

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 14 VALENCIA

Avenida DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14° - 3°
TELÉFONO: 96-192-90-23

N.I.G.: 46250-42-2-2012-0029731

NOTIF. 23-04-15

Procedimiento: Asunto Civil 000856/2012

SENTENCIA N° 000093/2015

JUEZ QUE LA DICTA: D^a MARIA ASUNCION SOLIS GARCIA DEL POZO

Lugar: VALENCIA

Fecha: dieciséis de abril de dos mil quince

PARTE DEMANDANTE: /

Procurador: BAEZA DIAZ-PORTALES, DARIO

PARTE DEMANDADA

Procurador: VAÑO BONET, M^a JOSE y TESCHENDORFF CEREZO, CAROLINA

OBJETO DEL JUICIO: Ordinarios de propiedad horizontal

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- La Procuradora de los Tribunales D^a SILVIA TELLO GARCIA en nombre y representación de [redacted] formuló demanda de juicio declarativo ordinario contra la Comunidad de Propietarios [redacted] en la que tras alegar los hechos que estimó convenientes y los fundamentos de Derecho que consideró aplicables, terminó suplicando que, previos los trámites legales, se dicte Sentencia condenando a los demandados a: 1º. Se condene a la Comunidad de Propietarios demandada a la obligación de hacer de reparación de todos los daños causados y las acciones necesarias en los elementos comunes al edificio así como todas las que puedan haber hasta la fecha de la peritación, y a la demandada [redacted] igualmente a la reparación de los daños y deficiencias existentes en la propiedad privada de su vivienda, así como a las que pueda haber hasta la fecha de la peritación, todo ello conforme a lo expuesto en nuestra pericial aportada como documento n° 13 o subsidiariamente a la pericial judicial.

- De modo subsidiario y para el caso de no estimarse la acción principal anterior, se condene a los demandados al abono de 15.880 € que deberán ser repartidos del siguiente modo según la suma del presupuesto adjuntado para la reparación de daños causados en el informe pericial aportado como documento n° 13, junto con la obligación de permitir dichas reparaciones:

- La demandada [redacted] cantidad de 2.940 € al ser este el presupuesto necesario para la reparación de los daños existentes en su propiedad privada.

- La Comunidad de Propietarios demandada junto con [redacted] de modo solidario, 12.010 euros, los cuales se corresponden con el presupuesto necesario para la reparación de los daños existentes tanto en elementos comunes como en la puerta 25, propiedad de la demandante.

2º.- Se condene asimismo y de modo solidario a los codemandados al abono de la indemnización fijada en 5.104,78 € correspondientes a la suma de las facturas adjuntas de las reparaciones realizadas y 2.000 euros de los meses de alquiler vencidos y que esta parte se ha visto obligada a satisfacer ante la imposibilidad de habitar en su vivienda, así como a todos los que venzan hasta la reparación efectiva de los daños y vuelta a la vivienda.

Segundo.- Admitida a trámite la anterior demanda se emplazó válidamente a los demandados, [redacted] se personó en las actuaciones representada por la Procuradora D^a CAROLINA TESCHENDORFF CERESO y contestó oponiéndose a la pretensión atora en los términos que constan, suplicando su desestimación. Mientras que la Comunidad de Propietarios de la [redacted] de Valencia se personó representada por la Procuradora D^a MARIA JOSÉ VAÑÓ BONET, oponiéndose igualmente a la pretensión deducida en su contra en la demanda, suplicando su íntegra desestimación.

Tercero.- En fecha 15 de Octubre de 2013 se celebró la Audiencia previa al juicio, con la comparecencia de todas las partes personadas, que ratificaron sus respectivos escritos expositivos y propusieron prueba. Seguidamente se acordó sobre su admisión y práctica, para finalizar con el señalamiento de juicio oral. Dicho acto tuvo lugar en la fecha prevista, en que por practicada la prueba y evacuado el trámite de conclusiones orales, quedó finalizado el juicio y visto para dictar Sentencia.

