

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 4

DÉNIA

Plaza JAUME I,23

TELÉFONO:

N.I.G.: 03063-42-1-2019-0005213

Procedimiento: Asunto Civil 001191/2019

SENTENCIA N° 126/20

JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª ANA VERDEJO LOPEZ

Lugar: DÉNIA

Fecha: treinta y uno de julio de dos mil veinte

JIS

OBJETO DEL JUICIO: Compraventa

Vistos por mi Doña Ana M^a Verdejo López, Magistrado Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia n° Cuatro de Denia y su partido los presentes autos de Juicio ordinario

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales D. en la representación que acreditó en autos se presentó demanda de en la que alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos terminaba

[REDACTED]

suplicando se dictase sentencia por la que: 1. Se declare que en fecha siete de agosto de dos mil dieciocho la demandada vendió a los actores la vivienda descrita en el hecho primero de la demanda; 2. Se declare que al demandada incumplió el contrato de compraventa como vendedora al no garantizar la ocupación pacífica y confortable de la vivienda ante la existencia de humedades y ataque de las termitas detallados en el cuerpo de la demanda: 1. La obligación de las demandadas al saneamiento por los vicios o defectos ocultos existentes en la vivienda de ellas adquirida por sus mandantes sita en Sanet y Neg [REDACTED] en virtud de contrato de compraventa celebrado entre ambas partes el día 8 de septiembre de dos mil dieciséis formalizado en escritura de compraventa otorgada ante el Notario [REDACTED] de su protocolo; 2º Que como consecuencia de lo anterior se declare la obligación de las demandadas de rebajar una cantidad proporcional del precio satisfecho por su mandante que como mínimo deberá corresponder al importe de ella valoración de la reparación y eliminación de las patologías detectadas en la vivienda y constituyentes de vicios ocultos por importe de 13.406´13 euros; 3. Y en consecuencia condene a las demandadas a estar y pasar por las anteriores declaraciones y satisfacer a sus mandantes la cantidad de 13.406´13 € a virtud de saneamiento por vicios y defectos ocultos; 4. Y expresamente se condene a las demandadas al pago de las costas procesales.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se dio traslado de la misma a la parte demandada emplazándola a fin de que si lo estimaba oportuno contestase a la misma en el plazo de veinte días.

Por la Procuradora de los Tribunales [REDACTED] Soler en la representación indicada se presentó escrito de contestación a la demanda en la que, alegando los fundamentos fácticos y jurídicos que estimó de aplicación, terminaba suplicando se dictase sentencia por la que no dando lugar a ninguna de las pretensiones formuladas por la actora en su demanda, se acuerde desestimar íntegramente la demanda formulada contra sus mandantes absolviendo a sus representados de la misma con expresa imposición de costas a los demandantes.

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

diecisiete se señaló para la audiencia

TERCERO.- En el día señalado, y en dicho acto, comparecieron la parte demandante y los demandados y no habiendo acuerdo entre las mismas para finalizar el litigio en la audiencia previa al juicio, ni existiendo conformidad sobre los hechos, se propuso y admitió la prueba declarada pertinente señalándose para la celebración de la vista el día

[Redacted]

En el día señalado se practicó la prueba declarada pertinente, efectuando sus conclusiones las partes comparecidas, quedando los autos vistos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado en lo esencial las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

PRIMERO.- Ejercita la parte actora acción de saneamiento por vicios ocultos y rebaja del precio en base a los siguientes argumentos fácticos:

Alega la parte actora que con fecha ocho de septiembre de dos mil dieciséis celebró contrato de compraventa de vivienda con las demandadas. Que en el momento de su adquisición se encontraba pintada y en perfecto estado aparente. A finales de diciembre con ocasión de las tormentas acaecidas se produjo entrada de agua por goteras en la planta baja , cocina y en piso superior, descansillo de la escalera , dormitorio principal y cuarto

[Redacted]

[Redacted]

de baño quedando marcas de humedad persistentes. Afirma que se trata de patologías ocultas y preexistentes que de haber sido conocidas no habrían sido adquirida la vivienda. Solicitando una rebaja del precio en la cuantía necesaria para su reparación.

