



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.6 OVIEDO

SENTENCIA: 00299/2025

C/ CARLOS LÓPEZ OTÍN, N° 3, QUINTA PLANTA 33071, OVIEDO

Teléfono: 985968894/95, Fax: 985968897

Correo electrónico: juzgadoinstancia6.oviedo@asturias.org

Equipo/usuario: MFA

Modelo: S40000 SENT TEXTO LIBRE ART 206.1 3° LEC

N.I.G.: 33044 42 1 2024 0009657

JVB JUICIO VERBAL 0000865 /2024

Procedimiento origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000865 /2024

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. JOSE ANTONIO MENENDEZ ARANGO

Abogado/a Sr/a. JOSE RIVERO SEGUIN

DEMANDADO D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. [REDACTED]

SENTENCIA nº 299/2025

En Oviedo, a 27 de mayo del 2025.

Juez que la dicta: Beatriz Fernández Díaz

Parte demandante: [REDACTED]

Abogado: José Rivero Seguin.

Procurador: José Antonio Menéndez Arango.

Parte demandada: Comunidad de propietarios de [REDACTED]

Abogado: [REDACTED]

Procurador: [REDACTED]

Objeto del juicio: acción de reclamación de cantidad por lucro cesante.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El día 31 de julio del 2024, la parte actora formuló demanda, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que con fundamento en los hechos y consideraciones legales que cita, concluye suplicando se dicte sentencia



por la que estimando íntegramente la demanda se condene a la comunidad demandada al pago de la cantidad de ocho mil ciento sesenta euros (8160€), más los intereses legales desde la interpelación judicial (acto de conciliación) hasta la fecha de la sentencia de primera instancia, devengándose desde entonces los intereses de la mora procesal, con imposición de las costas a la parte demandada.

SEGUNDO. Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada para que se personara en autos y la contestara, lo que hizo en tiempo y forma, en el sentido de oponerse e interesar se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda por no haber tenido la demandada responsabilidad alguna en los hechos acontecidos; subsidiariamente, para el caso de que el juzgado considera que la demandada ha tenido algún tipo de responsabilidad se modere la misma y la indemnización procedente de forma proporcional a todas las circunstancias descritas concurrentes, con expresa imposición de costas a la demandante.

TERCERO. Tras lo cual se convocó a las partes al acto de la vista, y esta tuvo lugar en el día 5 de mayo de 2025, con la concurrencia de todas las partes. En la vista, ambas partes comparecidas se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y de contestación, y recibido el juicio a prueba a petición de las mismas, fueron practicadas las declaradas pertinentes, consistentes en, a instancia de la demandante, documental por reproducida, y testifical de Dña. [REDACTED]; a instancia de la demandada, documental por reproducida, testifical Dña. [REDACTED], tras lo cual las partes formularon conclusiones y se dio por concluido el acto, quedando los autos vistos para dictar sentencia.

CUARTO. Que en la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las formalidades establecidas por la Ley.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La representación de la parte actora, propietaria de la vivienda sita en el [REDACTED] de la [REDACTED], ejercita, frente a la comunidad de propietarios del edificio, acción con apoyo en el artículo 1106 del Código Civil en reclamación, como lucro cesante, de la suma de 8160€ pues debido a la carencia de agua caliente en la vivienda por falta de presión en el circuito, se vio en la obligación de condonar las rentas a la inquilina de la vivienda durante el periodo transcurrido hasta que la comunidad procedió a dar solución a dicho problema que afectaba a elementos comunes del inmueble.

La parte demandada se opone a la demanda al negar que existiera una carencia de agua caliente, limitándose el problema tan solo a una disminución de la presión del circuito, sin que por ello se produjera una inhabilitación de la vivienda pues la arrendataria continuó residiendo en ella sin resolver el contrato. Señala, además, que actuó diligentemente en la solución del problema y si se demoró fue por cuanto únicamente la segunda de las empresas designadas logró identificar el problema, convocándose seguidamente dos reuniones de la junta de propietarios para informar del problema, aprobar las obras y elegir a la empresa que ha de llevarlas a cabo, finalizando las obras en diciembre de 2023. Subsidiariamente, interesa la moderación de la suma reclamada pues dado que no se produjo la inhabilitación de la vivienda, lo que debería haberse pactado entre arrendador y arrendatario es una reducción proporcional de la renta. Además, la falta de presión obedecía a una avería compartida entre la comunidad y la demandante.