Cuarto.- Que, en la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar Sentencia, debido a la saturación de asuntos que pesan sobre este Juzgado, muchos de ellos de compleja resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por [redacted] se deduce demanda basada en la pretendida responsabilidad de las demandados, [redacted] y la Comunidad de Propietarios de [redacted] de Valencia, respecto de los daños y perjuicios consistentes en malos olores ambientales aparecidos en su vivienda, sita en la puerta nº 25 del edificio de la Comunidad demandada, durante la ejecución de obras de rehabilitación llevadas a cabo en la vivienda del piso superior nº 27, propiedad de la Sra. [redacted]. Aducen los demandantes que desde el mes de junio del año 2011, al poco de iniciarse las obras de rehabilitación en la vivienda nº 27, comenzaron a detectarse fuertes olores fecales en su vivienda, al inicio sólo era en periodo nocturno, lo que hacía imposible pernoctar a los mismos; que dado aviso a los añbañiles que realizaban los trabajos, no obtuvieron respuesta alguna, por lo que dieron cuenta a la Comunidad de Propietarios, convocándose al efecto Junta extraordinaria, en la que se acordó designar un perito; que habida cuenta de que el olor en la vivienda era de características tales que su habitabilidad se hacía imposible, y dado que el informe sobre evaluación de la molestia por malos olores realizado por Socioingeniería SL, recomendaba

el desalojo de la vivienda, los actores se han visto obligados a irse a vivir a una vivienda en alquiler, con los consiguientes gastos que ello les ha provocado, desde el 15 de enero de 2012. Imputan asimismo responsabilidad a la Comunidad de Propietarios, dado que la ejecución de las obras ha perjudicado elementos comunes, sin que la Comunidad haya prohibido en momento alguno la continuación de las mismas.

A la anterior pretensión se opuso, en primer lugar alegando en síntesis:

- Rechaza la reclamación efectuada ante la falta de responsabilidad de la puerta 27 en la permanencia de los supuestos olores.

- Considera que el origen de tales supuestos malos olores proviene de la bajante general de fecales, que a su vez está conectada a la red general municipal, debiendo existir alguna fuga o grieta en algún punto de la conducción. Y de hecho no sólo la vivienda nº 25 sufre malos olores, sino que otras viviendas inferiores también los han padecido y siguen padeciendo a pesar de haberse realizado todas las actuaciones que hasta ahora los peritos han previsto, a excepción del cambio de la bajante general, que cuenta con 40 años de antigüedad.

- Reconoce que, la falta de conexión durante algunos días de los inodoros de la vivienda nº 27, pudieron ser causa adicional temporal, del problema de los malos olores en la vivienda nº 25; pero, sostiene, que una vez solucionado, dejaron de ser el origen y participar en su causación y propagación. Además, los elementos comunes "tocados" durante la reforma fueron correctamente reparados.

- Afirma que, si los actores no habitan en su vivienda, al menos desde el 31 de mayo de 2012, es por voluntad propia, pues fueron requeridos a través de su representación letrada con anterioridad a la finalización de las actuaciones previas en la vivienda 27 y zonas comunes. Conocían la finalización de las obras el día 22; y no han permitido la entrada. En consecuencia, pone de manifiesto una carencia de objeto en el presente procedimiento, pues las actuaciones que ahora se piden, han sido ofrecidas y no han permitido su ejecución los actores.

La Comunidad de Propietarios de funda su oposición en lo siguiente:

- Niega su legitimación pasiva, en primer lugar respecto de la imputación de no haber paralizado las obras de reforma que la codemandada Sra. : estaba realizando en su vivienda. Afirmando que la comunidad adoptó siempre una actuación diligente y adecuada, convocando a los vecinos a debatir el asunto en las pertinentes Juntas, designando un perito, D^a Ysabel Robredo Estivalis, cuando se desconocía el origen de los olores y realizando en los elementos comunes las actuaciones adecuadas tendentes a eliminar los olores existentes en la vivienda nº 25. Sin que los aquí actores hayan solicitado nunca la paralización de las obras, habiendo votado a favor del acuerdo del sellado de los huecos y teniendo perfecto conocimiento, una vez elaborado el informe pericial, de que las obras en la vivienda nº 27 habían finalizado, con lo cual no era posible pedir su paralización.

