular, que es la cubierta de la plaza de garaje. Ha indicado que son daños generalizados y que le informaron de una modificación en las instalaciones de desagüe por la ampliación de la vivienda del NUM001. Ha señalado que no constató la modificación y que fue una información que le facilitó el administrador de fincas.

CUARTO.- El documento nº 3 de la contestación es el informe elaborado por el Sr. Erasmo en el que se indica que "se comprueba que el origen del siniestro reside en desbordamiento puntual de bajante de aguas pluviales. Daños: Como consecuencia de ello se producen filtraciones hacia paramento horizontal de techo en garaje y goteras, produciendo manchas en vehículo estacionado en su plaza de garaje". También se indica en el informe que "se observa que el vehículo dañado tiene manchas en la pintura, producidas por la caída de agua

procedente del techo del garaje debido a filtraciones procedentes de terraza comunitaria por abundantes lluvias, pero no daños en la pintura del vehículo. Tras realizar conversaciones telefónicas con administradora y reparadores para averiguar en qué vivienda está ubicada la bajante que provoca las humedades, se constata que la vivienda está ubicada en DIRECCION003 DIRECCION004, que forma parte de la comunidad de propietarios". En el informe se indica que "se hace visita pericial a la vivienda antes comentada, observando que en la terraza comunitaria de uso privativo se ha ejecutado por parte de los copropietarios una construcción destinada a ampliación de la vivienda, sin permiso de la comunidad, según nos indica la administradora, habiendo condenado el sumidero existente en dicha terraza, según planos consultados, e instalado un sumidero lineal a continuación de la nueva fachada ejecutada. Por lo tanto, se considera que los propietarios de la vivienda sita en DIRECCION003, DIRECCION004, han modificado la propiedad comunitaria y sus instalaciones de evacuación de agua sin recibir permiso de ésta, afectando al origen del siniestro, por lo que se determina que la póliza de la comunidad de propietarios no tiene cobertura sobre el presente siniestro al haberse modificado sus instalaciones por parte de terceros". En el informe se valoran los daños en la suma de 173,46.-€. El documento nº 4 de la contestación es un anexo al informe pericial en el que se indica que "Tras realizar el pasado jueves visita pericial a la vivienda DIRECCION003 DIRECCION004, se observa que en dicha terraza se ha construido un anexo a la vivienda utilizado como salón, ampliación sobre terraza comunitaria de uso privativo sin solicitar permiso a la comunidad (confirmado por administradora al consultárselo), por lo que el siniestro carecería de cobertura al haber hecho modificaciones en la edificación y en sus instalaciones por parte de terceros".

El perito Sr. Erasmo ha ratificado los informes y ha indicado que el propietario del 1º A modificó los desagües, lo que provocó las filtraciones en el concreto punto en el que se manifiestan las humedades. Ha señalado que vio la línea de fachada y que pudo observar la modificación. Ha indicado que se cambió el sumidero por una rejilla. Ha manifestado que las humedades estaban en el paramento horizontal del techo del garaje y que encima está la terraza. Ha afirmado que la causa puede ser la lámina impermeabilizadora del suelo de la terraza.

QUINTO.- Son aplicables al presente procedimiento las siguientes resoluciones en las que se ha resaltado lo más importante:

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Secc. 17) de la Audiencia Provincial de Barcelona (Secc. 17) de 21 de julio de 2023 establece que *PLUS ULTRA, rechaza el siniestro por lo afirmado por el perito "La propiedad del local comercial (Sra comenta que el lugar donde se sitúan las patologías corresponde a una zona que su padre (anterior propietario) amplió con tal de poder cambiar el uso del inmueble a local. Se trata de CONTINENTE INCORPORADO"*

Si aceptamos la existencia de modificación, es decir, ampliación del local, es lícito ya que el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general su configuración o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta previamente de tales obras a quien represente a la comunidad. La comunidad inactiva sobre el particular, periodo de cuarenta años, implica consentimiento tácito, supera con creces el plazo de la prescripción

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra (Secc. 1) de 9 de marzo de 2022 señala que ***respecto de las posibles construcciones ubicadas sobre la parte de terraza comunitaria de uso privativo de los demandados Sres. Bernabe y Prudencio , al no acreditarse debidamente que hayan contribuido a debilitar la zona de forjado que constituye el techo del local de negocio de la parte actora con influencia en el ocasionamiento de las filtraciones sufridas en el mismo,*** no quepa acordar en este proceso la condena a su derribo.

