

Juzgado de Primera Instancia nº 36
Barcelona
Juicio Ordinario 766/2010

SENTENCIA 258/11

En Barcelona, a 22 de Noviembre de 2011.

Vistos por Montserrat Hernando Vallejo, Juez del Juzgado de Primera Instancia nº36 de Barcelona los presentes autos de **Juicio Ordinario 766/2010 en ejercicio de responsabilidad contractual**, iniciados en virtud de demanda presentada por el Sr. Víctor de Daniel Carrasco Aragay en representación de D. [REDACTED], asistido por el Sr. Lluís Gallardo, frente a [REDACTED] S.L., representada por la Sra. [REDACTED] y asistida por el Sr. [REDACTED].

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante este Juzgado se presentó por el procurador de la parte actora demanda de Juicio Ordinario en reclamación contra la demandada por los defectos apreciados en el piso 1ª de Sabadell, solicitando la condena solidaria a la reparación in natura de los defectos existentes según las propuestas recogidas en el dictamen pericial del Sr. Martínez, todo ello con expresa imposición de costas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a las partes demandadas para la contestación en el plazo de 20 días. Por la representación de [REDACTED] S.L. se mostró oposición a lo solicitado negando la existencia de los defectos por los que se reclama, salvo en lo relativo a la falta de puerta en interior del baño, a cuya instalación se allanó.

TERCERO.- Convocadas las partes para la celebración de la Audiencia Previa, comparecieron todas debidamente asistidas y representadas. Por la actora se propuso: documental, testifical y pericial, toda la cual fue admitida salvo una testifical. Por la demandada se propuso documental, interrogatorio de parte, testifical y pericial, toda la cual fue admitida.

CUARTO.- En el acto del Juicio, se practicaron las pruebas propuestas y

admitidas con el resultado que obra en las actuaciones y, tras las conclusiones de las partes, quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Sobre la acción ejercitada

Los agentes de la construcción vienen obligados al buen resultado de su trabajo conforme a la *lex artis*, en su caso a ejecutar la obra conforme a lo convenido o a las cláusulas estipuladas (contrato de obra *ex arts. 1542, 1544, 1588, 1599C*), a las reglas de la construcción y a los usos o normas profesionales, de modo que reúna las adecuadas condiciones de aptitud e idoneidad, con las cualidades convenidas o esperadas. Si lo ejecutado no se ajustó a lo estipulado o resultó de calidad inferior o presentaba defectos, es evidente que no se obtuvo el resultado previsto, lo que supone un cumplimiento inexacto de la obligación que genera la obligación de hacer de acuerdo con lo convenido (*arts. 1098, 1101 y 1258 CC*), bien sea (1) a través del *art. 17 LOE* (o en su caso, *art. 1591.1 CC*), de tratarse "alguno de los daños materiales descritos, bien (2) del incumplimiento del contratista del *párrafo 2º del art. 1591 CC* o, bien sea (3) a través del genérico incumplimiento contractual parcial *ex 1101 CC* de tratarse de vicios menores o "imperfecciones corrientes", simples deficiencias o faltas de acabado que generan una reparación específica o un cumplimiento por equivalencia o la reducción del precio (*SSTS. 2.10.1992, 8.6.1998...*), y, en su caso, (4) la acción por incumplimiento en el contrato de compraventa.

Habrá que determinar: lo convenido, el nivel de calidad de lo ejecutado (en relación con la "realidad social" *ex art 3.1 CC*, teniendo presente que los defectos han de ser de cierta entidad en relación con la finalidad perseguida y con la facilidad o dificultad de su subsanación), y si la obra hecha en esas condiciones podía o no ser utilizada para los fines previstos. Los supuestos (2) y (3) suponen un cumplimiento inexacto de la obligación con la consiguiente obligación de "hacer" conforme a lo convenido (*arts. 1098 y 1101 CC*), supuestos no cubiertos por la LOE, que pueden dar lugar a la *exceptio non adimpleti contractus* (ante la falta de entrega o puesta a disposición de la obra) o a la *exceptio non rite adimpleti contractus* (cumplimiento defectuoso, que genera el deber de reparar imperfecciones y anomalías - *reparación in natura* - , cumplimiento por equivalencia o reducción del precio, siempre que sean de cierta identidad o gravedad en relación con la finalidad perseguida y con la facilidad o dificultad de subsanación, *ex arts. 1154, 1157 en relación con el 1110 y 1258 CC*). Por su parte, los compradores pueden dirigirse contra el vendedor, aún no habiendo sido constructor, para exigir el cumplimiento del contrato (en definitiva, para exigir la entrega de la vivienda) en base a los *arts. 1091, 1101, 1258 CC*, lo que pueden hacer a través de (1) las acciones derivadas del saneamiento por vicios o defectos ocultos de la cosa vendida (*arts. 1484 y ss., que prescribe a los 6 meses desde la entrega, ex art. 1490 CC*). (2) las derivadas de los principios generales que regulan los efectos del cumplimiento de los contratos (*arts. 1091,*

1101, 1258 CC., que prescriben a los 15 años, ex art. 1964 CC). (3) La derivada de la responsabilidad del constructor por ruina (art. 1591 CC, que prescribe a los 15 años desde la aparición de los defectos, si éstos aparecen dentro de los 10 años siguientes a la construcción).

En el presente caso se ejercita la acción por defectuoso cumplimiento del contrato suscrito entre las partes y se exige la reparación de lo vicios alegados, debiéndose proceder al análisis de su existencia.