- Niega igualmente su legitimación en cuanto a la imputación de no haber tomado medida real para el acometimiento de las obras necesarias. Afirmando que, las obras de reparación de los

elementos comunes dañados como consecuencia de las obras de reforma de la puerta 27 y posible causante de los olores en la puerta 25, se iniciaron el 2 de mayo de 2012, habiéndose finalizado las actuaciones en la puerta 27 el día 22 de mayo de 2012, faltando la comprobación de las reparaciones realizadas, la persistencia o no de olores tras las obras efectuadas por la Comunidad y cierre de catas, actuaciones que no se han podido llevar a cabo dado que los demandantes no han permitido el acceso a su vivienda a los profesionales contratados por la Comunidad. Y que, en cualquier caso, no se trata de un tema de mantenimiento de los elementos comunes, sino que los daños en los mismos se han producido como consecuencia de las obras en la vivienda nº 27.

- Considera, en definitiva, que no siendo la Comunidad de Propietarios responsable de los daños, no tiene obligación de hacerse cargo de su reparación, ni de su indemnización.

Segundo.- Tras este planteamiento, la valoración conjunta de la prueba practicada y con arreglo a las normas de la sana crítica, permite considerar probado, que durante la ejecución, en el año 2011, de obras de reforma y rehabilitación en la vivienda puerta nº 27 del edificio sito en la calle _____ de Valencia, realizadas a instancia de su propietaria, Sra. _____, se produjeron daños en la vivienda nº 25, titularidad de los demandantes los _____, situada en el piso inferior, consistentes, aparte de filtraciones de agua, por las que aquí no se reclama, en malos olores ambientales en toda la vivienda.

Las causas de tal patología han sido objeto de estudio en los distintos informes periciales aportados a las actuaciones, cuales son: los elaborados a instancia de los demandantes por, Socioingeniería SL, y por el arquitecto D. Agustín Domingo Mir; los elaborados a instancia de la demandada _____ por el arquitecto D. Manuel Figueras Gómez, y por el arquitecto D. Joaquín Calvo Senent; así como el realizado a instancia de la Comunidad de Propietarios por la arquitecta D^a Ysabel Robredo Estivalis, junto con sus ampliaciones.

D. Jose Cid Montañés, doctor en química analítica ambiental, e inspector certificado de olores ambientales, director técnico de la empresa Socioingeniería SL, realizó dos informes, uno olfatométrico, y otro químico verificando que, la vivienda puerta nº 25 de la _____ de Valencia, "no cumple con el valor límite de calidad de aire interior establecido por la OMS para una vivienda habitual de $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ". "La superación de los umbrales de olor para las familias químicas: sulfurados, aldehídos, éteres, cetonas, glicol-éteres, alcoholes, ácidos e hidrocarburos, conduce a una valoración de la molestia olfativa de INTOLERABLE". A continuación, recomienda a los moradores abandonar la vivienda hasta que se subsane esta grave problemática. Y para finalizar, emite "el Certificado de Insalubridad en aire interior (CINAIN- nº 01/2012) y recomienda firmemente una revisión urgente de las conexiones, juntas, sellados y cámaras de aire del piso superior a la vivienda afectada, especialmente las zonas que conectan con el baño (bajada de fecales rota o fisurada y shunt roto) y con la general del salón contiguo a la fachada exterior (bajante de cocinas rota o fisurada)".

En la vista de juicio oral, el Sr. Cid Montañés, ratificó sus conclusiones, incidiendo en que el resultado de de la medición olfatométrica es escandaloso y poniendo de manifiesto que la última medición efectuada con los catas cerradas, seguía superando los límites normales.

El arquitecto D. Agustín Domingo Mir considera que "las patologías constructivas

encontradas y resultantes de una mala ejecución de la obra de reforma de la puerta 27, provocan la aparición de malos olores (falta de sellados), dificultan su evacuación (mal funcionamiento del shunt) y facilitan su transmisión (enmascado del shunt/bajante en falseado y falta de sellado del forjado en la zona), corroborando las conclusiones del informe olfatómico y químico de la calidad del aire exterior".

Opina el perito que "al haber roto el conducto general de ventilación en la planta 27 y haber situado enfrentadas las rejillas de los baños contiguos, la columna de aire situada en el interior del shunt no se siente atraída hacia la cubierta, por lo que gran parte de los gases y olores retornan a las viviendas inferiores más próximas al lugar donde se ha roto dicho efecto. Este hecho se ve agravado al retirar las rejillas de ventilación a las paredes de cartón-yeso y haber creado unos conductos no estancos, perpendiculares al patinillo que dificultan, todavía más, el tiro del shunt. Por tanto, los malos olores detectados en la puerta 25, procedentes del shunt, son causa directa del deterioro del mismo en la planta superior, pero bajo ningún concepto debe imputarse su mal funcionamiento a un hipotético defecto en las plantas inferiores", (pág. 27 del informe).

