

RECLAMACIÓN DE HUMEDADES

PASO A PASO

**Daños por humedades en vivienda o local:
¿a quién reclamar?**

1.ª EDICIÓN 2022

Incluye casos prácticos y formularios



RECLAMACIÓN DE HUMEDADES

Daños por humedades en vivienda o local:
¿a quién reclamar?

1.ª EDICIÓN 2022

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

Colaboradoras

Tania Folgueral Gutiérrez
Carmen Tamara Pérez Castro

COLEX 2022

Copyright © 2022

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1359-386-9
Depósito legal: C 2247-2021

SUMARIO

1. HUMEDADES EN VIVIENDAS Y LOCALES.	
¿A QUIÉN RECLAMAR? EL ORIGEN DE LAS HUMEDADES	9
1.1. Protección frente a la humedad	10
1.2. ¿A quién debo reclamar? Causas y origen de las humedades	11
2. HUMEDADES EN ELEMENTOS COMUNES.	
RECLAMACIÓN A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	15
2.1. Determinación de los elementos comunes	16
2.1.1. Origen de la humedad en terrazas o cubiertas de edificios de uso privativo.	18
2.1.2. Humedades en ventanas o velux	22
2.1.3. Filtración con origen en bajantes y tuberías	23
2.2. Procedimiento de reclamación. Legitimación, proceso y plazos	24
3. HUMEDADES EN LA VIVIENDA O LOCAL POR CULPA DE UN VECINO. RECLAMACIÓN AL VECINO Y/O COMPAÑÍA DE SEGUROS	33
3.1. Reclamación al seguro del hogar	36
3.2. Incumplimiento del vecino en la reparación de los daños causantes sobre humedades.	37
3.3. Competencia territorial para conocer de reclamaciones judiciales sobre humedades en viviendas o locales	38
3.4. Prescripción de la acción de responsabilidad civil extracontractual	38
3.5. Legitimación del arrendatario para reclamar los daños por humedades.	39
4. HUMEDADES POR DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN. SUPUESTO DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN. RECLAMACIÓN A LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN	41
4.1. Los agentes de la edificación	42
4.2. La responsabilidad de los agentes de la edificación	44
4.3. Reclamación a los agentes de la edificación	48
4.4. El caso de la vivienda de obra nueva	49
CASOS PRÁCTICOS	
Caso práctico: obligación de permitir la entrada en la vivienda para verificar el origen de humedades	55

SUMARIO

Caso práctico: acción dirigida por el arrendatario contra la comunidad por los daños causados por humedad, ¿ostenta legitimación activa? ¿Cuál es el plazo de prescripción? 57

Caso práctico: indemnización por comunidad de propietarios por lucro cesante derivado de resolución de contrato por humedades con origen en elemento común. 59

Caso práctico: indemnización por daños morales como consecuencia de vicios ruinógenos en vivienda 61

FORMULARIOS

Escrito por el que se notifica al administrador de la comunidad la existencia de humedades en vivienda o local con origen en elemento común 65

Demanda por daños derivados de humedades en vivienda contra comunidad de propietarios 67

Demanda de juicio verbal/ordinario contra comunidad de propietarios para reparación de elemento común y reclamación de cantidad 73

Contestación a la demanda reclamando cantidad por daños derivados de filtraciones (propiedad horizontal) 79

Demanda de juicio ordinario en reclamación de daños y perjuicios, ejercitando acción decenal. 83

Contestación a la demanda de acción de daños y perjuicios y responsabilidad decenal 95

Escrito requiriendo al promotor/constructor a subsanar defectos por grietas en vivienda 101

Demanda de juicio ordinario de indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual por humedades causadas por un vecino 103

Contestación a la demanda reclamando indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual por humedades causadas por un vecino 107

Demanda de juicio ordinario sobre establecimiento temporal de una servidumbre de paso de materiales 111