SEGUNDO.- La parte demandada reconoce la existencia del contrato de compraventa sin embargo se opone a la demanda alegando en primer término que la vivienda adquirida es antigua, en concreto data de 1920, por lo que no se trata de una construcción realizada con impermeabilizaciones y de acuerdo con la normativa actual. Que en modo alguno se tenía conocimiento de la existencia de dichas patologías afirmando que incluso la vivienda estuvo alquilada antes de la adquisición y ninguna reclamación existió a tal efecto. Insistiendo que los actores conocían lo que estaban adquiriendo, una vivienda de pueblo antigua del año 1920 y también su estado.

TERCERO.- Expuestos las respectivas posiciones de las partes se ha de partir de que la acción ejercitada por la actora es la del artículo 1101 del Código civil.

A este respecto reproduciendo la STS de fecha 4 de abril de dos mil cinco (Sentencia 218/2005) citada en la demanda se ha venido estableciendo por el propio Tribunal Supremo que: *“Se olvida en la instancia que los compradores no sólo tienen las acciones protectoras de los vicios ocultos, sino también las que nacen del incumplimiento o anómalo cumplimiento del contrato (STS de 3 de abril de 2002 y las que cita), cuando es evidente que los defectos que hacen inhabitable el inmueble adquirido no son meras imperfecciones que no lo impiden, sino que frustran la finalidad perseguida por la compraventa, según ha declarado reiteradamente esta Sala (entre otras, SSTS de 6 de marzo de 1985 y 6 de abril de 1989).*

Nos encontramos, pues, ante una prestación de objeto distinto y no ante simples vicios de la cosa, toda vez que la doctrina jurisprudencial ha entendido que se está en presencia de

[Redacted]

entrega de cosa diversa o “aliud pro alio” cuando existe pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, al ser aquél impropio para el fin a que se destina, lo que permite acudir a la protección dispensada en los artículos 1124 y 1101 del Código Civil (aparte de otras, SSTS de 30 de noviembre de 1972, 25 de abril de 1973, 21 de abril de 1976, 20 de diciembre de 1977 y 23 de marzo de 1982), pues, como puntualiza la sentencia de 20 de febrero de 1984, la ineptitud del objeto para el uso a que debía ser destinado significa incumplimiento del contrato y no vicio redhibitorio, lo que origina sometimiento a diferentes plazos de prescripción”

Sistematizando la doctrina del Tribunal Supremo la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de fecha 19 de noviembre de 2018 establece que “En términos generales cabe apuntar que la compraventa de una cosa defectuosa da lugar a tres acciones diferentes: las de nulidad, las generales de incumplimiento contractual y las edilicias. Igualmente, gran parte de la doctrina jurisprudencial viene a distinguir entre diversos tipos de defectos, manteniendo que aquellos que implican una calidad distinta o un “aliud pro alio” se traducirían en un supuesto de incumplimiento mediante la entrega de una cosa distinta, equivalente a la falta de entrega, ante la inhabilidad del objeto suministrado, con la consiguiente insatisfacción total y absoluta del comprador, mientras que los demás defectos, como deterioros, imperfecciones y adulteraciones, pasarían a ser los vicios estrictamente redhibitorios, que dejarían abierta la vía de las acciones edilicias. En esta línea se pronuncia la mayor parte de las sentencias del Tribunal Supremo, que diferencian cuando se está en presencia de un “aliud pro alio” - la falta de entrega o la entrega de cosa distinta, en cuanto que no cumple las características exigidas con arreglo al fin de destino - y cuando estamos en presencia de un incumplimiento no sustancial, conforme al cual se invoca la existencia de desperfectos o deterioros planteándose, para el caso de considerar que los mismos existen, la cuestión jurídica de si los mismos deben ser subsumidos por lo dispuesto en los artículos 1484y1485 del Código Civil- acción de saneamiento por vicios ocultos-, o si han de serlo por lo preceptuado en el artículo 1101 de dicho Cuerpo Legal- acción de reclamación de daños y perjuicios por incumplimiento contractual”

CUARTO.- Atendiendo a lo anteriormente expuesto en relación con la prueba practicada se ha de concluir en que la parte actora no ha acreditado que nos hallemos en presencia de defectos que hagan inhábil la vivienda para el uso que se destina o produzcan una insatisfacción al comprador en los términos previstos en las sentencias citadas.