En consecuencia, pudiendo tener por acreditado que las filtraciones de agua al local comercial de los actores a través de la terraza comunitaria derivan del mal estado del

forjado (elemento estructural del inmueble) y de su deficiente impermeabilización (labor cuya atención compete a la comunidad de vecinos), al amparo del art. 10-1 de la LPH procede decretar la condena a la Comunidad de Propietarios del edificio a la realización de las obras necesarias para su reparación; con estimación en dicho aspecto del recurso de apelación.

Y sin que quepa hacer extensiva, en alguna medida, dicha obligación a la entidad promotora de las obras en el solar colindante, a la vista de las conclusiones en las notas técnicas de la entidad "Applus", firmadas por el técnico Sr. Epifanio , de fechas 28/11/2007 y 11/12/2007 (obrantes a los folios 721 y ss. Y 724 y ss. de los autos), en el sentido de ser los daños estructurales en el local previos a las voladuras y **no haber observado que éstas hayan ocasionado en el local un agravamiento del estado previo**, pudiendo a lo sumo haber provocado una ligera progresión de los daños preexistentes.

También el hecho de que las filtraciones de agua a través de la terraza comunitaria así como los desperfectos (agrietamientos) que presenta el local de negocio de la parte actora se deban al mal estado de elementos comunes cuya subsanación corresponde a la Comunidad de Propietarios del inmueble (art. 10-1 LPH), conlleva la absolucón del demandado- arrendador Sr. Bernabe a la realización de las obras necesarias para la reparación del local de negocio arrendado, por cuanto la obligación para el mismo derivada de los arts. 1554-2º y 3º CC y 107 de la LAU de 1964 , **hay que entenderla referida a las instalaciones y componentes propios del local arrendado, que no a los elementos comunes del edificio en que se integra sometido al régimen de la propiedad horizontal.** Y, en tal sentido, es de señalar la STS de fecha 7/12/1984 , citada por los propios demandantes en su escrito de demanda.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Secc. 19) de 11 de junio de 2024 establece que **se desestiman los motivos del recurso deducido por la Comunidad interpelada, ya que la alegada falta de determinación de la causa u origen de las filtraciones, que la apelante demandada sitúa en algún tipo de anomalía en elementos constructivos no autorizados de la terraza de la vivienda NUM002, no exime de la obligación de actuación sobre elementos esenciales comunitarios,**

SEXTO.- Del contenido de los informes periciales ha quedado acreditado que se han producido daños por filtraciones en el paramento horizontal de la plaza de garaje nº NUM000 que provienen del deterioro de la lámina impermeabilizadora de la terraza-patio de la vivienda en DIRECCION003, DIRECCION004. Los peritos han manifestado que los daños provienen de la terraza de uso privativo ubicada en el DIRECCION004.

Los peritos han coincidido en que en esta vivienda se realizaron modificaciones que alteraron la configuración. El administrador de la comunidad de propietarios ha manifestado que el propietario del DIRECCION004 amplió la terraza comunitaria de uso privativo y modificó los saneamientos. No obstante, ha señalado que no le consta ningún acuerdo comunitario frente al propietario y que tampoco ha sido requerido para que deshaga las obras.

No es objeto de controversia que la terraza del DIRECCION004 hace de cubierta de la plaza de garaje. Tampoco se ha cuestionado que la terraza sea un elemento comunitario, aunque sea de uso privativo.

El artículo 10 LPH señala que tienen carácter obligatorio **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.**

No se ha probado en el procedimiento la fecha de realización de obras en el DIRECCION004 que modificaron la configuración de la terraza. En el informe de la actora de noviembre de 2021 se hace referencia a que los propietarios actuales manifestaron que adquirieron la vivienda con las modificaciones y que la fecha de compraventa se situaría entre cuatro y cinco años atrás. No se ha aportado al procedimiento ningún expediente administrativo de ilegalización de las modificaciones. Tampoco se ha aportado un acuerdo de la comunidad demandada en el que se

inste a los propietarios del DIRECCION004 a reponer la terraza al estado original. El administrador ha señalado que no le consta ningún acuerdo comunitario frente al propietario y que tampoco se le ha requerido para que deshaga las obras.

