

Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Decimonovena
c/ Santiago de Compostela, 100, Planta 7 - 28035
Tfno.: 914933886,914933815-16-87

37007740

N.I.G.: .

Recurso de Apelación

O. Judicial Origen: Juzgado Mixto nº 07 de Getafe
Autos de Procedimiento Ordinario

APELANTE: D. .

PROCURADOR: DÑA. .

APELADO:

S.L.

PROCURADOR: DÑA.

S.L.

PROCURADOR: D.

SENTENCIA

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. RAMÓN BADIOLA DíEZ

D. LORENZO VALERO BAQUEDANO

D. FRANCISCO JAVIER PEÑAS GIL

En Madrid, a veintiséis de enero de dos mil veinticuatro.

La Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario /2020, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 7 de Getafe, seguidos entre partes, de una, como apelante D. representado por la Procuradora DÑA. y defendido por Letrado, y de otra, como apelados S.L., representada por la Procuradora DÑA. y defendida por Letrado, y S.L. representada por el Procurador D. y defendida por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha de abril de 2022.


AESTIMATIO

A B O G A D O S

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



Madrid



VISTO, siendo Magistrado Ponente **D. FRANCISCO JAVIER PEÑAS GIL**.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 7 de Getafe se dictó Sentencia de fecha de abril de 2022 cuyo fallo es del tenor siguiente:

“DESESTIMAR INTEGRAMENTE LA DEMANDA formulada por la Procuradora de los Tribunales D^a. , en la representación indicada, frente a la mercantil ‘ ; S.L.”, con expresa condena en costas.”

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante que fue admitido, dándose traslado a la adversa que se opuso al mismo y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública quedó en turno de deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día 16 de enero de 2024.

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

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Interpuesta por la representación procesal de D. demanda en la que ejercita acción de condena de la demandada S.L. al pago de la cantidad de 36.371,78 euros, importe de los trabajos de reparación de los defectos constructivos existentes en la vivienda, sita en una determinada promoción inmobiliaria de Getafe, comprada a la demandada por precio de 358.000 euros en fecha de 30 de noviembre de 2017; fue desestimada por la sentencia de instancia al concluir que esos defectos son de acabado o de mero remate, y no vicios ocultos cuya acción para reclamar se encontraría caducada.



Madrid





AESTIMATIO
A B O G A D O S

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



Madrid

SEGUNDO.- Frente a esa sentencia se alza la parte demandante interponiendo recurso de apelación que estructura en torno a los tres siguientes motivos:

1) Incongruencia omisiva. Infracción del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por inaplicación.

2) Infracción de los artículos 1445, 1124 y 1101 del Código Civil por inaplicación.

3) Error en la valoración de la prueba.

Recurso al que se opuso la parte demandada interesando su desestimación, y la confirmación, por sus propios Fundamentos, de la resolución recurrida. Presentando también escrito de oposición al recurso de apelación S.L., interesando la confirmación de la sentencia de instancia, pese a no haberse dirigido la demanda contra ella al, haber sido traída al proceso a instancia de la demandada en su calidad de constructora de la mencionada vivienda.

TERCERO.- Procede recordar que el juicio de segunda instancia, tal y como está configurado en nuestro ordenamiento, es pleno, en el sentido de que no están limitados los poderes del órgano revisor en relación con los del juez inicial, dicho juicio debe realizarse con base en los materiales recogidos *en* la primera Instancia (Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2016 y las que en ella se citan).

Debiendo, a su vez, resaltar que los vicios ocultos se conceptúan en el artículo 1484 del Código Civil como aquellos defectos, deterioros o irregularidades en la cosa vendida, que no están a la vista y no pueden ser fácilmente apreciados, y que determinan la inutilidad total o parcial de la cosa vendida. Definición alejada de los defectos descritos en la demanda, cuando, en el informe pericial que con ella se acompaña, se relacionan como meros defectos de acabado o remate, perfectamente visibles y detectables.