1. HUMEDADES EN VIVIENDAS Y LOCALES. ¿A QUIÉN RECLAMAR? EL ORIGEN DE LAS HUMEDADES

Problemática de humedades y filtraciones en viviendas y locales

La aparición de humedades en nuestras viviendas o locales es una problemática que incide en el bienestar de las personas, tanto desde un punto de vista personal —como consecuencia de, por ejemplo, la posible aparición de enfermedades derivadas de la exposición a dichos agentes tóxicos— como a nivel económico, con ocasión de los perjuicios que nos puede ocasionar tener que asumir el coste de las reparaciones o incluso el lucro cesante en aquellos supuestos en los que, la filtración o humedad existente, nos limite a la hora del ejercicio de aquellos negocios jurídicos inherentes de la propiedad tales como el alquiler de la vivienda, del local o, en su caso, del ejercicio de la profesión o actividad económica que se ejercite o desarrolle dentro del mismo.

CUESTIÓN

¿Qué tipo de humedades podemos encontrarnos?

- Humedades por filtración: tienen un origen externo (precipitaciones atmosféricas o aguas subterráneas). Generalmente la mala ejecución de la obra tiene consecuencia directa en su aparición.
- Humedades por capilaridad: tienen origen en una acumulación de agua que se encuentra en contacto con un material poroso.
- Humedades por condensación: tienen origen en la ausencia o insuficiencia del aislamiento y/o una indebida ventilación.
- Humedades accidentales: tienen origen en la rotura o fisura de una instalación por la que pasa el agua.

1.1. Protección frente a la humedad

Protección frente a la humedad según la LOE

De conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), la construcción de un edificio requiere el **preceptivo cumplimiento de determinadas exigencias en materia de seguridad y de habitabilidad.**

En este sentido, y en relación con las concretas **exigencias frente a la humedad**, es a través del denominado como «Documento Básico DB-HS Salubridad» donde nuestro ordenamiento jurídico recoge la debida limitación del riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso, permitan su evacuación sin producción de daños.

Es concretamente en el apartado 3.º del artículo 13 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, donde se recoge de forma específica la referencia al documento básico de salubridad y su ámbito de protección:

«3. El Documento Básico «DB-HS Salubridad» especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de salubridad.

13.1 Exigencia básica HS 1: **Protección frente a la humedad:** se limitará el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de **precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones**, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños».

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tiene por objeto «regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las **obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso**, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios».

Sin embargo, la protección que otorga la Ley de Ordenación de la Edificación, así como sus normas y documentos de desarrollo frente a las humedades, **no es, tal y como veremos, absoluta (ni tampoco ilimitada en el tiempo).**

Por su parte, y en el supuesto de que la vivienda en la que se manifiestan las humedades pertenezca a una comunidad de vecinos, tampoco debemos olvidar que, independientemente de los defectos constructivos, nuestro ordenamiento jurídico prevé, a través de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, la obligación de la comunidad de pro-

pietarios a realizar aquellas **obras de mantenimiento y reparación de los elementos comunes** que eviten humedades o filtraciones que produzcan daños en elementos privativos. Todo ello, sin perjuicio del hecho de que, si la filtración o humedad deviene de defectos de la construcción y nos encontramos dentro del plazo previsto al efecto, la comunidad de propietarios pueda repercutir contra los agentes que hayan participado en el proceso de edificación en virtud de las previsiones contenidas en la LOE (véase en este sentido la **sentencia de la AP de Madrid n.º 615/2008, de 11 de diciembre, ECLI:ES:APM:2008:1896** o **SAP de Málaga n.º 474/2018, de 13 de septiembre, ECLI:ES:APMA:2018:2937**).

Asimismo, también cabe la posibilidad de que la causa y origen de la humedad **no devenga como consecuencia de un defecto en la construcción sino por la actuación de un vecino** (responsabilidad aquiliana).

Consecuencia de todo lo anterior, resulta que, cuando nos encontremos ante una humedad, de forma previa a su reclamación, es **fundamental determinar, de forma clara y expresa, las causas y el origen de la misma**.

1.2. ¿A quién debo reclamar? Causas y origen de las humedades

¿A quién debo reclamar? Análisis de las causas y origen de las humedades

Con el fin de depurar las responsabilidades, lo más apropiado sería realizar un estudio específico en el que, a través de un peritaje llevado a cabo por un experto en la materia, **se deduzca objetivamente la causa y el origen de la humedad que origina los daños**.