Ante la indeterminación sobre la fecha de ejecución de trabajos y ante la ausencia de acuerdos o requerimientos de la comunidad de propietarios debe entenderse que no se puede estimar la falta de legitimación pasiva de la comunidad demandada. Es necesario indicar que la comunidad de propietarios era conocedora de la modificación y no se ha acreditado que hubiera adoptado acuerdos o requerimientos. Ha quedado probado que la terraza es un elemento común al ser la cubierta y que el agua se filtra hacia el techo de la plaza de garaje nº NUM000. No se ha demostrado que las filtraciones se deban a un mal uso de la terraza. Tampoco se ha acreditado que las obras que se hicieron en la vivienda hubieran menoscabado la seguridad del edificio. Se han aportado fotografías en las que no se observa suciedad en las rejillas. Al tratarse de un elemento común (cubierta del edificio) la comunidad demandada es la responsable de ejecutar las obras de conservación del inmueble conforme a lo previsto en el artículo 10 LPH.

Se debe estimar la pretensión del actor, que es el titular del uso y disfrute de la plaza de garaje nº NUM000 según la información registral, por lo que la comunidad de propietarios debe realizar las obras de reparación de la terraza en la zona que hace de cubierta de la plaza de garaje nº NUM000 con picado de solados y recrecido de morteros y sustitución de láminas impermeabilizantes con posterior colocado de solados. Es necesario indicar que la condena es únicamente a la comunidad de propietarios conforme a lo solicitado.

Se ha aportado la póliza de seguro de GENERALI en la que están cubiertos los daños por agua y la responsabilidad civil. Se han aportado fotografías y un vídeo de los daños producidos en el paramento horizontal de la plaza de garaje nº NUM000 producidos por filtraciones de agua provenientes de la terraza. El perito del actor ha valorado los daños en la suma de 487,01.-€ y el perito de las demandadas en la suma de 173,46.-€. Se considera más correcta la valoración del perito del demandante, ya que ha tenido en cuenta el picado, tendido y enlucido de superficies de yeso, el alquiler de andamios, retirada de escombros y la aplicación de dos manos de pintura. Por el contrario, el perito de las demandadas solo ha contemplado el picado de yeso y la pintura. Se acepta la pretensión del demandante y se condena de forma solidaria a las demandadas a abonar la suma de 487,01.-€, más los intereses que para la aseguradora son los establecidos en el artículo 20 LCS desde la fecha del siniestro (3 de agosto de 2021).

SÉPTIMO.- El demandante ha manifestado que interrumpió la prescripción y en el hecho cuarto de la demanda se indica que el último requerimiento fue el 13 de diciembre de 2022. Las demandadas han manifestado que los hechos sucedieron el 3 de agosto de 2021 y que existieron reclamaciones extrajudiciales hasta el 13 de diciembre de 2022, por lo que entienden que al haberse interpuesto la demanda el 31 de enero de 2024 ha transcurrido más de un año por lo que la acción de responsabilidad extracontractual ha prescrito.

Se aplican al presente procedimiento las siguientes resoluciones en las que se ha resaltado lo más importante:

La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de septiembre de 2018 establece que ***El recurso de casación contiene un solo motivo, basado en interés casacional por la existencia de jurisprudencia contradictoria de audiencias provinciales sobre el plazo de prescripción de la acción de reclamación de daños dimanantes del incumplimiento de las obligaciones impuestas por el artículo 10.1 LPH, que considera diferente a la acción del artículo 1902 CC*** a que se refiere la sentencia recurrida.

En consecuencia la cuestión jurídica controvertida radica en determinar si la reparación de los daños causados por el incumplimiento del deber de conservación que impone el artículo 10.1 LPH a la comunidad de propietarios está sujeta al plazo de prescripción de un año -por tratarse de un supuesto de responsabilidad extracontractual- o al plazo general de quince años -actualmente cinco años- por tratarse de una acción personal sin

plazo especial de prescripción sujeta a lo dispuesto por el artículo 1964 CC . La tesis que sostiene la sentencia recurrida es que la exigencia de cumplimiento de la obligación de conservación del artículo 10.1 LPH *está sujeta al plazo general de las acciones personales y, sin embargo, la de exigencia de indemnización de los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento lo está al plazo de prescripción de un año propio de la responsabilidad extracontractual*.(...).

