ADMINISTRACION DE JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.3
OVIEDO

SENTENCIA: **00089/2019**

C/ CONCEPCIÓN ARENAL (ANTES C/ COMANDANTE CABALLERO), Nº 3, 5ª PLANTA - OVIEDO
Teléfono: 985968876/77/78, Fax: 985968879
Modelo: N04390
N.I.G.: 33044 42 1 2018 0007886
ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000510 /2018
Procedimiento origen: /
Sobre OTRAS MATERIAS
DEMANDANTE D/ña. [redacted]
Procurador/a Sr/a. ROSA PEREZ-ALONSO GARCIA-SCHEREDRE
Abogado/a Sr/a. CARLOS GONZALEZ VALDEON
DEMANDADO D/ña. CDAD DE PROPIETARIOS CASA NUMERO 70 DE LA CALLE URIA DE OVIEDO
Procurador/a Sr/a. MANUEL GARROTE BARBON
Abogado/a Sr/a. VICENTE GONZALEZ IGLESIAS

S E N T E N C I A

Se dicta en nombre de S.M. El Rey.

En la ciudad de Oviedo (Asturias), a veintidós de Abril del año dos mil diecinueve.

El Ilmo. Sr. DON JOSE MANUEL RAPOSO FERNÁNDEZ, Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de esta capital y su partido judicial, ha visto los presentes autos de juicio ordinario núm. 510/18, sobre culpa extracontractual, seguidos a instancia de [redacted], representada por la procuradora Sra. Pérez-Alonso y dirigida por el letrado Sr. González Valdeón, contra **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE URÍA, NÚM. 70, DE OVIEDO"**, representada por el procurador Sr. Garrote y defendida por el abogado Sr. González Iglesias.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- La procuradora Sra. Pérez-Alonso, actuando en la indicada representación, presentó demanda contra la comunidad mencionada en el

encabezamiento, en reclamación de trabajos de limpieza de una conducción, con base en los hechos y fundamentos jurídicos que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando sentencia en la que se condene a la demandada a eliminar la causa que impide el uso de la chimenea, a ejecutar las obras para la seguridad y salubridad del conducto de evacuación de humos y a indemnizar a la actora en la suma de 3.000 €. Admitida a trámite la demanda, con los documentos acompañados, y una vez hecho el emplazamiento, la interpelada se personó en tiempo y forma, oponiéndose a las pretensiones agitadas en su contra y pidiendo sentencia desestimatoria con imposición de costas a la parte contraria. Convocada la preceptiva audiencia previa, en ella, tras otros actos procesales, fue recibido el pleito a prueba, proponiéndose la considerada conveniente por las partes y admitiéndose la estimada pertinente y útil, quedando la fecha del juicio señalada. En el plenario fueron practicadas las pruebas admitidas, no renunciadas y no incorporadas a la causa con anterioridad, con el resultado que los autos acusan. Seguidamente fueron emitidas las conclusiones fácticas y jurídicas, siendo declarado el juicio visto para sentencia, por lo que se está en el trance procesal de dictar resolución. En la tramitación de este litigio se han observado todas las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia, que se ha tenido que sobrepasar debido a la acumulación de asuntos para resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Según la versión de los hechos ofrecida en la demanda, la actora es dueña del 4º "B" y, cuando el vecino del 5º "B" hizo obras en su vivienda, dañó las conducciones comunitarias, lo que genera problemas de combustión y revoco de humos, situación que impide a doña Susana el uso de la chimenea del salón. Denunciada la situación al Ayuntamiento, éste –se dice- prohibió el uso de las chimeneas de varios pisos de la letra "B", incluido el de la actora, y responsabilizó de la solución del problema a la comunidad, la cual, pese a las reclamaciones, no subsana las deficiencias, con el consiguiente perjuicio para la Sra.

Pérez-Alonso. Ahora la perjudicada reclama a la comunidad de propietarios que elimine la causa que impide el uso de la chimenea, que ejecute las obras necesarias para garantizar la seguridad y salubridad del conducto de evacuación de humos y que le indemnice por el daño moral causado, pretensiones que tienen cobertura legal en lo regulado en los Arts. 1902 CC y 10.1, apdo. "a", LPH. Las actas de las reuniones de la comunidad de propietarios continuamente reconocen a doña Susana como dueña de la vivienda litigiosa, por lo que resulta contrario a los actos propios negarle ahora la condición de propietaria. Por este esencial motivo se desestima la excepción de falta de legitimación activa.

SEGUNDO.- La clásica culpa extracontractual exige una acción u omisión negligente, un daño contrastado y un enlace causal entre el primero y el segundo elemento. Lo primero que hemos de analizar es si la comunidad viene o no obrando con negligencia en la conservación y limpieza de los conductos comunes que permiten la evacuación correcta de los humos generados por el uso de la chimenea de la demandante, lo que hemos de relacionar con las obras que se ejecutaron en el piso 5º "B" y su eventual incidencia en la alteración o daño de elementos comunitarios. El problema es estrictamente técnico. El facultativo Sr. Lizama Prado, en su documento de 11.3.13, señala que en el piso 5º "B" se ha instalado una chimenea tipo *casette* en el hueco existente utilizando para la evacuación de humos el conducto que comparten los números impares de la letra "B" del edifico, esto es, 3º "B", 5º "B", 7º "B" y 9º "B", lo que evidencia que esta instalación no interfiere en las conducciones de que se sirve la chimenea del piso 4º "B" de la actora. El informe del facultativo Sr. Fernández Toribio, de 15.7.11, confeccionado a petición de la comunidad demandada, concluye que las deficiencias que padece la demandante no proceden de la obra de instalación de la nueva chimenea en el 5º "B" "dado que su evacuación de humos se lleva a cabo por una columna diferente a la de las viviendas pares y su funcionamiento no genera descompensación alguna sobre la red general". El informe del servicio de bomberos de 29.4.14 acredita que el día 26.4.14 fue comprobado el funcionamiento de la chimenea de la reclamante durante 45 minutos y no se observó la presencia de

