Administración de Justicia

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 61 DE MADRID**
Calle Rosario Pino 5 , Planta 6 - 28020
Tfno: 914930874
Fax: 914930875
juzpriminstancia061madrid@madrid.org
42020310
NIG:
**Procedimiento: Procedimiento Ordinario**
Materia: Obligaciones: otras cuestiones

**Demandante:** . . S.L.
PROCURADOR D./Dña. MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ
**Demandado:** D./Dña. y D./Dña. .

PROCURADOR D./Dña.

**SENTENCIA Nº /2025**

**MAGISTRADA:** Dña. MIREN NEKANE YAGÜE EGAÑA
**Lugar**: Madrid
**Fecha**: nueve de abril de dos mil veinticinco

Vistos por la Ilma. Sra. Dña. MIREN NEKANE YAGÜE EGAÑA Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 61 de Madrid los presentes autos de juicio ordinario nº , seguidos en virtud de demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Sánchez González, en nombre y representación de S.L. contra . y , en ejercicio de acción de reclamación de cantidad.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO**.- En fecha 7 de septiembre de 2022, por la Procuradora Sra. Sánchez González, en nombre y representación de . S.L., se presentó demanda de juicio ordinario contra los anteriormente citados , en la que , después de alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminaba suplicando se dictara Sentencia en la que se condene a los demandados al pago de la cantidad de 27.770,41 euros , con intereses legales y todo ello con expresa condena en costas.

**SEGUNDO**.- Mediante Decreto de fecha 2 de noviembre de 2022 se admitió a trámite la demanda, emplazándose a los demandados para su contestación en 20 días. Presentado escrito de contestación, el mismo contenía reconvención solicitando A) se declare la resolución del contrato. B) Subsidiariamente para improbable caso de que no se acuerde la declaración de resolución del contrato, se sirva a declarar que el contrato ha sido cumplido de forma defectuosa C). En ambos casos declare la existencia de los daños y perjuicios ocasionados en los términos que resultan de nuestra demanda reconvencional D)Se condene a la demandada al pago

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

Madrid

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 10002470001851069138 75

Administración de Justicia

de dichos daños y perjuicios E)Se impongan las costas a la parte demandada. Mediante Decreto de fecha 28 de marzo de 2023 se admitió a trámite la reconvención, emplazándose a los demandantes para su contestación en 20 días. Presentado escrito en dicho sentido, se acordó mediante Diligencia de Ordenación de fecha 31 de mayo de 2023 citar a las partes el acto de la Audiencia Previa. Dicho acto tuvo lugar el 9 de mayo de 2024, proponiéndose por las partes prueba documental, interrogatorio del legal representante de la actora y pericial.

**TERCERO**.- En fecha 3 de abril de 2025 se celebró el acto del juicio, con el resultado que obra en autos, quedando tras ello las actuaciones conclusas para Sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- Las partes suscribieron en fecha 16 de junio de 2021 contrato de arrendamiento de obra para la reforma de la vivienda de los demandados ( documento 2 de la demanda) . Dicho contrato fijaba un precio de 53.000 euros más IVA , debiendo los trabajos estar terminados el 27 de agosto de 2021. Como forma de pago se establecía un pago inicial de 10.000 euros y luego abonos según certificaciones quincenales, así como un último pago en el plazo de 15 días tras la finalización de las obras. El importe total de los trabajos se hará por medición efectuada en el presupuesto, siendo este inalterable salvo que las partes acuerden modificaciones sobre partidas del presupuesto.

En la demanda se señala que existe un error en el precio fijado en el contrato ya que el mismo ascendía a 59.464,38 euros según el presupuesto firmado por ambas partes y que también se aporta con la demanda.

También se señala que la propiedad solicitó numerosas ampliaciones y modificaciones de obra lo que no sólo influyó en el plazo de ejecución sino que motivó que el coste total ascendiera a 74.089,08 euros.