Para resolver la cuestión controvertida es necesario tener en cuenta que la acción de reclamación de indemnización de daños y perjuicios causados parte de la afirmación, no discutida, de que los daños y perjuicios que se dicen producidos nacen precisamente del incumplimiento de una obligación legal que a las comunidades de propietarios impone el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido de llevar a cabo las obras que resulten necesarias para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes, de modo que no causen daño alguno a otros bienes comunes o a los privativos. Se trata de una obligación legal, en el sentido a que se refiere el artículo 1089 del Código Civil, que no resulta asimilable a las derivadas de actos u omisiones ilícitas, que comprenden un ámbito distinto y a las que resulta de aplicación el plazo de prescripción anual del artículo 1968-2.º. No cabe disociar el plazo de prescripción para exigir el cumplimiento de las obligaciones legales del correspondiente a la acción para exigir las consecuencias dañosas de dicho incumplimiento, por lo que no puede ser compartida la posición sostenida al respecto por la sentencia impugnada que, en consecuencia, habrá de ser casada puesto que la acción de reclamación de daños y perjuicios ejercitada no está prescrita al ser aplicable el plazo de cinco años, según la redacción del artículo 1964 del Código Civil que resulta aplicable.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Secc. 8ª) de 17 de febrero de 2025 señala que **el plazo para que un comunero exija indemnización frente a la comunidad de propietarios por daños derivados de la falta de conservación o mantenimiento de los elementos comunes no es el de un año** que corresponde a las reclamaciones por culpa extracontractual, **sino el general de las acciones personales del artículo 1964 CC, actualmente de cinco años**, plazo que no ha transcurrido.

No se admite la alegación de que la acción se encuentre prescrita. Aunque el actor haga referencias a la responsabilidad extracontractual ha fundamentado la demanda indicando que la comunidad de propietarios es responsable del elemento común que es la terraza comunitaria de uso privativo del piso en DIRECCION003, DIRECCION004, que hace de cubierta de la plaza de garaje. El actor ha solicitado que la comunidad de propietarios repare la terraza comunitaria que hace de cubierta y que sea condenada, junto con la aseguradora, a la indemnización de los daños causados. El artículo 10.1 LPH establece que tienen carácter obligatorio *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.*

La obligación de la comunidad de propietarios de realizar las obras necesarias para conservar los elementos comunes es una obligación legal y no es asimilable a una obligación derivada de actos u omisiones ilícitas. Por tanto, no se debe aplicar el plazo de prescripción de un año del artículo 1968 CC, sino el genérico de cinco años establecido en el artículo 1964 CC. La jurisprudencia ha establecido que *No cabe disociar el plazo de prescripción para exigir el cumplimiento de las obligaciones legales del correspondiente a la acción para exigir las consecuencias dañosas de dicho incumplimiento.* La consecuencia de lo que se ha indicado es que la acción no ha prescrito al no haber transcurrido el plazo de cinco años desde que se produjeron los daños.

OCTAVO.- Al haberse estimado íntegramente la demanda se condena a las demandadas al abono de las costas procesales al ser aplicable el artículo 394 LEC.

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

FALLO

Se estima íntegramente la demanda interpuesta por D. Marcial contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 DE EI CASAR y la entidad GENERALI ESPAÑA SA DE SEGUROS Y REASEGUROS SA y se establecen los siguientes pronunciamientos:

1. Se condena a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 DE EI CASAR a realizar las obras de reparación de la terraza en la zona que hace de cubierta de la plaza de garaje nº NUM000 con picado de solados y recredido de morteros y sustitución de láminas impermeabilizantes con posterior colocado de solados.
2. Se condena de forma solidaria a las demandadas a abonar la suma de 487,01.-€, más los intereses que para la aseguradora son los establecidos en el artículo 20 LCS desde la fecha del siniestro (3 de agosto de 2021).
3. Se condena a las demandadas al abono de las costas procesales.

Notifíquese esta Sentencia a las partes, haciéndoles saber que frente a la misma no cabe interponer recurso a tenor de lo indicado en el apartado primero del artículo 455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que las sentencias dictadas en toda clase de juicio serán apelables, con excepción de las sentencias dictadas en los juicios verbales por razón de la cuantía cuando ésta no supere los tres mil euros.

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

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 tutelar 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

