

SUMARIO

1. HUMEDADES EN VIVIENDAS Y LOCALES. ¿A QUIÉN RECLAMAR? EL ORIGEN DE LAS HUMEDADES	11
1.1. Protección frente a la humedad	11
1.2. ¿A quién debo reclamar?	
Causas y origen de las humedades	13
2. HUMEDADES EN ELEMENTOS COMUNES. RECLAMACIÓN A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	17
2.1. Determinación de los elementos comunes	18
2.1.1. Origen de la humedad en terrazas o cubiertas de edificios de uso privativo	20
2.1.2. Humedades en ventanas o velux	24
2.1.3. Filtración con origen en bajantes y tuberías	25
2.2. Procedimiento de reclamación. Legitimación, proceso y plazos	26
3. HUMEDADES EN LA VIVIENDA O LOCAL POR CULPA DE UN VECINO. RECLAMACIÓN AL VECINO Y/O COMPAÑÍA DE SEGUROS	35
3.1. Reclamación al seguro	38
3.2. Incumplimiento del vecino en la reparación de los daños causantes por las humedades	39
3.3. Competencia territorial para conocer de reclamaciones judiciales sobre humedades en viviendas o locales	40
3.4. Prescripción de la acción de responsabilidad civil extracontractual	40
3.5. Legitimación del arrendatario para reclamar los daños por humedades	41

**4. HUMEDADES POR DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.
SUPUESTO DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA
CONSTRUCCIÓN. RECLAMACIÓN A LOS AGENTES DE LA
EDIFICACIÓN 43**

4.1. Reclamación a los agentes de la edificación 44

4.2. Los agentes de la edificación 45

4.3. La responsabilidad de los agentes de la edificación 47

4.4. El caso de la vivienda de obra nueva 51

**ANEXO I.
CASOS PRÁCTICOS**

Caso práctico | Obligación de permitir la entrada en la vivienda para
verificar el origen de humedades 57

Caso práctico | ¿Puede el arrendatario demandar a la comunidad de
propietarios por el mantenimiento de los elementos comunes? 59

Caso práctico | ¿Debe la comunidad de propietarios indemnizar al
arrendador si el arrendamiento se extingue por causa de defectos en los
elementos comunes? 61

Caso práctico | Los vicios ruinógenos en una vivienda, ¿pueden dar
lugar a la indemnización por daños morales? 63

Caso práctico | Filtraciones de humedad desde una terraza al piso del vecino 65

Caso práctico | Responsabilidad por goteras en el ático de un edificio 67

Caso práctico | Reclamación por filtraciones en comunidad de propietarios . . 69

**ANEXO II.
FORMULARIOS**

Escrito por el que se notifica al administrador de la comunidad la existencia
de humedades en vivienda o local con origen en elemento común. 75

Demanda por daños contra comunidad de propietarios. (Humedades) 77

Demanda de juicio ordinario contra comunidad de propietarios para
reparación de elemento (tejado) común y reclamación de cantidad 83

Contestación a la demanda reclamando cantidad por daños derivados
de filtraciones 89

Escrito requiriendo al promotor/constructor a subsanar defectos por
grietas en vivienda. 93

Demanda de juicio verbal de indemnización por daños y perjuicios por
responsabilidad extracontractual por humedades causadas por un vecino 95

SUMARIO

Contestación a la demanda de indemnización por humedades causadas en vivienda vecina	99
Demanda de juicio ordinario sobre establecimiento temporal de una servidumbre de paso de materiales	103