Los demandados se han negado a abonar la última certificación, aduciendo para ello defectos de ejecución, señalándose en la demanda que la actora se ofreció a realizar los repasos necesarios fijando para ello día y hora a lo que no se avinieron los demandados quienes resolvieron el contrato en fecha 15 de octubre de 2021 impidiendo desde entonces el paso a su vivienda.

Los demandados se oponen a la demanda alegando que ostentan la condición de consumidores por lo que no pueden afectarle las cláusulas contractuales oscuras, tratándose la vivienda litigiosa de su vivienda habitual. En base a ello señalan que el precio a abonar es el fijado en el contrato, manifestando igualmente que no han aceptado ningún precio contradictorio en relación a las modificaciones o ampliaciones que se les pretenden cobrar. También oponen la existencia de retrasos y defectos en la ejecución, lo que les permite aplicar penalizaciones por dicho retraso, que estiman en 27 días. Aportan con su escrito de contestación y reconvención un dictamen pericial en prueba de los desperfectos aducidos. Valorando en 1620 euros las penalizaciones por retraso, en 10.649,91 euros las reparaciones que han debido efectuar y en 14.088,17 euros los desperfectos que aun

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 10002470001851069138 75

Madrid

subsisten, y teniendo en cuenta que la cantidad pagada por los demandados asciende en la actualidad a 51.138,33 euros, la parte demandada obtiene la cifra de 13.366,41 euros como cantidad a reclamar en la reconvención. Dicha cantidad desciende a 3.425,27 euros si se considera como precio contractual el del presupuesto y no el fijado en el contrato.

**SEGUNDO**.- Comenzando por aclarar el precio pactado para las obras, existe una discrepancia entre el señalado en el presupuesto firmado por ambas partes y el recogido en el contrato, que es inferior. Es cierto que el presupuesto es de fecha anterior al contrato pero también lo es que el propio contrato establece que la CONTRATISTA se compromete a ejecutar la totalidad de la obra definida con arreglo al presupuesto descrito anteriormente..."(Estipulación Primera)"...Este precio es el que se encuentra reflejado en la oferta económica que se acompaña como Anexo II y que es firmada por las partes. El importe total de los trabajos se hará por medición efectuada en el presupuesto..."(Estipulación Tercera). Es decir, el contrato se remite íntegramente al presupuesto firmado por ambas partes y llega a decir que el precio fijado en el mismo coincide con el del tan citado presupuesto, por lo que parece obvio que será a dicho presupuesto al que haya de estarse, constituyendo un error la cifra reflejada contractualmente y sin que se haya probado o justificado la existencia de un descuento o rebaja que pudiera explicar tal minoración. Con la propia dicción literal del contrato puede hacerse una interpretación lógica y coherente, por lo que ninguna indefensión se ocasiona a los demandados, firmantes ambos tanto del contrato como del presupuesto que obran en autos.

En relación al tema de las ampliaciones de obra, se aportan a autos numerosas comunicaciones entre las partes de las que se desprende que era constante la comunicación entre ambas, fluida y que se iban decidiendo sobre la marcha todas las incidencias que iban surgiendo en obra, incluyendo nuevas peticiones y ampliaciones de los trabajos ( a modo de ejemplo, cambios de enchufes, baldas, hornacinas, candilejas, rodapiés, azulejos elegidos a un precio de 55 euros el metro cuadrado cuando el precio presupuestado era de 20 euros el metro cuadrado, elección de ventanas bicolores, lo que conllevó que tuvieran que lacarse los perfiles, cambio de grifería de monomando a empotrada en la pared, etc). El contrato, en relación con los precios contradictorios, señala que "... cuando fuese preciso realizar unidades de obra no contratadas o partidas de obra de calidades diferentes a las definidas en el presupuesto o modificaciones de la reforma que puedan surgir en la realización de la obra, para todas ellas se establecerá un precio contradictorio de común acuerdo entre la propiedad y la contratista, precios estos que deberán constar en documento anexo a este contrato y firmada su conformidad por las partes. El incumplimiento de este procedimiento implicará la no aceptación y, por tanto, la no ejecución de estas partidas. En el caso que, por la complejidad o necesidad de rapidez de ejecución de una partida de obra no se pueda definir el precio contradictorio por el procedimiento anterior, las partes harán sus mejores esfuerzos para determinar el coste de dicha partida. Su precio será la suma de los costes de materiales y mano de obra a razón de 24 euros por hora".