Previas consideraciones que nos llevan a adentrarnos en el estudio de los dos primeros motivos del recurso de apelación. Descartando el primero de ellos, consistente en la falta de motivación de la sentencia apelada. Debiendo analizar el segundo de esos motivos, en el que se denuncia la inaplicación de los reseñados preceptos; lo que exige concretar la acción realmente ejercitada, que, tal y como se recoge en la sentencia apelada, no es la basada en la Ley de Ordenación de la Edificación, y sí, contrariamente a lo en ella concluido, la de responsabilidad contractual del artículo 1101 del Código Civil por incumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre el demandante y la promotora demandada, tal y



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0982380936787095418184



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

como se concreta y detalla en el encabezamiento y en la fundamentación jurídica de la demanda, y fácilmente se deduciría atendiendo a la descripción y características de los defectos cuyo importe de reparación se reclama.

CUARTO.- Concretada la acción ejercitada y la naturaleza de los defectos, todas las partes intervinientes en el proceso coinciden en la existencia de múltiples de esos defectos, tal y como se recoge en las distintas periciales por ellas aportadas. Discrepando esos informes, en líneas generales, bien, en si han sido ya objeto de previa reparación o en el modo en que deben ser abordados para su subsanación y consecuente valoración de los trabajos necesarios, e, incluso, sobre si algunos de ellos no puedan ser ya considerados como tales, atendiendo a su diverso y posterior origen.

Decantándonos, conforme a las reglas de la sana crítica del artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el confeccionado, a instancia de la demandada, por el arquitecto técnico Sr. ; al entenderlo como más ajustado a la situación actual de la vivienda y a la importancia de las deficiencias aun no subsanadas, y de los trabajos necesarios para su reparación.

Así, no podemos obviar que varias deficiencias ya habían sido reparadas, bien por la actual propiedad, bien por la propia constructora. No apareciendo en las instantáneas incorporadas tanto a ese informe, como en el realizado a instancia de la constructora.

Conteniendo aquel informe un juicio crítico de los trabajos a realizar por las deficiencias y su valoración. Coincidente, en algunos casos, con el informe incorporado con la demanda, y, en otros, divergente, pero con explicación lógica, y fácilmente apreciable por cualquier persona, del motivo de la discrepancia; en la mayor parte de los casos, por lo que se considera como una sobrevaloración de los trabajos a efectuar.

Sirviendo, a modo de ejemplo, en la desmedida valoración del armario del dormitorio principal, cuando se aporta una factura sin ningún detalle ni desglose de los trabajos realizados; o las referidas a la puerta de entrada al cuarto de instalaciones y al sellado de su ventilación, o al repaso de los junquillos, etc.

Informe que cuantifica el importe de los trabajos en la cantidad de 4.225 euros, más IVA.

QUINTO.- Procediendo, por lo expuesto la estimación parcial de la demanda, consecuencia de la estimación parcial del recurso de apelación interpuesto; lo que conlleva, a



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982380936787095418184**



Madrid

tenor de lo establecido, respectivamente, en los artículos 394.2 y 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la no imposición de las costas causada en ninguna de las instancias.

Vistos los artículos y demás de general y pertinente aplicación.

III.- FALLAMOS

ESTIMAR parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. _____ contra la sentencia dictada el _____ de abril de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de los de Getafe en los autos civiles número _____ de juicio ordinario; por lo que se acuerdan los siguientes pronunciamientos:

I.- REVOCAR íntegramente esa resolución, acordando, en su lugar, estimar parcialmente la demanda interpuesta por la representación procesal de D.

_____ contra _____ S.L., a la que se condena a pagar al demandante la cantidad de 4.225 euros, más IVA e intereses legales desde la interposición de la demanda.

II.- No hacer expresa condena de las costas originadas en ninguna de las instancias.

La estimación parcial del recurso determina la devolución del depósito constituido, en su caso, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina N° 6114 sita en la calle Ferraz n° 43, 28008 Madrid , con el número de



AESTIMATIO
A B O G A D O S

info@aestimatioboradores.com

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



Madrid





Administración
de Justicia



AESTIMATIO
A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 39 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Madrid

cuenta 2837-0000-00-1192-22, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

A los efectos previstos en los artículos 471 y 481-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se hace saber a la parte que, de necesitarla, podrá solicitar de este Tribunal la certificación de la sentencia que previenen tales preceptos.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0982380936787095418184