SEGUNDO.- Sobre la existencia de los defectos reclamados

La parte actora presenta el informe pericial del Sr. Enrique Martínez en el que se hacen constar una serie de desperfectos que también son analizados por el perito de la demandada Sr. . Respecto a la falta de puerta en el interior del baño, la parte demandada se ha mostrado de acuerdo con la realización de las obras precisas y necesarias para su colocación e instalación. También se alega como defecto la insuficiente altura libre de la cocina que incumpliría el art. 25 de la OMRE de Sabadell por ser inferior a 2'50m, siendo admitido por ambas partes que efectivamente el techo de la cocina tiene 2'35m de altura. Tal incumplimiento resulta del informe de la Sección de Edificación del Ayuntamiento de Sabadell en el que se hace constar que es uno de los motivos para denegar la licencia de uso y ocupación (doc.10), por lo que al margen de lo que pudiera resultar de una posterior regulación a la que hace referencia la demandada sin acreditar su vigencia para el caso de autos, también procederá su subsanación.

En cuanto a una incorrecta instalación de la climatización, el propio perito de la demandada también aprecia tal defecto, no siendo así para la cuestión relativa a la inadecuación de la sujección del falso techo con remaches, ya que considera que no se produce ningún riesgo para la propiedad si bien manifestó que sí se podría haber previsto un sistema más seguro y resistente a lo largo del tiempo. El Sr. Martínez afirma en su informe que algunos de los soportes se han descolgado dejando todo el peso de las placas de cartón yeso solamente sobre los canales perimetrales de paredes, con lo que puede concluirse que el sistema elegido no fue el más adecuado y ya está empezando a causar problemas, por lo que deberá ser también subsanado. Por lo que respecta a las paredes sin rematar al forjado, se trata de una deficiencia, también apreciada por el perito de la demandada, que causa defectos de insonorización que han sido corroborados por la declaración del actor y el informe del perito Sr. Albadalejo, por lo que también resulta acreditada. Así mismo, se reconoce por el perito de la demandada la falta de aislamiento de los bajantes si bien no se pronuncia sobre la falta de ajuste de la carpintería de aluminio y considera suficiente el vidrio instalado. Con el informe y la declaración del Sr. Martínez resulta acreditado que el grosor de los vidrios es 4/6/4 y no 6/6/4 como consta en el listado de calidades, por lo que también se considera una irregularidad a reparar. En este mismo sentido queda probado en ambos informes la falta de cerramiento lateral de la caja de persiana del dormitorio que también causaría problemas de insonorización.

No ocurre lo mismo con la grifería defectuosa, dado que el desconchado apreciado en la base de apoyo con el lavamanos puede deberse al propio uso y no se ha acreditado la diferencia de calidad entre el modelo GROHE instalado y el HANSA pactado. No procede hacer ningún pronunciamiento respecto a la superficie útil inferior a la mínima legal por cuanto en el suplico de la demanda, que solicita la realización de los trabajos necesarios para la subsanación de los defectos apreciados, nada se pide a tal efecto.

TERCERO.- Sobre la responsabilidad de la demandada y trabajos a realizar

De acuerdo con lo dispuesto en el fundamento de derecho PRIMERO debe responder el promotor de los defectos acreditados, por defectuoso cumplimiento del contrato en virtud de lo dispuesto en el art. 1101 CC, por cuanto los mismos reducen la insonorización de la vivienda causando perjuicios al propietario (falta de remate en las paredes del forjado), determinan la no concesión de la licencia de primera ocupación (altura de la cocina), o suponen el empleo de materiales distintos a los pactados (grosor de los vidrios).

Por lo que respecta a las soluciones constructivas necesarias para reparar los defectos apreciados, se consideran adecuadas las soluciones propuestas por el Sr. Martínez, entendiendo que las mismas también solventarán la falta de aislamiento acústico apreciada en el informe del Sr. Albadalejo del que se desprende claramente que determinadas estancias no se encuentran correctamente aisladas debido a la falta de sellado del tabique divisor del piso 1º4ª y 1º5ª. Así, procede dictar una sentencia prácticamente estimatoria de la demanda en su totalidad condenando a la demandada a la realización de los trabajos contemplados en el informe del perito Sr. E todos los puntos salvo en lo que respecta a la grifería del baño.

CUARTO.- Costas

En cuanto a las costas en aplicación de lo dispuesto en el art. 394 CC y dada la estimación prácticamente total de la demanda, se imponen a la parte demandada. El hecho de que la demandada se ofreciese en determinado momento a realizar alguno de los trabajos como la puerta corredera del baño, y que no se considere necesaria la sustitución de la grifería del baño, no puede ocultar que la vivienda todavía no tiene licencia de primera ocupación y que se ha forzado a la actora a presentar el presente procedimiento cuya demanda ha sido estimada prácticamente en su totalidad.

QUINTO.- Recurso

Por lo que respecta al recurso procedente será de aplicación lo establecido en los Art. 455 y siguientes de la LEC.

Vistos los anteriores preceptos legales y demás de general y pertinente

aplicación

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda presentada por el Sr. Víctor de Daniel Carrasco Aragay en representación de D. J. ..., asistido por el Sr. Lluís Gallardo, frente a S. ... S.L., representada por la Sra. A. ... e y asistida por el Sr. A. ... z

1. Condeno a la demandada a la realización de los trabajos contemplados en el informe del perito Sr. ... en todos los puntos salvo en lo que respecta a la grifería del baño (punto 8.9)
2. Se imponen las costas a la demandada.

Notifíquese a las partes esta resolución contra la que cabe Recurso de Apelación en el plazo de veinte días.

Así lo acuerdo, mando y firmo Montserrat Hernando Vallejo, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 36 de Barcelona. Doy fe.-

PUBLICACIÓN: La anterior resolución ha sido dictada, leída y publicada por la Magistrada que la suscribe en el mismo día de su fecha, hallándose celebrando audiencia pública, con mi asistencia, doy fe.