► Patologías derivadas de defectos en la construcción

De encontrarnos con que la causa y el origen de la humedad deviene en virtud de defectos de la construcción y, toda vez que, tal y como recoge la exposición de motivos de la LOE, «**todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad**», podremos dirigir nuestra reclamación contra los agentes de la edificación.

Si bien, tal y como desarrollaremos en el punto relativo a «**Humedades por defectos de la construcción. Supuesto de las viviendas de nueva construcción. Reclamación a los agentes de la edificación**», solo podremos ejercitar esta acción en aquellos supuestos en los que nos encontremos dentro del plazo legal estipulado en la norma —**3 años para daños afectantes de habitabilidad**— y siempre que la construcción o, en su caso, la obra realizada en edificios ya existentes hubiera tenido lugar a partir de la fecha de su entrada en vigor el 6 de mayo del 2000 (disposición transitoria primera de la LOE).

► **Patologías con origen en elementos comunes**

Por su parte, tal y como ya advertimos en líneas anteriores, independientemente de la responsabilidad en que puedan incurrir los agentes que intervienen en el proceso de edificación, la comunidad de propietarios se encuentra **obligada a mantener el buen estado del edificio**.

Así, y para el caso de que la humedad tuviera origen en un elemento común, como, por ejemplo, una bajante comunitaria o la fachada del edificio, tendremos acción contra la comunidad de propietarios y, en su caso, contra la compañía aseguradora de la misma. A este respecto, cabe advertir que, la Ley de Propiedad Horizontal no preceptúa la obligatoriedad de contratación de una póliza en vigor por parte de la comunidad de propietarios. Sin embargo, cabe la posibilidad de que dicha contratación sí sea preceptiva en virtud de la normativa autonómica, tal y como ocurre en la Comunidad Valenciana —Ley 8/2004 de la vivienda— o en la Comunidad de Madrid —Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de Edificación—.

Encontramos la obligación de la comunidad de propietarios de realizar aquellas obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación, de entre las que se recogen, en todo caso, las necesarias para la satisfacción de los requisitos básicos de habitabilidad, dentro del cual se encuadran los problemas derivados de las humedades a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH). El conocimiento de la situación irregular del elemento común y la inactividad en su reparación generará la obligación de que esta —la comunidad— se haga cargo de los daños y perjuicios causados, tal y como desarrollaremos de forma más concreta a lo largo del punto «Humedades en elementos comunes. Reclamación a la comunidad de propietarios».

CUESTIÓN

En aquellos supuestos en los que nos encontrásemos dentro del plazo de los tres años previstos por la Ley de Ordenación de la Edificación para el ejercicio de la acción contra los agentes de la edificación, ¿puede la comunidad de propietarios negarse a llevar a cabo las obras de reparación de los elementos comunes?

No. Puesto en conocimiento de la comunidad de propietarios el elemento común generador de la humedad, la inactividad de esta generará la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. A estos efectos, la comunidad tiene la obligación de llevar a cabo su reparación y mantenimiento, sin perjuicio de que, esta o cualquiera de los copropietarios, pueda dirigirse (repercutir) contra los agentes de la edificación.

