

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 59 AESTIMATIO MADRID

C/ MARIA DE MOLINA Nº42, 5ª PLANTA 55950

Número de Identificación Único: 28079 1 0222146 /2012

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1812 /2012

NEGOCIADO: 2

Sobre OTRAS MATERIAS De D/ña. COMUNIDAD PROPIETARIOS

ENRIQUE JOSE THOMAS DE CARRANZA MENDEZ DE VIGO Procurador/a Sr/a. D/ña. Contral

Procurador/a Sr/a. 13L73R @16@ NOTIFICACIÓN

RECEPCION 24 MAR 2014 25 MAR 2014 L.E.C. 1/2000

SENTENCIA

Artículo 151.2

En Madrid, a dieciocho de Marzo de dos mil catorce, Magistrado-Juez Dª MARIA SERANTES GÓMEZ, del Juzgado de Primera Instancia número 59; habiendo visto los precedentes autos de juicio ordinario seguidos con el número 1812/2012 a instancia de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Madrid contra la mercantil compareciendo ambas partes representadas por Procurador y defendidas por Letrado.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por la representación procesal de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS le Madrid, se formula demanda frente a I representada por el procurador Dª, en la que, y previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, suplicó al Juzgado que se dicte sentencia de conformidad con los pedimentos formulados en la demanda.

Segundo.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la parte demandada al objeto de que compareciera en autos y contestara a la demanda, se personó en tiempo y forma y contestó a la demanda, oponiéndose a la pretensión ejercitada con base en los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes.

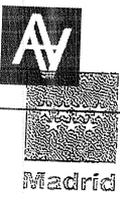
Tercero.- Convocadas ambas partes a la celebración de la audiencia previa prevista en el artículo 414 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, propusieron como medios de prueba los que estimaron oportunos para la acreditación de los hechos alegados, y admitida la prueba declarada pertinente se señaló día para la celebración del juicio.

Cuarto.- Celebrado el juicio con la asistencia de las partes, en dicho acto se practicaron las pruebas propuestas por las partes y declaradas pertinentes, y practicada la prueba los Letrados de las partes presentaron por escrito conclusiones sobre los hechos controvertidos y la prueba practicada, quedando los autos conclusos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Madrid, se formula demanda frente a representada por el procurador Dª. en ejercicio

AESTIMATIO ABOGADOS C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31 info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com





Administración  
de Justicia

de acción de condena al pago de la cantidad satisfecha por la Comunidad Propietarios para la reparación de los daños existentes en el inmueble sito en la ,  
Madrid.

Parte el escrito rector del procedimiento de la condición de promotora de la hoy demandada en la obra autorizada por la Gerencia Municipal de urbanismo el día 27 de diciembre de 2002, llevándose a cabo la edificación del inmueble que concluyo en el mes de marzo de 2006, por firmarse el día 31 certificado final de obra.

A principios del año 2010 se manifestaron anomalías y daños constrictivos en las rampas del garaje por levantamiento de baldosas, que pese a ser comunicadas a la parte hoy demandada no fueron subsanadas.

El desentendimiento de la promotora a la reclamación lleva a la actora, ante la constatación por un profesional de los daños y el agravamiento de los daños a su reparación , ascendiendo el importe de las obras a la suma ahora reclamada. Considerando que ha existido incumplimiento de las obligaciones asumidas contractualmente por la promotora del inmueble se interesa la estimación de la pretensión.

Frente a tal pretensión contesta la representación procesal de l . oponiéndose la pretensión por estimar que fundada la acción ejercitada en el Art. 1101 del Código civil debe justificarse al inhabilidad del objeto del contrato para el fin pactado, situación que se entiende que no concurre , dado el contenido del informe acompañado a la demanda.

Alegando además posibles defectos de conservación del inmueble, se estima que la documentación acompañada consistente en factura, no justifican ni el gasto realizado ni el abono de las mismas, circunstancias todas ellas que a juicio de su representación impone la desestimación de la demanda.

**SEGUNDO.-** A tenor de los términos del escrito de contestación a la demanda debe traerse a colación la doctrina establecida en la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 9 de Julio de 2007.

Entendió tal resolución en un supuesto en el que los propietarios actores habían adquirido de la promotora inmobiliaria demandada, conjuntamente con una vivienda y una plaza de garaje, un cuarto trastero inmediato al garaje en el que se advirtieron defectos por humedad y falta de ventilación, que la jurisprudencia más reciente de la Sala, viene declarando que la voluntad de incumplimiento se demuestra por la frustración del fin del contrato «sin que sea preciso una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento, bastando que se malogren [...] las legítimas aspiraciones de la contraparte» (SSTS de 18 de noviembre de 1983 [R] 1983, 6488], 31 de mayo de 1985 [R] 1985, 2830], 13 de noviembre de 1985 [R] 1985, 5607], 18 de marzo de 1991, 18 de octubre de 1993 [R] 1993, 7740], 25 de enero de 1996, 7 de mayo de 2003, 11 de diciembre de 2003, 18 de octubre de 2004, 3 de marzo de 2005 [R] 2005, 4731], 20 de septiembre de 2006 [R] 2006, 8401], 31 de octubre de 2006 [R] 2006, 8405] y 22 de diciembre de 2006 [R] 2007, 307], entre otras); y exige simplemente que la conducta del incumplidor sea grave (STS de 13 de mayo de 2004 [R] 2004, 2738]), admitiendo el «incumplimiento relativo o parcial, siempre que impida [...] la realización del fin del contrato, esto es, la completa y satisfactoria utilización [del bien objeto del mismo...] según los términos convenidos» (STS de 15 de octubre de 2002 [R]

**AESTIMATIO**

A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tif. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

2002, 10127]), cosa que ocurre, en los términos de los Principios de Unidroit (art. 7.3.1 [2.b]), cuando se «priva sustancialmente» al contratante «de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato».

