

Produciéndose la rotura de la tubería después del contador privativo y llave de paso, se entiende que el tramo de tubería es privativo y por tanto no corresponde a la comunidad su reparación

AP Valencia, Sec. 8.ª, 304/2022, de 5 de julio

SP/SENT/1159023

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia, apelada pronunciada por el Sr. Juez de 1ª Instancia nº 27 de Valencia, en fecha 28/4/21, contiene el siguiente: "FALLO: Que desestimo la demanda interpuesta por la Procuradora Dª Carmen Viñas Alegre en nombre y representación de PELAYO MUTUA DE SEGUROS contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE DIRECCION000 nº NUM000 de VALENCIA y en consecuencia debo absolver y absuelvo a la citada demandada de las pretensiones en su contra deducidas y ello con expresa condena en costas a la parte actora."

SEGUNDO.- Contra la misma, se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por PELAYO MUTUA DE SEGUROS, que fue admitido en ambos efectos, habiéndose formulado oposición por la parte contraria y, remitidos los autos a esta Audiencia donde se tramitó la alzada, señalándose para la resolución del recurso de Apelación el 4 de julio de 2022.

TERCERO.- Se han observado las prescripciones y formalidades legales

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Pelayo Mutua de Seguros formula demanda de juicio verbal contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 NUM000 de Valencia en reclamación de 4.034'04 euros y en ejercicio de la acción del artículo 43 de la LCS. Alega la demandante como fundamento de su pretensión que aseguraba la vivienda de la puerta NUM001 y que el 21 de octubre de 2018 se produjeron daños en la vivienda asegurada como consecuencia de filtraciones de agua por fuga en conducción comunitaria. La demandada se opuso a la demanda alegando que la rotura fue en instalación privativa, pues la fuga cesó en el momento en que se cerró la llave de paso por el inquilino de la vivienda y si fuera comunitaria se tendría que haber cerrado la llave de paso general, además el importe de los consumos de agua en ese período fue constante. La sentencia de instancia desestimó la demanda y contra dicha resolución formula recurso de apelación la demandante.

SEGUNDO.- Alega la demandante apelante el error en valoración de la prueba. Examinadas las actuaciones se comparte plenamente las conclusiones y valoración que efectúa la juzgadora de instancia por lo que a continuación se expone. En primer término conviene señalar en lo referente al recurso de apelación, que según ha reiterado esta Sala dicho medio de impugnación se configura como "revisio prioris instantiae" o revisión de la primera instancia, que atribuye al tribunal de la segunda, el control de lo actuado en la primera, con plenitud de cognición, tanto en lo que afecta los hechos (quaestio facti) como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente deducidas por las partes (quaestio iuris) y, en este sentido, podemos citar las SSTS de 15 de junio y 15 de diciembre de 2010, 7 de enero y 14 de junio de 2011 entre las más recientes. En definitiva, como señala la STS de 21 de diciembre de 2.009: "el órgano judicial de apelación se encuentra, respecto de los puntos o cuestiones sometidas a su decisión por las partes, en la misma posición en que se había encontrado el de la primera instancia". Criterio reiterado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de enero de 2011, nº de recurso 1272/2007, Ponente don Francisco Marín Castán y la STS de 14 de junio de 2011 (nº recurso 699/2008).

Además la jurisprudencia tiene declarado que si bien es cierto que la apelación autoriza al juez o tribunal "ad quem" a revisar la efectuada por el juez de instancia, el hecho de que la apreciación por éste lo sea de las practicadas a su presencia y con respeto a los principios de inmediatez, publicidad y contradicción, determina, por lo general que la misma deba respetarse, con la única excepción de que la conclusión fáctica a la que así se llegue carezca de todo apoyo en el conjunto probatorio traído a su presencia, o se demuestre manifiesto error, o cuando se alcancen conclusiones arbitrarias o absurdas (SSTC 169/1990, 211/1991 y 283/1993, entre otras muchas), ya que como tiene dicho el TS (SS de 18 mayo1990, 4 mayo1993, 9 octubre 1996, 7 octubre 1997, 29 julio1998, 24 julio noviembre 2001, 20 noviembre 2002, 23 marzo 2006 y 5 diciembre 2006, entre otras), esa valoración es facultad que corresponde única y exclusivamente al juez "a quo" y no a las partes litigantes.

También es preciso señalar que el proceso valorativo de las pruebas incumbe a los órganos judiciales exclusivamente y no a las partes que litigan, a las que les está vedada toda pretensión tendente a sustituir el criterio objetivo e imparcial de los jueces por el suyo propio, dada la subjetividad de éstas por razón de defender sus particulares intereses, además de que, dentro de las facultades concedidas al efecto a jueces y tribunales, éstos pueden conceder distinto valor a los medios probatorios puestos a disposición e incluso optar entre ellos por el que estimen más conveniente y ajustado a la realidad de los hechos, debiendo, por tanto, ser respetada la valoración probatoria de los órganos enjuiciadores en tanto no se demuestre que el juzgador incurrió en error de hecho, o que sus valoraciones resultan ilógicas, opuestas a las máximas de la experiencia o a las reglas de la sana crítica, siempre que tal proceso valorativo se motive o razone adecuadamente en la sentencia, debiendo únicamente ser rectificado cuando en verdad sea ficticio, bien cuando un detenido y ponderado examen de las actuaciones, ponga de relieve un manifiesto y claro error del juzgador a quo, lo que no sucede cuando la valoración que efectúa el juez a quo resulta correcta en relación al resultado de la prueba practicada y motivada en la argumentación de la sentencia que evidencie el análisis detallado y exhaustivo llevado a cabo, por lo que inicialmente cabrá entender que lo pretendido por el recurrente no es sino sustituir la apreciación imparcial y objetiva del juez por la suya propia que, como es lógico, resulta parcial e interesada y a la vista de la fundamentación de la resolución combatida, entiende que, en estas circunstancias, es de aplicación la doctrina jurisprudencial dimanante tanto del Tribunal Constitucional (SS. del TC, 11/1995, 24/1996, 115/1996, 105/1997, 231/1997, 36/1998, 116/1998, 181/1998, 187/2000, 171/2002 y 196/2005), como de la Sala Primera del Tribunal Supremo (SS. del T. S. de 5 octubre 1998, 19 octubre 1999, 3 febrero, 23, 28 y 30 marzo, 9 junio y 21 julio 2000, 2 y 23 noviembre 2001, 30 abril y 20 diciembre 2002, 24 febrero y 2 octubre 2003, 9 febrero y 3 marzo 2004 y 27 junio 2006).