Y, concluye el Sr. Domingo Mir, afirmando "la relación clara entre la causa y el efecto (obras de reforma de la puerta 27 no correctamente ejecutadas y malos olores en la zona de los baños de la vivienda de la puerta 25). Para proponer finalmente una serie de medidas reparadoras (pag 28 y 29 del informe), cuya ejecución cuantifica en 15.850 euros (pag 30 y 31).

En la vista de juicio oral, tras ratificar su informe, asegura el Sr. Domingo Mir que los problemas subsisten, e insiste en que la única causa de los mismos son las obras en la puerta nº 27, que ha alterado elementos comunes, descartando cualquier responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, que no obstante tendrá que autorizar las obras reparatorias afectantes a los elementos comunes alterados.

El arquitecto técnico D. Manuel Figueres Gómez, que informa a instancia de la demandada [Nombre], realizó inspección en la vivienda nº 27 durante los días 6 y 9 de marzo del año 2012, y considera "que la rotura del conducto domiciliar de ventilación forzada no produce los olores que pueda tener la vivienda inferior (puerta 25), habida cuenta que dicho conducto no tiene conexión con la zona de bajante ni que debido a que se trata de un conducto domiciliario, esta rotura conectará con el interior del baño inferior y que en todo caso sería la vivienda superior la que se vería afectada por el olor intenso del aseo inferior y no al contrario, por el funcionamiento del aspirador estático superior". Que, además, "el conducto domiciliario roto durante las obras se ha repuesto en su forma original estando garantizada su estanqueidad y funcionamiento".

Sostiene el perito que el origen del problema de los malos olores se ha producido por falta de sellado de la bajante, aparte de síntomas de pérdidas por degradación de la conducción (fibrocemento) y alojamiento de instalaciones del aseo de la vivienda nº 25 por el interior del falseado de la bajante del edificio. Para finalizar afirmando que el único costo de reparación correspondería a la realización del sellado de la junta de la bajante situada en el falso techo y la reparación de los elementos de revestimiento.

En similares términos se pronunció el arquitecto Sr. Calvo Senent, que al informar también a instancia de [Nombre] opina que la vivienda nº 27 no tiene responsabilidad en la generación ni transmisión de malos olores; imputando la patología a las

bajantes del edificio, que deberían cambiarse, dice, en todas las plantas del mismo. Considera necesaria la colocación de un sifón en la acometida de la red de saneamiento del edificio, imprescindible para cortar la emisión de olores de la alcantarilla a la red de saneamiento, dado que las bajantes actúan como verdaderas chimeneas, transmisoras de los mencionados olores. Conclusiones que ratificó en la vista de juicio oral.

Por último, la perito arquitecta designada por la Comunidad de Propietarios, D^a Ysabel Robredo Estivalis, sostiene en su dictamen y sucesivas ampliaciones, la última de las cuales data del mes de abril de 2013, que: - La causa directa de la patología de los malos olores producidos, la encuentra sin lugar a dudas en las obras de reforma mal ejecutada de la vivienda n^o 27.

- Que la Comunidad de Propietarios realizó en el mes de mayo de 2012, en la vivienda puerta 27 obras de reparación de los elementos comunes dañados como consecuencia de las obras de reforma realizada en la misma por sus propietarios.

- Que la no existencia de sifón en la acometida de la red de saneamiento no es la causa de la aparición de la patología de la vivienda n^o 25; pues dicha carencia podría producir malos olores en todo el edificio y en todas las viviendas de una forma continuada; y ello no se ha constatado en los 43 años de vida de la finca.

- Que son varias las actuaciones efectuadas en la vivienda puerta 27 que denotan mala praxis en las obras de reforma, efectuadas en elementos comunes. Y cita: las conexiones realizadas a la bajante de cocina sin buscar la pieza de derivación que existía, la rotura del shunt para pasar por su interior la montante de agua comunitaria, los desperfectos que volvieron a ocasionar a la vivienda 25 cuando repusieron a su estado inicial la acometida de agua comunitaria, la mala comisión de los aparatos sanitarios, la colocación sin rejuntar de las rejillas de ventilación del baño al conducto incorrecto del shunt.