Es verdad que no ha quedado documentalmente reflejada la aceptación de los precios contradictorios en las partidas nuevas ( no existe duda de que se han ejecutado trabajos distintos de los inicialmente presupuestados , pues la propia perito actuante a instancia de la parte demandada lo recoge así en su informe, debiéndose entender que ello se hizo con la autorización de la propiedad, pues como ya se ha señalado la misma estaba muy implicada en las obras y se comunicaba de forma constante con la

AESTIMATIO ABOGADOS
C/ Ríos Rosas 5, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 10002470001851069138 75

Administración de Justicia

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

constructora)). Pero también debe señalarse que la consecuencia recogida en el propio contrato para dicho incumplimiento es la no ejecución de las partidas, previendo el propio contrato que dicha constancia documental pudiera no darse por razones de agilidad. Las constantes comunicaciones entre las partes evidencian que de forma oral – por teléfono, whatsapp, etc- era como se relacionaban, no existiendo duda por ello de que los demandados aceptaron las ampliaciones y modificaciones que ellos mismos iban solicitando. A mayor abundamiento, en modo alguno se esgrime en el escrito de contestación que todos los extras que se pretenden cobrar no se encuentren realizados ni tampoco se ha practicado prueba tendente a demostrar que el precio que por dichas ampliaciones se pretende cobrar resulte desproporcionado o sea excesivo. Supondría un enriquecimiento injusto para la propiedad no abonar dichas ampliaciones, de las que se encuentran disfrutando, por lo que debe entenderse que la contratista tiene derecho a percibir su precio.

**TERCERO**.- En referencia a los retrasos y defectos de ejecución que se denuncian , no cabe considerar que haya existido un retraso imputable a la parte actora que legitime a los demandados a aplicar penalizaciones por ello. Ya se ha señalado que se entiende acreditada la petición de modificaciones y ampliaciones en relación al presupuesto inicial, lo que lógicamente ha de influir en el plazo de ejecución pactado. En modo alguno obran en autos quejas o reclamaciones que permitan deducir la esencialidad del plazo pactado para los demandados sin que por otra parte se justifique el retraso de 27 días por el que se pretenden aplicar las penalizaciones, desconociéndose porqué se fija el retraso en el mencionado periodo y no en otro.

En el capítulo de los defectos en obra, ambas partes aportan con sus escritos rectores un informe pericial que ha analizado dicho extremo, con una diferencia importante en las valoraciones ya que, según el perito actuante a instancia de la demandante, los desperfectos en obra quedarían resueltos con la cantidad de 613,43 euros. A este respecto no cabe desconocer que se trataría de un pequeñísimo porcentaje en relación al montante de obra realizado y que la actora no se negó en ningún momento a acometer los repasos necesarios, lo que no le fue permitido por los propietarios.

El informe de la perito Sra. [redacted] adolece de bastante imprecisión a la hora de acreditar las supuestas deficiencias. En la mayoría de los casos ni siquiera aporta fotografías del supuesto defecto, no habiendo realizado tampoco las oportunas mediciones. La citada perito manifestó en juicio que los defectos se apreciaban en su mayoría de forma visual pero las fotografías aportadas no evidencian dicho extremo, que, además, es negado por el perito contrario ( el cual aclaró en la vista haber utilizado nivel burbuja para desviaciones cámara de fotos, cinta métrica, cámara termográfica y otros elementos que de forma objetiva le han llevado a concluir la inexistencia de defectos en los trabajos).