La sentencia de instancia, acogiendo la tesis de la demandada, considera que la tubería que causó los daños en la vivienda es privativa del piso asegurado por la demandante. El hecho de que el contador o llave de paso de la conducción de agua a la vivienda del asegurado esté en el patio de luces no añade ni quita nada al carácter privativo o comunitario de la cañería, sino que lo determinante es si presta servicio exclusivo a la misma. Esto es, se ha de analizar, por una parte, si forma parte del ramal general de distribución de agua corriente o si es una cañería que conduce el agua exclusivamente hacia la vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396, que considera elemento común las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar hasta la entrada al espacio privativo, con lo que sitúa el punto de diferenciación en la situación del elemento, a lo que hay que añadir que el servicio que preste sea exclusivo de dicha vivienda, de conformidad con el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual "En el régimen de propiedad establecido en el art. 396 CC corresponde al dueño de cada piso o local: a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado". En el caso de tuberías de conducción de agua, suele situarse una llave de paso a partir del punto en que da servicio exclusivo a un elemento y el propietario puede cortar o no el suministro a partir de dicho punto y puede realizar cambios del lugar por el que discurren, con lo que tiene el deber de conservarlas y mantenerlas en condiciones de uso adecuadas, conforme dispone el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. En el caso de autos la rotura se produce después del contador privativo, siendo que la instalación privativa de la vivienda comienza desde la llave de corte, además dejó de salir agua cuando se cerró la llave de la vivienda, compartiendo plenamente la valoración de la sentencia de instancia a cuya fundamentación me remito y asumo por lo que el motivo ha de ser desestimado.

El último motivo del recurso es la impugnación de la imposición de costas por dudas de hecho o de derecho. El pronunciamiento que al respecto efectúa la resolución de instancia, se ajusta a derecho, pues rige el principio del vencimiento objetivo, basado en el dato de la victoria de una de las partes del proceso respecto a la otra, esto es, en el principio "victus victoris" (SS. del T.S. de 21-3-00 y 20-9-01, a título de ejemplo), circunstancia ésta que se dió, con lo que resulta procedente que le sean impuestas las costas causadas al ser corolario lógico de que el proceso no conlleve un perjuicio patrimonial precisamente para la parte que ha vencido en juicio. Es cierto que el rigor del criterio objetivo puede atenuarse cuando el tribunal aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho, y en ello pretende apoyarse la recurrente para exonerarse del pago de las costas. Los requisitos que exige el precepto citado en orden a la apreciación de las "serias dudas " son los siguientes: 1º) Que tales dudas sean fundadas, razonables, basadas en una gran dificultad para determinar, precisar o conocer fuera del proceso judicial la realidad de los hechos fundamento de la pretensión deducida, o aún no habiendo dudas sobre los hechos, los efectos jurídicos de los mismos se presenten dudosos por ser la normativa aplicable susceptible de diversas interpretaciones, o bien en el supuesto de las de derecho, porque exista jurisprudencia contradictoria en casos similares y 2º) Ha de concurrir la "seriedad" de la duda, esto es, la importancia de los extremos a los que se contrae en orden a decidir la razonabilidad de la pretensión, de manera que no todas las pretensiones razonablemente fundadas impedirán la condena en costas en caso de su desestimación, porque la regla de vencimiento objetivo no es sólo una sanción a la conducta arbitraria o caprichosa del que pretende y es vencido, sino también una regla de protección del sujeto contra el que se dirige la pretensión a no padecer perjuicio económico. En consonancia con lo hasta aquí expuesto, la Sala entiende que no concurren circunstancias que justifiquen un pronunciamiento diferente en materia de costas, de ahí que en atención a todo lo expuesto, proceda la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la resolución de instancia.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la desestimación del recurso de apelación motiva la imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación.

FALLAMOS

Desestimo el recurso de apelación interpuesto por Pelayo Mutua de Seguros contra la sentencia de 28 abril de 2021, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 27 de Valencia, en autos de juicio verbal seguidos con el nº 628/20, que se confirma íntegramente, con imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada. Cumplidas que sean las diligencias de rigor, con testimonio de esta resolución, remítanse las actuaciones al Juzgado de origen, para su conocimiento y efectos, debiendo acusar recibo. Dese al depósito constituido el destino legalmente previsto.

La presente resolución es firme y contra la misma no cabe recurso alguno (art. 477 LEC y Acuerdo del Pleno No Jurisdiccional del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 2017, apartado II supuesto nº 4).

Así por esta sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, la pronuncio, mando y firmo.