Ciertamente del informe pericial aportado se desprende la existencia de manchas de humedad en la cocina y en el dormitorio y se ha de llegar a la conclusión que, además de la falta de ventilación, se produce por un aislamiento deficiente, así como la existencia de falta de impermeabilización. Además el perito afirmó que precisamente en dichas estancias de la vivienda se realizó una ampliación pues así consta en una licencia de obras de 2014 cerrando la cuestión sobre si se acogía a la normativa vigente la impermeabilización, que según la misma sí era preceptiva. En todo caso afirmó que en el año 1976 ya existía normativa que regulaba la necesidad de aislamiento en las viviendas. Siendo que en todo caso se viene afirmando que el mero cumplimiento de la normativa no exonera de responsabilidad en determinados supuestos.

Por otra parte también quedó acreditada de forma clara y contundente la existencia de termitas en la vivienda.

Ahora bien, dados los términos de la demanda así como del informe pericial ello no basta por sí solo para considerar que nos encontramos ante una prestación diversa que es la acción que en el caso de la compraventa ampara el artículo 1101 del Código civil.

No se acredita que las humedades o la existencia de termitas sea de tal entidad que determine que la vivienda es impropia a los efectos que la destina. Sin que en el informe pericial se llegue a esta conclusión. Como se deriva del mismo se dan pequeñas manchas y las termitas en marcos de las puertas sin que quedase claro si se extendían a todos ellos. El informe, como se ha dicho, ni siquiera establece el alcance en orden a la inhabilidad de la vivienda. Es mas la propia actora en su demanda afirma que tales defectos impiden una ocupación pacífica y confortable que se considera distinto a un alii pro alio.



La sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 21 de noviembre de dos mil once a este respecto recuerda que "...la doctrina jurisprudencial parte de la dificultad en orden al concepto y distinción entre los vicios ocultos y la prestación diversa y ha venido a establecer que "vicio", a estos efectos, es una anomalía por la cual se distingue la cosa que lo padece de las de su misma especie y calidad, y que la obligación de saneamiento que regulan los artículos 1484 y ss del Código civil se aplica sólo a los vicios o defectos de la cosa, pero no a aquellos supuestos de inhabilidad del objeto suministrado, de imposible aprovechamiento por el comprador, o por insatisfacción total del comprador, o por ineptitud del objeto para el desempeño de la función que motivó su adquisición, situaciones consideradas como de prestación diferente a las que han de aplicarse las normas del incumplimiento total o el incumplimiento inexacto: arts 1100 y 1124 CC. Así, la STS de 17 de febrero de 1994 define el vicio oculto como "los deterioros, desperfectos o irregularidades en la calidad o idoneidad de los objetos suministrados que dificultan su utilidad".

Nos hallamos mas bien ante deterioros o desperfectos que dificultan su utilidad pero no ante una prestación diversa, que en definitiva es la acción ejercitada.

Por todo ello debe desestimarse la demanda.

QUINTO.- Establece el artículo 394 de la LEC que en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.



[Redacted]

Se impondrán las costas a la parte demandante.

Vistos los preceptos legales señalados y demás de pertinente aplicación

FALLO.

**Que debo DESESTIMAR la demanda formulada por [Redacted]
[Redacted] dos por
el Procurador I [Redacted] Y
representada por el Procurador I [Redacted] y en consecuencia absuelvo a
la demandada de las pretensiones contra la misma formuladas. Todo ello con expresa
condena en costas a la parte actora.**

Esta sentencia puede ser recurrida en segunda instancia ante la Ilma. Audiencia Provincial de Alicante mediante la interposición de recurso de apelación.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón lo pronuncio, mando y firmo.

[Redacted]