Un ejemplo de la inconsistencia de la pericial aportada por los demandados la encontramos en el análisis del suelo de la cocina. La perito dice que el solado suena a hueco y propone levantarlo de forma íntegra, con una valoración cercana a los 6.000 euros. El perito contrario afirma haber realizado pruebas de golpeo negando que suene a hueco. De ser cierta la conclusión de la perito y teniendo en cuenta el peso de los muebles de cocina y de la isla instalada, lo lógico hubiera sido que se hubiera roto alguna baldosa además de no haber sido posible la instalación del mobiliario sobre un suelo en dichas condiciones ( y aquí debe tenerse en cuenta que el padre de Don

Madrid

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 10002470001851069138 75

Administración de Justicia

fue quien proporcionó e instaló la cocina por lo que algún conocimiento debe presuponérsele en dicha tarea para haber detectado en su momento un defecto de tanta entidad como el que ahora se analiza.

También dice la perito que la campana extractora está torcida. Este defecto no se evidencia en las fotografías aportadas pero hubiera sido fácil su acreditación con un elemento objetivo como es la oportuna medición, que no se aporta.

Igualmente considera la perito como defecto el color blanco del llagueado del solado de la cocina, porque, a su juicio, debería ser gris. Se trata obviamente de una cuestión subjetiva, no constando en autos ninguna queja previa por dicho concepto.

Otro ejemplo de la subjetividad de la pericial de los demandados lo constituye la denuncia de falta de nivelaciones que no aparecen medidas – y que el perito contrario sitúa dentro de los límites de tolerancia que permite la normativa- o la alegación de falta de planeidad en paramentos cuando resulta acreditado que sólo se había contratado el enlucido y no el amaestrado , que es una partida de elevado coste.

El perito Sr. aclaró en juicio que ha utilizado para sus valoraciones la base de precios del Colegio de aparejadores de Guadalajara. Se desconoce qué criterios ha utilizado al respecto la perito Sra. cuando, a modo de ejemplos, ha valorado en más de 300 euros pegar un papel pintado despegado que se ha reparado por 30 euros, valora en 536 euros pintar el techo de un aseo de 4 metros cuadrados o en más de 3.000 euros tapar el mobiliario de la vivienda para proceder a su pintura. Son precios hinchados y a todas luces excesivos, fuera por completo de una valoración acorde a mercado.

Otro ejemplo de porqué no va a considerarse determinante la pericial de los demandados lo constituye el hecho de que se reclamen 2.000 euros sólo por tirar el techo del pasillo, no aportándose foto alguna de dicho defecto en el informe pericial ni medición al respecto. El perito contrario señaló haber comprobado con un nivel que no existe desviación alguna.

Tampoco se ha traído a juicio a ninguna de las empresas que han realizado las reparaciones de los supuestos defectos.

En base a todo lo expuesto procede la estimación sustancial de la demanda interpuesta y la desestimación de la reconvención, en razón del escaso importe de los defectos admitidos en la pericial de la parte actora.

**CUARTO**.- Se impone el pago de todas las costas causadas- tanto las derivadas de la demanda principal como las de la reconvención- a los demandados reconvinientes.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 10002470001851069138 75

Madrid

Administración de Justicia

## FALLO

Qué estimando sustancialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Sánchez González, en nombre y representación de S.L. , debo condenar y condeno a y ; al pago de la cantidad de 27.156,98 euros, con sus intereses legales, imponiendo a los demandados el pago de todas las costas causadas (tanto las derivadas de la demanda principal como las de la reconvención).

Notifíquese la presente resolución a las partes, instruyéndoles que contra la misma cabe interponer RECURSO DE APELACION para ante este Juzgado en el plazo de 20 días.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional 15ª de la L.O.P.J., introducida por la L.O. 1/2009 de 3 de Noviembre, al interponer el recurso deberá acreditarse haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado abierta en Banco de Santander con el nº 2658-0000- ( número de procedimiento), sin el cual no se admitirá a trámite el mismo.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACION**.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la misma Juez que la dictó, estando celebrando Audiencia Pública el mismo día de su fecha. Doy fe.

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.

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 10002470001851069138 75

Madrid