RECLAMACIÓN DE HUMEDADES

PASO A PASO

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

2.ª EDICIÓN 2024

Incluye formularios
y casos prácticos

COLEX READER

COLEX

Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** del eBook de esta obra

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario

No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.

¡Gracias por confiar en Colex!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook

Acceso desde cualquier dispositivo

Idéntica visualización a la edición de papel

Navegación intuitiva

Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:

RECLAMACIÓN DE HUMEDADES

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

RECLAMACIÓN DE HUMEDADES

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

2.ª EDICIÓN 2024

Obra realizada por el Departamento de Documentación de Iberley

COLEX 2024

Copyright © 2024

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.

© 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.: 978-84-1194-483-0
Depósito legal: C 729-2024

SUMARIO

1. HUMEDADES EN VIVIENDAS Y LOCALES. ¿A QUIÉN RECLAMAR? EL ORIGEN DE LAS HUMEDADES 11

1.1. Protección frente a la humedad 11

1.2. ¿A quién debo reclamar? Causas y origen de las humedades 13

2. HUMEDADES EN ELEMENTOS COMUNES. RECLAMACIÓN A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 17

2.1. Determinación de los elementos comunes 18

2.1.1. Origen de la humedad en terrazas o cubiertas de edificios de uso privativo 20

2.1.2. Humedades en ventanas o velux 24

2.1.3. Filtración con origen en bajantes y tuberías 25

2.2. Procedimiento de reclamación. Legitimación, proceso y plazos 26

3. HUMEDADES EN LA VIVIENDA O LOCAL POR CULPA DE UN VECINO. RECLAMACIÓN AL VECINO Y/O COMPAÑÍA DE SEGUROS 35

3.1. Reclamación al seguro 38

3.2. Incumplimiento del vecino en la reparación de los daños causantes por las humedades 39

3.3. Competencia territorial para conocer de reclamaciones judiciales sobre humedades en viviendas o locales 40

3.4. Prescripción de la acción de responsabilidad civil extracontractual 40

3.5. Legitimación del arrendatario para reclamar los daños por humedades . . 41

4. HUMEDADES POR DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN. SUPUESTO DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN. RECLAMACIÓN A LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN 43

4.1. Reclamación a los agentes de la edificación 44

4.2. Los agentes de la edificación 45

4.3. La responsabilidad de los agentes de la edificación 47

4.4. El caso de la vivienda de obra nueva 51

ANEXO I.
CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico | Obligación de permitir la entrada en la vivienda para verificar el origen de humedades 57

Caso práctico | ¿Puede el arrendatario demandar a la comunidad de propietarios por el mantenimiento de los elementos comunes? 59

Caso práctico | ¿Debe la comunidad de propietarios indemnizar al arrendador si el arrendamiento se extingue por causa de defectos en los elementos comunes? 61

Caso práctico | Los vicios ruinógenos en una vivienda, ¿pueden dar lugar a la indemnización por daños morales? 63

Caso práctico | Filtraciones de humedad desde una terraza al piso del vecino 65

Caso práctico | Responsabilidad por goteras en el ático de un edificio 67

Caso práctico | Reclamación por filtraciones en comunidad de propietarios . . 69

ANEXO II.
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 75

Demanda por daños contra comunidad de propietarios. (Humedades) 77

Demanda de juicio ordinario contra comunidad de propietarios para reparación de elemento (tejado) común y reclamación de cantidad 83

Contestación a la demanda reclamando cantidad por daños derivados de filtraciones 89

Escrito requiriendo al promotor/constructor a subsanar defectos por grietas en vivienda 93

Demanda de juicio verbal de indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual por humedades causadas por un vecino 95

Contestación a la demanda de indemnización por humedades causadas en vivienda vecina 99
Demanda de juicio ordinario sobre establecimiento temporal de una servidumbre de paso de materiales 103

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

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 térmicos— 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

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 propietarios 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

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 humedades, 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.

2.
HUMEDADES EN ELEMENTOS COMUNES. RECLAMACIÓN A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Ya hemos adelantado en el punto anterior, que pesa sobre la comunidad de propietarios la obligación de llevar a cabo todos aquellos trabajos y obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble, de entre las que se recogen, en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de, en lo que aquí nos concierne, habitabilidad (dentro de los que se encuadran la problemática derivada por las humedades existentes en el edificio).

Obligaciones de la comunidad en relación con la conservación del inmueble

De encontrarnos ante tales circunstancias, es obligación de la comunidad tanto la reparación de las deficiencias, como el resarcimiento de los daños producidos por la falta de conservación del inmueble.

CUESTIONES

1. La puesta en marcha por parte de la comunidad de propietarios de las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble, ¿requerirá el acuerdo previo de la junta de propietarios?

No. El propio artículo 10 de la LPH, previendo el carácter obligatorio de estas obras, exime a la comunidad de propietarios de la obtención de acuerdo previo por parte de la junta de propietarios para la realización de las mismas:

«1. 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...».

2. ¿Qué podemos entender por «obras necesarias»?

Puede entenderse por obras necesarias tanto los trabajos de mero mantenimiento y cuidado, como las tareas reparadoras o de rehabilitación **cuya finalidad sea garantizar el restablecimiento de las condiciones de habitabilidad** (**SAP de Madrid n.º 503/2014, de 5 de diciembre, ECLI:ES:APM:2014:17522**).

2.1. Determinación de los elementos comunes

¿Qué elementos serán considerados comunes?

Dado que en esos supuestos basaremos nuestra reclamación en que el daño ocasionado por la humedad existente en nuestra vivienda o local deviene en virtud de la mala conservación o estado de un elemento común, resulta fundamental llevar a cabo una pormenorizada descripción de aquellos elementos que tienen tal carácter. Téngase en cuenta que existen determinados elementos que, aun siendo de uso privativo, tienen carácter de elemento común.

En este sentido encontramos que no es en la Ley de Propiedad Horizontal donde nuestro ordenamiento jurídico lleva a cabo una relación detallada de los elementos comunes, sino que, a este respecto, habremos de estar, por remisión expresa del artículo 3 de la LPH, a lo dispuesto en el **artículo 396 del Código Civil:**

> «Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el **suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o**

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 en esta obra de forma sencilla y siguiendo los más recientes parámetros legales y jurisprudenciales.

Por último, siendo costumbre en nuestra colección *Paso a paso*, esta guía incluye esquemas, resolución directa de preguntas frecuentes, casos prácticos y formularios de interés actualizados a los últimos cambios normativos.

COLEX

www.colex.es

COLEX READER

PVP 17,00 €

ISBN: 978-84-1194-483-0

9 788411 944830