En la vista de juicio oral, la Sr. Robredo, tras ratificar sus informes, puso de manifiesto que no se detectó fisura alguna en la bajante general, insitiendo en que el problema de los olores no está en la defectuosa conexión de bajantes comunitarias, no teniendo constancia de que en ninguna otra vivienda haya existido esta patología.

El artículo 348 de la L.E.C. somete los dictámenes periciales a las reglas de la sana crítica, de modo que la prueba pericial es de libre valoración, sometida a criterios de racionalidad ajustados a la lógica.

Y la valoración de las distintas opiniones de los peritos ratificados y aclaradas en el ámbito del debate suscitado en la vista de juicio oral, nos permite extraer las siguientes conclusiones: 1^a Que, con anterioridad al inicio de las obras de rehabilitación llevadas a cabo en la vivienda n^o 27 titularidad de la _____, no se manifestaban patologías relevantes de malos olores ambientales, ni en la vivienda inferior (la n^o 25), ni en ninguna otra del edificio.

2^a Queda bastante en entredicho la opinión que imputa el origen de la patología objeto del presente litigio (los malos olores ambientales), a deficiencias en las bajantes generales del edificio, fisuras u otros defectos en las juntas, o a la inexistencia de un sifón de corte, de conexión del alcantarillado con la red de saneamiento de la finca; deficiencias que, ciertamente no se han verificado mediante una comprobación clara y objetiva. Y que de ser ciertos produciría malos

olores no sólo en la vivienda de los demandantes, sino también de forma persistente en otros elementos generales o comunes, lo cual no se constata.

3ª En consecuencia, descartar como causa de la patología el mal estado de los elementos comunitarios. Siendo lógico concluir, atendiendo al factor de temporalidad en su aparición, así como a las opiniones periciales mejor sustentadas, que existe una relación directa en las obras llevadas a cabo en la vivienda nº 27 y los daños en la vivienda nº 25, debido a una mala praxis constructiva en los términos detallados en los informes de los arquitectos Sres. Domingo Mir y Robredo Estivalis.

Tercero.- La acción pertinente en los supuestos de exigibilidad de la reparación por los daños producidos como consecuencia de la ejecución de obras en un fundo colindante (o superior, como es el caso), sin adoptar las medidas necesarias para que no se ocasionen daños a otros inmuebles, es la derivada de la culpa extracontractual (arts. 1902 y siguientes del C.civil). Para hacerlo efectivo son requisitos necesarios, según reiterada y constante jurisprudencia: la concurrencia de la realidad de un daño producido al que ejercita la acción, la existencia de un agente que por acción u omisión ilícita incurre en culpa o de acto imprudente o negligente por parte de la persona contra la que se dirige la acción, un nexo o relación causa-efecto entre la conducta de aquel agente y la producción del daño que haga patente la imputabilidad a dicho agente de la obligación de repararlo (SSTS de 6 de mayo de 1983, y 3 de febrero de 1999).

Lo expuesto revela, en primer término la responsabilidad de la promotora de la obra, propietaria la vivienda nº 27, a ello nada obsta el que haya contratado los servicios de una empresa u operarios especializada para la realización de los trabajos, pues ello no excluye la responsabilidad de la promotora en los casos en que la deficiente ejecución da lugar a la afectación negativa de los inmuebles contiguos. En tal sentido se pronuncia la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Secc. 7ª, de 30 de octubre de 2011, por remisión a la S.A.P. de Castellón de 15 de diciembre de 2009, que a su vez recoge la doctrina mayoritaria del Tribunal Supremo, y en particular la STS de 11 de junio de 2008, según la cual: "En primer lugar ha de significarse que, en aplicación del artículo 1903 del Código civil, no puede entenderse que el deber de diligencia del buen padre de familia del promotor se haya agotado en la elección de un técnico facultativo habilitado oficialmente o, en palabras de la Sentencia alegada por el recurrente "aquellos a quienes legal y técnicamente corresponda la realización de una actividad, pues es evidente.... que los técnicos elegidos por el promotor no resultan ser tan diligentes como se pretende. Afirmar lo contrario sería exonerar de responsabilidad al promotor siempre que contrate a técnicos con título oficial y, en su caso, colegiados, realizando una generalización inaceptable que, a la vez libera al promotor de toda responsabilidad fuera cual fuera el caso concreto, amplía la responsabilidad de los técnicos de forma cuasi -universal....".