SEGUNDO.- En cuanto a la indemnización que se interesa por lucro cesante por la pérdida de mensualidades de rentas dejadas de percibir correspondientes a la vivienda propiedad de la comunidad actora, se reclama un importe de 8160 euros, a razón de 480 euros de renta dejados de percibir desde el mes de julio de 2022 al mes de diciembre de 2023, fecha en la que tuvo lugar la reparación y la vivienda pasó a tener agua caliente.

La actora acredita que la vivienda estaba arrendada a Dña. [REDACTED] desde el 1 de julio de 2022 –doc. núm. 1-, con plazo de duración de un año, con posibilidad de renovación anual hasta alcanzar los cinco años y con una renta de 480€ mensuales. De igual modo, mediante el testimonio de la arrendataria, se justifica que la actora le condonó las rentas desde el inicio del contrato hasta diciembre de 2023 debido a la ausencia de agua caliente en la vivienda. La arrendataria declaró que la vivienda carecía de agua caliente, no así de agua fría, y que no se trataba de un problema de escaso caudal sino de carencia absoluta de agua caliente (véase, en este sentido, que otro propietario se queja de no tener agua caliente en el acta de la junta de propietarios de 17 de mayo de 2023). Dicho testimonio evidencia igualmente que la arrendataria no resolvió ni suspendió el contrato de arrendamiento como permite el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos cuando la vivienda se vuelve inhabitable debido a obras de conservación o por orden de una autoridad competente. Al respecto aclaró que, como acaba de mudarse, optó permanecer en la vivienda pese a las evidentes molestias que le suponía no tener agua caliente, lo que le obligaba a calentar el agua por otros medios, además de apuntar a su hijo al gimnasio para que se duchara allí. Es comprensible, pues la actitud del arrendatario que prefiere mantener la relación arrendaticia que acaba de comenzar, a resolver el contrato y empezar el nuevo proceso de encontrar una vivienda y mudanza correspondiente así como la actitud

del arrendador de condonar las rentas en espera de una rápida resolución del problema de la ausencia de agua caliente.

Pues bien, comenzando con la cuestión relativa a la inhabilitación de la vivienda por carencia de agua caliente, dado que el arrendamiento lo fue de vivienda y no de local de negocio, es claro, a juicio de quien suscribe, que uno de los requisitos de los que tiene que estar dotada una vivienda para que sea habitable es la de disponer de agua caliente (así, a modo de ejemplo, véase el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias).

El hecho de que la arrendataria optara por no resolver el contrato pese a las evidentes incomodidades derivadas de la ausencia de agua caliente no elimina el carácter inhabitable de la vivienda al no reunir esta las condiciones necesarias para servir al uso convenido.

De otro lado, la documental aportada, a falta de informe pericial que acredite lo contrario, evidencia que el problema de la falta de presión residía, fundamentalmente, en el deterioro/corrosión de las tuberías comunitarias siendo la comunidad (cada propietario de acuerdo con su coeficiente de participación) la obligada a sufragar las obras necesarias para reparar la avería.

Respecto a la existencia del lucro cesante, como declara la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de noviembre de 2018 , "*... se ha consolidado una doctrina jurisprudencial por la que, acreditado el evento perjudicial y la conducta sancionable, el resarcimiento de daños y perjuicios conforme al artículo 1106 CC abarca a todo el menoscabo económico sufrido por el acreedor consistente en la diferencia que existe entre la actual situación del patrimonio que recibió el agravio y la que tendría de no haberse realizado el hecho dañoso, bien por disminución efectiva del activo, bien por la ganancia, pérdida o frustrada, pero siempre comprendiendo en su plenitud las consecuencias del acto lesivo, tanto en la esfera contractual como en la extracontractual, (Sentencia de 22 de abril de 1997). La jurisprudencia se ha orientado en esta materia con un prudente criterio restrictivo, declarando con reiteración que ha de probarse rigurosamente que se dejaron de obtener las ventajas, sin que éstas sean dudosas o contingentes y sólo fundadas en esperanzas.*