monóxido de carbono, funcionando correctamente. El informe de la firma "Instalaciones López Arias, S.L.", de 30.5.12, acredita que, a instancia de la comunidad, se efectuó limpieza del conducto general de las chimeneas de los pisos pares de la letra "B", eliminando restos de mortero detectados en dos puntos que provocaban una disminución de la sección del conducto, si bien quedó algún resto y algunas rebabas, como indica el informe del Sr. Fernández Toribio de 5.6.12. El facultativo Sr. Celorio Poo, a instancia de la comunidad interpelada, emitió informe, en fecha 5.11.14, que acredita que la chimenea general de los números pares de la letra "B" se encuentra en buen estado de conservación, si bien no pudo inspeccionar el estado del tramo que comunica el hogar de combustión de la chimenea del 4º "B" con la conducción general porque la propiedad no permitió el acceso a la vivienda. El dictamen de los arquitectos Sres. Díaz-Miranda, de fecha 1.3.16, concluye que las obras hechas en el piso 5º "B" no interfirieron en el conducto de la chimenea del predio 4º "B", que en esta vivienda no se detectó humo procedente de un anómalo funcionamiento de su chimenea, que el edificio tiene sus conducciones en normal estado de uso, funcionamiento y mantenimiento, y que no se aprecia causa que motive la presunta anomalía que acontece en la vivienda de la actora, aventurando, en caso de existir irregularidades, que éstas existirían desde que el edificio se encuentra habitado, informe que fue ratificado por el de fecha de 16.8.16, de estos mimos facultativos.

TERCERO.- El dictamen del arquitecto Sr. Rodríguez Fanjul, de fecha 29.6.16, asegura que no hay base técnica para "afirmar o negar la relación entre las obras indicadas y el citado revoque que ha conducido al precinto de todas las chimeneas del conducto 2B (predios 2º "B", 3º "B", 4º "B" y 8º "B"). El perito Sr. García Castro, en su dictamen de fecha 20.7.18, hecho a instancia de la comunidad, tras examinar todos los informes técnicos que obran en autos, acepta las conclusiones de los arquitectos Sres. Díaz-Miranda, como confirmatorias de las conclusiones de los demás facultativos, en el sentido de que: a). No existen anomalías que puedan causar fallo en el tiro de la chimenea litigiosa o revoque de humos o gases; b). No existe humo o gases en el interior de la vivienda; c). El

estado de uso, funcionamiento y mantenimiento de los conductos es normal; y d). La responsabilidad de las obras ejecutadas en la vivienda 5º "B" sobre las presuntas anomalías denunciadas por la accionante en la vivienda 4º "B" es nula. El informe del Sr. García Castro, de fecha 3.11.18, tras examinarse la chimenea controvertida, concluyó que no existe depresión (presión negativa) en el inicio del conducto de evacuación de humos, lo cual favorece la ascensión de los mismos, que existe tiro y que es imposible el revoque de humos al interior de la vivienda. Por último, el informe emitido por el Sr. Piedra Fonseca, de fecha 20.2.19, asegura que no existe relación entre los problemas de la instalación de chimenea de la vivienda de la planta 4ª, letra "B", y las obras ejecutadas en la vivienda de la planta 5ª, letra "B". El testigo-perito Sr. Celorio Poo ratificó en el juicio su informe del año 2014 y aseguró que la chimenea litigiosa tiene tiro incluso en frío, por lo que con calor el tiro ha de ser mayor, y añadió que pudieron ver que no había rotura ni obstrucciones que pudiesen perjudicar al tiro. El perito Sr. García Castro también ratificó sus dos informes en el plenario (vid. grabación audiovisual).

CUARTO.- Después de analizar toda la prueba técnica disponible, podemos sentar las siguientes conclusiones: a). Las obras ejecutadas en el piso 5ª "B" no pudieron alterar el funcionamiento de la chimenea del piso 4º "B"; b). La comunidad actuó diligentemente al obtener un informe técnico y proceder a limpiar y sanear los conductos de evacuación de humos que dan servicio a la vivienda de la Sra. Pérez-Alonso; c). Las instalaciones del edificio presentan un estado correcto o normal de uso, conservación y mantenimiento; y d). La chimenea controvertida funciona correctamente, no expande monóxido de carbono, no tiene depresión en el inicio del conducto de evacuación, tiene tiro y no es posible el revoque de humos al interior de la vivienda. Por todo ello procede la desestimación de la demanda. Las costas han de imponerse a la litigante vencida (cfr. Art. 394.1 LEC).

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

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

FALLO

Que debo desestimar y desestimo, en su integridad, la demanda interpuesta por [redacted] contra **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE URÍA, NÚM. 70, DE OVIEDO"**, y, en su virtud, absuelvo a esta última de todos sus pedimentos con expresa imposición de costas a la parte actora.

Llévese el original al protocolo de sentencias dejando testimonio bastante en las actuaciones.

Notifíquese la presente resolución judicial a las litigantes haciéndoles saber que no es firme y que contra ella pueden formular, en el plazo de *veinte días hábiles*, a contar desde el día siguiente al de su notificación, recurso de apelación, a interponer en este juzgado y a resolver por la Audiencia Provincial, con la advertencia expresa de que, al presentar el escrito del recurso, deberá acompañarse el justificante de haber constituido el depósito dinerario legalmente establecido.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la dictó, hallándose celebrando audiencia pública en el mismo día de su pronunciamiento, de todo lo cual, yo, el Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.-

PRINCIPADO DE ASTURIAS