

Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Novena
C/ Ferraz, 41 , Planta 1 - 28008
Tfno.: 914933935



N.I.G.:

Recurso de Apelación

O. Judicial Origen: Juzgado Mixto nº 06 de Navacarnero
Autos de Procedimiento Ordinario

APELANTE::

PROCURADOR D./Dña. r

APELADO:: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE J

NAVALCARNERO

PROCURADOR D./Dña. .

SENTENCIA NÚMERO:

RECURSO DE APELACIÓN N°

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ-VALDÉS

D. JOSÉMARÍA PEREDA LAREDO

D^a. MARÍA JOSÉ ROMERO SUÁREZ

En Madrid, a nueve de junio de dos mil diecisiete.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los Autos de Juicio Ordinario nº : procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Navacarnero, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº en los que aparecen como partes: de una, como demandante y hoy apelada **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DE NAVALCARNERO**, representada por la Procuradora D^a. y, de otra, como demandada y hoy apelante representada por la Procuradora D^a. sobre responsabilidad contractual

SIENDO MAGISTRADO PONENTE EL ILMO. SR. D. JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ-VALDÉS



AESTIMATIO
A B O G A D O S

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

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Navalcarnero, en fecha diez de febrero de dos mil diecisiete, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: “**Fallo:** Que estimando la demanda ininterpuesta por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la calle _____ Navalcarnero frente a _____ debo declarar la responsabilidad de la demandada en los daños materiales existentes en el edificio de la demandante y por ello se condena a la demandada a efectuar su reparación según lo establecido en el informe pericial de la actora en un plazo de seis meses desde la firmeza de la sentencia, y para el caso de que aquello no fuera cumplido, a abonar a la parte actora la cantidad de _____, con imposición en costas a la demandada

SEGUNDO.- Notificada la mencionada sentencia por la representación procesal de la parte demandada, previos los trámites legales oportunos, se interpuso recurso de apelación, el cual le fue admitido, y, dándose traslado del mismo a la contraparte, que se opuso a él, elevándose posteriormente las actuaciones a esta superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma bajo las expresadas representaciones, substanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, ni estimando la Sala necesaria la celebración de vista pública, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento de votación y fallo, que tuvo lugar el día siete de junio del año en curso.



AESTIMATIO
A B O G A D O S

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

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.



AESTIMATIO
A B O G A D O S

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la sentencia apelada.

PRIMERO.- Esgrimiéndose como primeros motivos del recurso, bajo la invocación de prescripción, infracción de Ley e incorrecta aplicación de los artículos 1091, 1101, 1124, 1258 y 1278 del Código Civil, que no se ha producido incumplimiento contractual, que lo que se reclama son vicios constructivos, por lo que habría de aplicarse, de acreditarse la existencia de éstos, los plazos de garantía y el de reclamación, como que las filtraciones origen de la reclamación no han impedido la utilización del garaje, tratándose en todo caso de garantía del objeto del contrato, tales alegatos son de pleno rechazo.

Así, partiendo de ejercitarse en la demanda acción en reclamación de responsabilidad contractual invocando los artículos 1091, 1101, 1124, 1258 y 1278 del Código Civil como fundamento de la acción, no ofrece lugar a la Sala que el vendedor viene obligado a reparar, indemnizando al comprador por los daños y perjuicios causados no con amparo en la acción rescisoria ni en la de sanear, sino en la de petición de cumplimiento exacto de la obligación, como una de las modalidades que permite expresamente el artículo 1101 del Código Civil, tal y como esta Sala razonó en Sentencia de 14 de mayo de 2012 con indicación del correspondiente plazo prescriptivo ex artículo 1964 del Código Civil.



AESTIMATIO
A B O G A D O S

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

Así, el Tribunal Supremo viene diferenciando entre acciones ex artículo 1591 CC y ex artículo 1101 del mismo texto legal, en Sentencia de 15 de junio de 2016, con cita de la de 2.2.2012 considera que: “la responsabilidad de quienes intervienen en el proceso constructivo que impone el artículo 1591 del Código Civil es compatible con el ejercicio de acciones contractuales cuando, entre demandante y demandados media contrato, de tal forma que la garantía decenal no impide al comitente dirigirse contra quienes con él contrataron, a fin de exigir el exacto y fiel cumplimiento de lo estipulado, tanto si los vicios o defectos de la construcción alcanzan tal envergadura que pueden ser incluidos en el concepto de ruina, como si suponen deficiencias que conllevan un cumplimiento defectuoso, como de forma expresa se autoriza a partir de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación Admitiendo de forma expresa la coexistencia de la responsabilidad derivada del contrato o contratos que vinculan a las partes y la que impone la ley especial.”.

Así, obligado el promotor-vendedor a entregar la cosa en condiciones de servir para el uso para el que se la destina, por lo que su responsabilidad se puede articular bien como contractual o bien ex lege (como se recoge en la sentencia citada), en el caso de autos, según todo lo ya razonado, los alegatos de no tratarse de defectos ruinosos carecen de la eficacia pretendida pues, viniendo a sustituir la LOE el régimen de responsabilidad por ruina ex artículo 1541 del Código Civil, las acciones de responsabilidad civil contractual subsisten al amparo de los artículos 1101 y concordantes del Código Civil.

Sentado lo cual, los incumplimientos contractuales de la promotora-vendedora en el caso de autos no ofrecen lugar a la duda pues existía el compromiso de entregar el inmueble con fiel cumplimiento de lo estipulado lo que “afecta a quien oferta la venta del inmueble y no lo construye en la forma convenida, esto es, para servir al uso pactado conforme a su destino”, por lo que la existencia de goteras, humedades o filtraciones en el garaje implican un cumplimiento defectuoso de tal obligación.