Como consecuencia de ello, se impone a la parte actora la carga de ofrecer los datos que, a tenor de la situación existente al presentar la demanda o en el momento de practicar la prueba, mediante su proyección sobre el periodo futuro objeto de



reclamación, permitan el cálculo prospectivo del lucro cesante (STS 31 de octubre de 2007, rec. 3537/2000)...".

En consecuencia a cuanto antecede, habiéndose acreditado que la comunidad de bienes propietaria de la vivienda dejó de ingresar las rentas de dieciocho meses que tenía legítimo derecho a cobrar, ello le ocasionó un claro daño por cuanto procedían de una relación arrendaticia cierta, real y vigente. Se trata de beneficios ciertos, concretos y acreditados, dejados de percibir y no ganancias hipotéticas o imaginarias. Este daño está en adecuada, natural y directa relación causal con la conducta de la Comunidad de Propietarios que es la responsable del mantenimiento de sus propias instalaciones (art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal), así como de su rápida reparación en cuanto se detecte la existencia de averías o deterioros relevantes.

Por todo ello, la demanda se estima en su integridad, sin que proceda la moderación conforme a lo dispuesto en el artículo 1103 del Código Civil, al no apreciarse la concurrencia de culpas pues el actor fue diligente en la comunicación de la avería a la comunidad, que, en cualquier caso, tal y como manifestó la administradora del edificio, ya era conocedora del problema de la falta de presión desde finales del 2021. Tampoco se justifica mediante el correspondiente informe pericial que en el problema de la falta de agua caliente del piso de la entidad actora por problemas de presión influyera el mal estado de las tuberías privativas del actor-; por el contrario, el hecho de que se opte por la renovación de la totalidad de las instalaciones de agua caliente y calefacción del edificio permite inferir que se trató de un problema generalizado de obsolescencia o transcurso del plazo de vida útil de las instalaciones comunitarias.

TERCERO.- Intereses. Respecto de los intereses hallándose pendiente el pago de la cantidad reclamada, al amparo del art. 1.108 del Código Civil respecto de la indemnización por mora, y del art. 1.100 del mismo cuerpo legal que entiende producida la mora en el cumplimiento de las obligaciones desde el requerimiento judicial o extrajudicial, procede la imposición de los intereses desde la fecha de la fecha de la demanda y no del acto de conciliación, pues la comunidad demandada no podía, sin previo acuerdo de la junta, abonar las rentas dejadas de percibir por la actora en el momento del acto de conciliación.

CUARTO.- Costas. De conformidad con lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento civil, dada la sustancial estimación de la demanda las costas se imponen a la parte demandada.





Vistos los preceptos legales invocados, y demás normas de general y pertinente aplicación:

FALLO

ESTIMO la demanda formulada por [REDACTED] contra la Comunidad de propietarios de [REDACTED] y, en consecuencia, **CONDENO** a dicho demandada al pago de la cantidad de ocho mil ciento sesenta euros (8160€), más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, con imposición de las costas a la parte demandada.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer, en el plazo de veinte días, recurso de apelación **DIRECTAMENTE ANTE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ASTURIAS**, debiendo adjuntar al escrito de recurso copia de la sentencia objeto de impugnación, así como justificante de abono de un depósito de 50 euros de conformidad con lo establecido en la LO 1/2009, de 3 de noviembre.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el BANCO SANTANDER en la cuenta de este expediente 3277 0000 03 0865 24 indicando, en el campo "concepto" la indicación "Recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación "recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación"

Así lo pronuncio, mando y firmo.



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado-juez que la suscribe estando celebrando audiencia en el día de su fecha, de lo que doy fe.



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.

