

JUICIO POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D. _____, Procurador de los Tribunales y de _____, de la finca sita en _____, como se acredita debidamente, comparece ante el Juzgado y como en derecho mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito formulo demanda de JUICIO DE _____ contra _____, con domicilio en _____, en reclamación de que SEAN SUBSANADOS DEFECTOS O VICIOS DE CONSTRUCCIÓN PRODUCIDOS EN ESTE INMUEBLE, TANTO EN ELEMENTOS COMUNES COMO PRIVADOS.

La demanda se basa en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. Este edificio fue construido en _____, siendo el Promotor, el Arquitecto Director y los Arquitectos Técnicos los demandados, como se acredita con copia del Proyecto presentado en el Ayuntamiento de esta Ciudad. Documento número 1.

SEGUNDO. A los cinco años de la construcción se están cayendo ladrillos de la fachada, especialmente en la parte izquierda, con pequeñas grietas en todas las viviendas de dicha zona, letras A, en la parte que hace esquina. Se dio cuenta al Promotor y éste nos contestó diciendo que se trataba de un simple asentamiento en el terreno y que no tenía ninguna importancia. Documentos 2 y 3.

TERCERO. La contestación era muy simple y sin acompañar ningún certificado técnico. Esto dio motivo para que la Comunidad hiciera el encargo al Estudio de Arquitectura de D. _____, que nos presentó informe en el que se hace constar que LA CAUSA DE LA CAÍDA DE LADRILLOS ES LA MALA CALIDAD DEL ENFOSCADO DE CEMENTO Y POR ELLO LA ESCASA ADHERENCIA DEL LADRILLO EXTERIOR, DE TAL MANERA QUE SE HA IDO DESPRENDIENDO Y ENTONCES LA PRESIÓN DEL MATERIAL INCIDE EN LAS VIVIENDAS LETRAS A, APARECIENDO GRIETAS EN LAS MISMAS. Se acompaña este informe como Documento número 4.

CUARTO. Teniendo en cuenta este informe, la Comunidad celebró Junta General, acordando exigir las responsabilidades correspondientes y facultando al Presidente para la acción judicial, tanto de los defectos en los elementos comunes como privados. Se adjunta copia del Acta, como documento número 5.

QUINTO. Antes de proceder judicialmente, se requirió fehacientemente a todos los demandados, adjuntando copia del informe técnico, solicitando la intervención voluntaria para solucionar el defecto denunciado. El Promotor no contestó, sí lo hicieron el Arquitecto y los Aparejadores, negando su responsabilidad y considerando que esas grietas no tenían importancia y que eran debidas al asentamiento del terreno. Sólo leer estos escritos para comprender que son una mera justificación carente de rigor y que no tienen disposición de solucionar el problema. Se acompaña el requerimiento y las contestaciones citadas. Documentos 6, 7, 8, 9 y 10.

SEXTO. Pues bien, nos encontramos con unos importantes defectos técnicos que los responsables legales no quieren afrontar, de ahí que no quede otra salida a la Comunidad que la presente acción judicial.

A los anteriores hechos son de aplicar los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I

Corresponde la competencia y jurisdicción al Juzgado que nos dirigimos, debiendo tramitarse la demanda por el JUICIO DE MENOR CUANTÍA, ya que la valoración así lo exige, a tenor del artículo 484.1 de la LEC

II

El Presidente está legitimado para representar a la Comunidad, conforme al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, tanto para los elementos comunes como privados. Y los demandados, como responsables de la construcción.

III

El artículo 1.591 Código Civil establece la obligación del Promotor y Arquitectos, a los que añadir los Arquitectos técnicos, como responsables de los defectos y vicios ocultos del inmueble que aparezcan en los diez primeros años, como ocurre en este caso, con la prescripción de la acción de quince años del artículo 1.964.

IV

Existe responsabilidad solidaria entre todos ellos, conforme reiterada jurisprudencia.

V

Es preceptiva la condena en costas, incluso aunque se produzca allanamiento, toda vez que, en otro caso, sería un sistema fácil y abusivo esperar al proceso judicial para cumplir lo que antes le correspondía. Es claro que el demandado ha infringido la Ley y ni siquiera ha dado solución a la situación, a pesar de ser requerido previamente, por lo que entendemos existe temeridad y mala fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 523-3 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito, se admita la demanda y se emplace a la parte demandada, siguiendo la correspondiente tramitación procesal, a fin de que finalmente se dicte Sentencia condenando SOLIDARIAMENTE A LOS DEMANDADOS A FIN DE QUE LLEVEN A CABO LAS OBRAS DE REPARACIÓN OPORTUNAS, CON INSPECCIÓN TÉCNICA, PARA SUBSANAR EL PROBLEMA DE LA CAIDA DE LADRILLOS Y GRIETAS, con expresa imposición de costas.

OTROSÍ DIGO: Que aunque se hará constar en su momento, esta parte solicita el recibimiento a prueba.

SUPLICO AL JUZGADO se tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que siendo el poder general para pleitos y necesitándolo para otros usos.

SUPLICO AL JUZGADO que, una vez tomada nota en los Autos, sea desglosado y devuelto a esta parte.

Principal y otrosíes que son de hacer en justicia que solicita en _____.

Fdo. Letrado
Cdo.