

ÍNDICE

LAS HUMEDADES Y SUS CAUSAS

- I. Consideración de inmisión ilícita
- II. El derrame puntual o accidental
- III. El daño continuado
- IV. Los vicios constructivos
- V. Las obras mal ejecutadas
- VI. Edificios antiguos. Las condensaciones y la capilaridad
- VII. Saneamiento enterrado
- VIII. Calefacción central
- IX. Terrazas balcón
- X. Terrazas ático
- XI. Patios y jardines
- XII. Cubiertas, canalones y bajantes, velux, lucernarios y tragaluces
- XIII. Injertos o entronques
- XIV. Tuberías colgadas
- XV. Bañeras, duchas y botes sifónicos
- XVI. Daños con origen en predio ajeno que penetran a través de un elemento común

LOS RESPONSABLES DE LAS HUMEDADES

- I. La obligación del propietario de conservar los inmuebles
- II. Los límites al disfrute de la propiedad
- III. Principio *inmissio in alienum*
- IV. Negligencia y dolo por omisión
- V. La responsabilidad objetiva o por riesgo del propietario y del que reside en un inmueble
- VI. La responsabilidad del arrendador
- VII. La responsabilidad de los arrendatarios
- VIII. Imposibilidad de acceso al inmueble en el que hay que abordar las reparaciones
- IX. Las propiedades de las Administraciones Públicas. Vivienda Social
- X. Los okupas
- XI. Usufructuario
- XII. Los seguros
- XIII. Las comunidades
- XIV. Los administradores de fincas y los presidentes
- XV. Condominio

EL PERJUDICADO Y SUS PERJUICIOS

- I. Derechos constitucionales
- II. Condición de perjudicado. Propietario y poseedor
- III. El principio de indemnidad. *Restitutio in integrum*
- IV. Enriquecimiento injusto
- V. Depreciación
- VI. Perjuicio estético
- VII. IVA
- VIII. Daño moral *in re ipsa*. El derecho a vivir en paz
- IX. Lucro cesante
- X. Pérdida de alquiler
- XI. Inhabitabilidad o imposibilidad de uso
- XII. Exclusión de responsabilidad por riesgo extraordinario
- XIII. El daño insignificante
- XIV. Concurrencia de culpas
- XV. Preferencia del damnificado a reclamar reparación

LA ACCIÓN CIVIL

- I. Responsabilidad objetiva, abuso de propiedad y protección frente a inmisiones
- II. La acción de cesación de actividad dañosa en el art. 7.2 LPH
- III. Acción de un copropietario frente a su comunidad
- IV. La acción negatoria de inmisiones
- V. Las acciones negatorias de servidumbre de desagüe de aguas residuales y pluviales o de tejado
- VI. Acción de servidumbre de andamiaje
- VII. Medidas cautelares
- VIII. La acción del art. 9.º. Dos LPCDH
- IX. Acción de reembolso del coste de reparar elementos comunes
- X. Acción de tutela posesoria
- XI. El antiguo interdicto de obra ruinosa
- XII. Acción directa del perjudicado frente a la aseguradora del causante

LA RECLAMACIÓN EN OTRAS JURISDICCIONES

- I. Posibilidad de denuncia penal
- II. *Mobbing* inmobiliario
- III. Actos de venganza y conductas incívicas como daños dolosos o vejaciones injustas
- IV. Lesiones

- V. Medidas urgentes
- VI. Delitos contra el medio ambiente
- VII. Reclamación a las Administraciones Públicas
- VIII. Deber de vigilancia y potestad sancionadora de las Administraciones Públicas
- IX. Prevaricación

CUESTIONES DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

- I. Competencia territorial en las acciones de la LPH
- II. Elección del procedimiento declarativo
- III. La prescripción de 5 años en acciones de la LPH
- IV. La ausencia de prescripción del daño continuado
- V. El daño duradero o permanente
- VI. La interrupción de la prescripción
- VII. Legitimación activa
- VIII. Legitimación pasiva
- IX. Diligencias preliminares
- X. Prueba pericial
- XI. Otras pruebas en apoyo de la pericial
- XII. La petición (petitum) y la causa de pedir (causa petendi)
- XIII. El cambio del suplico *mutatio libelli*
- XIV. *Extra petita*
- XV. Condenas de futuro
- XVI. La cosa juzgada

LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA

- I. La ejecución de hacer
- II. Superar la realización de la sentencia en sus propios términos
- III. La valoración de la condena incumplida
- IV. El recobro del dinero
- V. Condena de no hacer

FASE AMISTOSA

- I. Poner en situación al perjudicado
- II. La interlocución directa con el causante
- III. Sentido práctico