Uno de los supuestos de incumplimiento que abren paso a la protección que dispensan los artículos 101 y 1124 CC (LEG 1889, 27), susceptible también de ser contemplado bajo el principio de la identidad e integridad del pago (art. 1166 CC), es el de entrega de cosa distinta o aliud pro alio, que se produce cuando el objeto entregado por el vendedor es inhábil para el cumplimiento de su finalidad (SSTS, entre otras, de 26 de octubre de 1987 [RJ 1987, 7473], 29 de abril de 1994 [RJ 1994, 2982], 10 de julio de 2003 [RJ 2003, 4339], 28 de noviembre de 2003 [RJ 2003, 8361], 21 de octubre de 2005 [RJ 2006, 1689], 15 de noviembre de 2005 [RJ 2005, 7629], 14 de febrero de 2007 [RJ 2007, 1379] y 23 de marzo de 2007). La acción de saneamiento por vicios ocultos no presupone necesariamente un incumplimiento sustancial de la obligación de entrega, pues éste tiene por objeto la cosa vendida en el estado en que se hallare al tiempo de la perfección del contrato (artículo 1468 I CC [LEG 1889, 27]) y, en consecuencia, la acción por incumplimiento cuando existe un aliud pro alio no está sujeta al plazo de caducidad de las acciones edilicias (SSTS de 10 de mayo de 1995 [RJ 1995, 4226], 30 de noviembre de 1972 [RJ 1972, 4689]; 29 de enero de 1983, 23 de marzo de 1983; 20 de febrero de 1884 [RJ 1984, 693]; 12 de febrero de 1988 [RJ 1988, 941], 2 de septiembre de 1998, 12 de abril de 1993, 14 de octubre de 2000 [RJ 2000, 8805], 28 de noviembre de 2003 [RJ 2003, 8361], 15 de diciembre de 2005 [RJ 2006, 1224]), doctrina mediante la cual se remedian los abusos en que se traduciría la aplicación excluyente de la acción de saneamiento.

Indica la sentencia que la apreciación de la Sala de apelación en el terreno de la interpretación no aparece como arbitraria o errónea, al considerar el trastero anejo a la plaza de garaje como un elemento integrante del objeto del contrato de compraventa con valor sustancial, pues éste incluía la vivienda, una plaza de garaje y un trastero próximo a él. En el terreno de la valoración de la prueba que le corresponde, afirma que el trastero no era apto para cumplir su finalidad por defectos de construcción que lo hacían inservible.

La conclusión jurídica formulada, según la cual la imposibilidad de destinar el trastero a la finalidad que le es propia por causa imputable al vendedor es determinante de un incumplimiento sustancial del contrato que legitima el ejercicio de la acción de cumplimiento fundada en el art. 1124 CC (LEG 1889, 27), no aparece, a la vista de la doctrina que ha quedado expuesta, como incorrecta, pues resulta evidente que la inutilidad del trastero comporta la falta de satisfacción del comprador, que se ve privado sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato, pues, de los tres elementos que eran objeto de la transmisión, uno carecía de utilidad en las condiciones en que fue entregado.

No se advierte, en suma, que se haya cometido la infracción del ordenamiento jurídico denunciada. Tal doctrina es plenamente apreciable al caso de autos en el que se reclama el abono de las cantidades empleadas en reparar al rampa del garaje del inmueble, por existir en el mismo defectos de construcción que impiden de modo notorio el normal uso de la misma sin riesgo para la circulación.

Apareciendo justificada con la pericial no impugnada la realidad de los daños, y la necesidad de su subsanación, correspondiéndose la entidad de las obras recomendadas con el importe de la facturas aportadas, se impone la estimación de la



Administración  
de Justicia

pretensión, pues la demandada ante la comunicación de los daños existentes, ninguna actuación se llevo a cabo para su subsanación.

**TERCERO.-** De conformidad con el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil las costas de la demanda se imponen a la demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

### FALLO

Estimando la demanda formulada por el Procurador D. Enrique Thomas de Carranza en nombre de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

frente a \_\_\_\_\_ representada por el Procurador D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ se condena a \_\_\_\_\_ a abonar a la actora la cantidad de 6.660,40 euros con abono del interés legal y al pago de las costas procesales.

Notifíquese a las partes, con indicación de que podrán interponer recurso de apelación dentro de los veinte días siguientes, y ante este Juzgado, siendo exigible el depósito de la cantidad de 50 euros en la Cuenta de Consignaciones de este Juzgado como requisito necesario para la admisión a trámite del recurso.

Así por esta mi sentencia, de la que se extenderá certificación en los presentes autos, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN:** La anterior Sentencia ha sido leída y publicada en el mismo día de su fecha por el Sr. Magistrado-Juez que dictó, estando celebrando Audiencia Pública, por ante mí, el Secretario, doy fe.

**AESTIMATIO**  
A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com