No se advierte, sin embargo, responsabilidad alguna imputable a la Comunidad de Propietarios del edificio de Valencia. Ni por supuesta inactividad, al amparo de la culpa extracontractual, dado que la profusa documentación aportada al proceso, y demás pruebas practicadas, ponen de manifiesto que la actuación de la Comunidad de Propietarios fue siempre diligente, convocando juntas de copropietarios para tratar el tema de los malos olores en la vivienda nº 25, designando perito con el fin de averiguar la causa de la patología denunciada, y realizando, en fin, la reparación en los elementos comunes dañados por causa de las obras de reforma en la vivienda nº 27 en los términos detallados en el documento nº 7 de la contestación a la demanda de la Comunidad. Ni tampoco, por aplicación del artículo 10 de la Ley

de Propiedad Horizontal pues cual asegura la Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, Secc 2ª de 30 de junio de 2008, "cuando esta norma habla de "obras de sostenimiento y conservación" se refiere a las precisas para mantener los elementos en perfecto estado, sustituyendo o reparando los defectos ocasionados por la antigüedad o mal estado de los elementos comunes. Se refiere, por lo tanto, al descuido de la obligación de conservación de los elementos comunes. Sin embargo, cuando un elemento común es dañado por causas externas a la propia naturaleza o conservación del elemento -o a su antigüedad, o a vicio propio, por ejemplo su evitación ya no es una operación de "sostenimiento y conservación", sino de reparación de un daño causado por un agente externo. Y en tales casos entendemos que quien debe realizar esa reparación es el causante del daño, no la Comunidad, que ninguna intervención ha tenido en el origen del perjuicio. El ser la titular del elemento dañado no le obliga a repararlo con el sentido y alcance que pretende el recurrente ni la responsabilidad es imputable a otro sujeto".

Consideraciones jurídicas que, atendiendo al origen del daño tal cual ha quedado establecido a tenor de las conclusiones de la prueba pericial, resultan de perfecta aplicación al supuesto enjuiciado. Lo que determina la desestimación de la pretensión actora frente a la Comunidad de propietarios demandada.

Cuarto.- En cuanto a la pretensión resarcitoria, rige en nuestro Derecho el principio de resarcimiento integral, de modo que el responsable deberá indemnizar todos los daños objetivamente imputables a su conducta o actividad. El dañado puede optar por el resarcimiento en forma específica, bien por obra del propio responsable, bien a su costa, siempre que sea material y jurídicamente posible.

En el presente supuesto, los perjudicados optan en el suplico de la demanda, como acción principal por la reparación de los daños y deficiencias existentes en la vivienda de la demandada: remisión al informe pericial adjunto a la propia demandada.

Pues bien, de acuerdo con lo expuesto, procede, estimando dicha acción ejercitada con carácter de principal, condenar a l a reparar los daños y deficiencias existentes en su vivienda determinantes de la patología en el inmueble de los actores, y ello con arreglo a las especificaciones contenidas en los informes elaborados por D. Agustín Domingo Mir (folio 27 del informe) y por Dª Ysabel Robredo (pág. 58 del doc nº 14 de la dmeanda), a salvo aquellas actuaciones que ya fueron ejecutadas por la Comunidad de Propietarios.

En atención a los principios expuestos, ha de accederse a la pretensión expresada en el apartado segundo del suplico de la demanda, relativa a la indemnización por el montante de las facturas que adjunta como documento nº 16 a 19 de la demanda y que asciende a 3.104,78 €, correspondientes a reparaciones y otras actuaciones llevadas a cabo por los demandantes en su vivienda, cuya necesidad vino impuesta por la defectuosa ejecución de los trabajos en la nº 27.

Por último, reclaman los demandantes, por vía indemnizatoria, el importe de las rentas a que tuvieron que hacer frente por el alquiler de un piso, ante la imposibilidad de habitar en su vivienda. Aporta al respecto un contrato de arrendamiento fechado el 16 de enero de 2012 (doc. nº 22 de la demanda), que contempla una renta mensual de 500 euros; contrato cuya veracidad ha resultado corroborada a tenor de la declaración del arrendador, quien al deponer como testigo advera el documento, manifestando que la duración del arriendo fue de seis meses.