AESTIMATIO
A B O G A D O S

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

En su consecuencia, la aplicación del plazo prescriptivo del artículo 1964 del Código Civil se ajusta a derecho.

SEGUNDO.- Invocándose como siguiente motivo del recurso que se reclaman daños que no se habían reclamado con anterioridad a la presentación de la demanda, el motivo deviene de pleno rechazo pues, con independencia de los plazos de prescripción ya tratados, no existe exigencia legal de formular reclamación previa a la formulación de la demanda judicial en reclamación de daños. De cualquier forma, de la documental aportada junto a la demanda se revela que por la Comunidad demandante se reclamó con anterioridad a la presentación de la demanda por la aparición de humedades y goteras “en el garaje”.

Igual suerte debe de correr el alegato referido a “reproducir, que no a analizar” la sentencia los defectos constructivos, dando validez al informe pericial de la actora, olvidando que el artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone la valoración de los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica, y lo cierto es que el acogimiento de las conclusiones de la pericial en la sentencia apelada no parece contrario a las reglas de la lógica cuando el único motivo de impugnación del mismo en el recurso radica en -en contra de las conclusiones del perito- imputar los defectos apreciados a falta de mantenimiento por la Comunidad de Propietarios de sumideros y juntas de dilatación cuando el informe pericial es tajante: las humedades en el techo del garaje y de los trasteros se deben a una incorrecta impermeabilización de la cubierta en los puntos más sensibles de la misma como son los sumideros y las juntas constructivas, incorrecta impermeabilización o carencia de la misma en el paso de instalaciones en el techo del garaje que también provoca humedades por filtración, también provocados por la incorrecta ejecución de la impermeabilización en las jardineras y fuente (al folio 78 de autos).



AESTIMATIO
A B O G A D O S

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

Es decir, en modo alguno se hace referencia por el perito a falta de mantenimiento de elementos como causa de las humedades, imputación que carece de elemento probatorio alguno que justifique la misma más que la declaración testifical del arquitecto Sr. [redacted] testimonio al que no cabe concederle la fuerza probatoria pretendida no ya solo por su “parentesco” con el administrador de la demandada, sino por su lógico interés en la desestimación de la demanda al haber sido el arquitecto director de la obra junto con otro arquitecto, y, por supuesto, al no enervar sus manifestaciones las conclusiones del perito de la actora -arquitecto que visitó el edificio y realizó catas en jardineras-.

Siendo de destacar que, en todo caso, si bien se impugnan las manifestaciones del testigo Sr. [redacted] -Administrador de la Comunidad- respecto a la contratación de una empresa de mantenimiento, ninguna prueba se aporta al respecto cuando, de cualquier forma, la falta de mantenimiento de sumideros y juntas sería de fácil acreditación a la parte que sostiene la misma, lo que no ha efectuado.

Consideraciones de plena aplicación al alegato de dar el perito una solución para hacer las reparaciones “más amplia de lo que es estrictamente necesario”, cuestión sobre la que no se aporta prueba justificativa de tal alegato que enervase lo considerado por el perito de la actora.

Igual rechazo procede respecto a las conjeturas de poder ocasionar daños la dimensión de las plantas cuando el informe pericial señala la falta de impermeabilización de las jardineras como causa de humedades en el garaje.

Si bien se aduce que el perito, en ocasiones, manifiesta la “correspondencia” de humedades o filtraciones con lo que “debe ser” un desagüe, (plazas 47, 58-59), ello en modo alguno priva de fuerza probatoria a dicho informe cuando lo cierto es que el perito está describiendo filtraciones bajo jardineras para cuya solución la misma promotora-demandada instaló “bandejas” para recoger el agua. Es decir, de



AESTIMATIO
A B O G A D O S

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

impugnarse tal conclusión del perito, la demandada debería de haber probado que la causa de las filtraciones no radica en la mala impermeabilización de las jardineras (conclusión final del perito), no limitarse a aducir una mera manifestación del informe sin transcendencia respecto a la conclusión final -pues que la filtración fuese por el desagüe o por el resto de la superficie de la jardinera carece de relevancia respecto a la apreciación de responsabilidad en la demandada-.

Razonamientos de aplicación a lo alegado en el recurso respecto a los trasteros 1 a 8 y 1A a 3ª pues el perito “comprobó” que la filtración se corresponde con un sumidero, lo que vino a asumir la ahora apelante al colocar una “bandeja” para recoger el agua (al folio 59).

TERCERO.- Por todo ello, recordando a la apelante que conforme dispone el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, corresponde a la parte demandada la carga de probar de hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos de la demanda, el recurso debe de ser desestimado, imponiéndose a la parte apelante las costas de esta alzada (artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

F A L L O:

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandada contra la sentencia de fecha diez de febrero de dos mil diecisiete dictada por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera

Instancia nº 6 de Navalcarnero en los autos de Juicio Ordinario allí seguidos con el nº , debemos **CONFIRMAR** la indicada resolución.

Todo ello con imposición a la apelante de las costas de esta alzada, con pérdida del depósito constituido para recurrir de conformidad con el punto 9º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación literal al rollo de Sala del que dimana, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Haciéndose saber que contra la misma cabe recurso de casación de acreditarse el interés casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal en el término de veinte días desde la notificación de la presente.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.



AESTIMATIO
A B O G A D O S

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