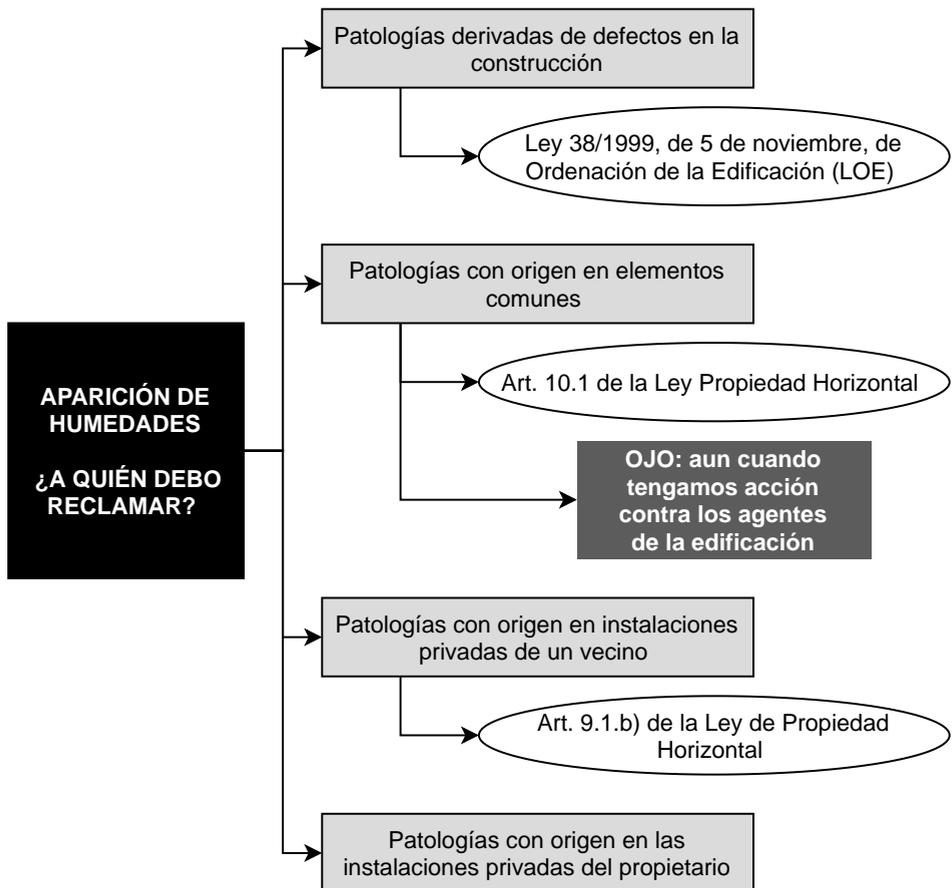
► **Patologías con origen en instalaciones privadas de un vecino**

El origen de la humedad también puede venir dada en virtud de instalaciones privativas de uno de los vecinos tal como un electrodoméstico o un elemento privativo. En estos supuestos, la responsabilidad de este también viene dada en virtud de la previsión recogida en el artículo 1902 del Código Civil, motivo por el cual podrá ejercitarse la acción contra este y, en su caso, contra la compañía aseguradora de la vivienda causante de las referidas hu-

medades, tal y como veremos en el punto «Humedades en la vivienda por culpa de un vecino. Reclamación al vecino y/o compañía de seguros».

► **Patologías con origen en las instalaciones privadas del propietario**

Por último, podemos encontrarnos con que el origen de la humedad devenga en virtud de los elementos privativos de nuestra propia vivienda, y ello como consecuencia de un deficiente cuidado de las instalaciones, como por ejemplo una inadecuada ventilación o un indebido mantenimiento, o ya sea simplemente por el mero hecho del transcurso del tiempo. En cuyo caso, es el propio propietario el obligado a la sufragación de los gastos que se ocasionen con ocasión de la reparación de las patologías.



RECLAMACIÓN DE HUMEDADES

PASO A PASO

La aparición de humedades en nuestras viviendas o locales es una problemática que incide en el bienestar de las personas, lo que puede llevarnos al planteamiento de numerosas cuestiones:

¿A quién debo reclamar? ¿Qué ocurre si el origen de la humedad radica en la terraza o cubierta del edificio a la que se le ha dado un uso privativo? ¿Y en el caso de humedades en ventanas o claraboyas? ¿Cómo sabremos si la humedad o filtración es consecuencia de un elemento privativo de un vecino? ¿Qué ocurre si el vecino causante de la humedad no tiene seguro? ¿Qué debemos entender por defectos de la construcción?

Estas y otras dudas se responden de forma sencilla y siguiendo los más recientes parámetros legales y jurisprudenciales.

Por último, y como viene siendo costumbre en nuestra colección *Paso a Paso*, la guía incluye esquemas, resolución directa de preguntas frecuentes, casos prácticos y formularios de interés.



www.colex.es



PVP 15,00 €

ISBN: 978-84-1359-386-9



9 788413 593869