En la vista de audiencia previa al juicio aportaron los actores un segundo contrato de alquiler, fechado el 15 de julio de 2012, así como recibos por pago de rentas hasta un total de 7.000 euros.

En materia de indemnización de daños y perjuicios constituye doctrina jurisprudencial reiterada (SSTS 7 de abril de 1993, 15 de febrero de 1994, 18 de diciembre de 1995), la que proclama que, no puede condenarse a un resarcimiento de daños, ya derivados de contrato, ya de acto ilícito, si los mismos no han sido probados; que esta prueba incumbe al acreedor reclamante de la indemnización; y que ha de justificarse el nexo causal entre el incumplimiento y el resultado lesivo.

En el presente supuesto la parte actora ha acreditado, a tenor de los informes químico y olfatómico que adjuntan con su demanda, ratificados por su autor, Sr. Cid Montañés, en la vista de juicio oral, que a principios del año 2012 la vivienda nº 25, debido a los malos olores, no reunía condiciones de salubridad, habiendo recomendado el propio perito a sus habitantes abandonar la misma hasta tanto se subsane el problema. Y a fecha de juicio oral, los peritos Sres. Cid Montañés, Domingo Mir y Robredo Estivalis, pusieron de manifiesto que el mal olor persiste, cuanto menos en ciertas estancias de la vivienda de los actores.

Estimamos por ello debidamente justificada la pretensión indemnizatoria, que con arreglo a la documentación aportada (recibos de pago de rentas, incluidos adjuntos al escrito de fecha 1 de septiembre de 2014) asciende a la cantidad líquida de 14.400 euros, sin perjuicio de cuantas se devenguen con posterioridad hasta la reparación de los daños, previa la pertinente justificación documental.

Estimando, en definitiva, parcialmente la demanda.

Quinto.- Costas. Han de imponerse a la parte codemandada que ha visto rechazadas sus pretensiones, esto es, la percepción de las causadas a instancia de la codemandada absuelta, Comunidad de Propietarios de Valencia, de Valencia que serán a cargo de la parte demandante.

Y todo ello, en aplicación de los criterios objetivos que, en cuanto al vencimiento, contempla el artículo 394 de la L.E.C.

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

FALLO

Estimo en parte la demanda formulada por la procuradora de los Tribunales D^a SILVIA TELLO GARCÍA, en nombre y representación de [redacted] contra la Comunidad de Propietarios de la [redacted] de Valencia, y contra [redacted]; y absolviendo a la Comunidad de Propietarios de los pedimentos de la demanda, debo condenar y condeno a D^a [redacted] a la reparación de los daños y deficiencias existentes en su vivienda determinantes de la patología de malos olores en el inmueble de los actores, con arreglo a las especificaciones

expresadas en el Fundamento de Derecho cuarto de esta Sentencia; así como a pagar a los demandantes, en concepto de indemnización de daños y perjuicios la suma de 3.104,78 euros (facturas nº 16 a 19 de la demanda), más 14.400 euros en concepto de alquileres vencidos, sin perjuicio de cuantos venzan con posterioridad hasta la reparación de los daños, previa la pertinente justificación documental. Más intereses del artículo 576 L.E.C. Con imposición de costas procesales a la demandada vencida, a excepción de las causadas a instancia de la codemandada absuelta que serán a cargo de la parte demandante.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de VALENCIA (artículo 455 LECn).

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS**, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. (art 458 de la Ley 37/11, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.) y previa acreditación de haberse consignado 50 € en la Cuenta de Depósitos y Consignación del Juzgado, debiendo indicarse en concepto de "recurso" seguido del código "02 apelación"; se indicarán dichos conceptos después de los 16 dígitos de la cuenta expediente (separados por un espacio) en el caso de realizarse mediante transferencia bancaria. Se han de realizar tantos ingresos diferenciados como resoluciones a recurrir. (disposición adicional 15ª L. O. 1/2009, 3 de Noviembre).

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

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Secretario Judicial doy fe, en VALENCIA , a dieciséis de abril de dos mil quince .