



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Dénia. Plaza nº 1

Plaza JAUME I, 23 , 03700, Dénia, Tfno.: 965938619, Fax: 966428308, Correo electrónico: [REDACTED]

N.I.G: [REDACTED]

Tipo y número de procedimiento: Procedimiento ordinario [REDACTED]/2023.

Materia: Migración

Demandante D. [REDACTED]

Abogado/a:

Procurador/a: D. [REDACTED]

Demandado D. [REDACTED]

Abogado/a:

Procurador/a: D. [REDACTED]

SENTENCIA N.º [REDACTED] 2025

Magistrado: [REDACTED]

En Dénia, a [REDACTED] de octubre de dos mil veinticinco.

ANTECEDENTES DE HECHO

OBJETO DEL JUICIO: Ordinarios

Habiendo visto el presente **JUICIO ORDINARIO NUM. [REDACTED] 23** instado por el Procurador SR. Bonet Camps en nombre y representación acreditada de D. [REDACTED]. [REDACTED] que comparece asistida del Letrado SR. [REDACTED] contra [REDACTED] que comparece representada por el Procurador SR. [REDACTED] y asistida del Letrado SR. Carlos Baos se ha dictado la presente sentencia

ANTECEDENTES DE HECHO

GENERALITAT
VALENCIANA

I. Demanda. - La demanda fue presentada con fecha [REDACTED] 2023 ante el Decanato de los Juzgados de Denia (reparto civil). Funda sustancialmente la pretensión de condena de cantidad, en que por la actora en el desempeño de su objeto social se ejecutaron una serie de obras a plena satisfacción de la demandada que no han sido por ella totalmente abonadas. Para terminar con el **suplico** de que se dicte sentencia por la que se condene a la demandada a



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

abonar a la actora la cantidad de DIEZ MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (10.539,50 €) todo ello más intereses y costas.

La demanda se turnó por reparto a este Juzgado, que la admitió a trámite, acordó sustanciarla por el cauce del juicio ordinario y emplazó a la parte demandada.

II. Contestación de la demanda.- La parte demandada contestó a la demanda en fecha 02-11-2023 solicitando se dictara sentencia por la que se desestimara íntegramente la demanda.

III. Audiencia previa. - La audiencia previa se celebró con la **comparecencia** de todas las partes, que se ratificaron en sus escritos rectores si bien se aclara que el plazo de ejecución pactado era el de ocho meses y no el indicado por error en el contrato de ocho semanas.

Los **medios de prueba** admitidos fueron los que, propuestos por las partes, no se declararon impertinentes o inútiles.

IV. Acto del juicio. -El juicio se celebró el día ■■■■■ 10.2025, practicándose los siguientes medios de prueba: **documental** pública y privada, **testifical y pericial de ambas partes**; con el resultado que obra en autos y en el correspondiente soporte audiovisual. Las partes formularon sus **conclusiones**, quedando el pleito visto para sentencia.

V.-En la sustanciación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



GENERALITAT
VALENCIANA

PRIMERO.- Por la actora se solicita en su demanda, se dicte una sentencia en virtud de la cual se condene a la demandada a pagar el resto del precio no abonado en su día virtud del contrato de obra celebrado entre las partes el ■■■■■ 2022 ejecutado por la actora tomando en cuenta el precio pactado en el presupuesto de obra que se determinó en la cantidad de 27.879€ así como el precio por los trabajos extras ejecutados que señala ascendieron a 1100 € lo que hace un total de 28.979€.

Indica la actora que en el total del precio expuesto se incluyen según los documentos que aporta bajo los números del 1 al 43 las facturas y albaranes correspondientes los materiales



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

suministrados y abonados por el actor y en los documentos 44 a 46 las facturas correspondientes a la recepción de mobiliario y montaje de los mismos.

Por último señala que dado que la demandada bien por transferencias o bien por pagos efectuados en mano le ha abonado la cantidad de 18439'50 € sobre el total de lo adeudado adeuda la cantidad de 10539'50 € que señala le ha reclamado en numerosas ocasiones sin que la demandada contestara a los requerimientos a excepción del último remitido en el que de forma sorpresiva se opone al requerimiento y le indica al actor que las obras se han ejecutado indebidamente y que por ello ha tenido que contratar a un nuevo constructor que ha reparado lo inadecuadamente ejecutado.

Funda su pretensión en los Arts. 1091, 1255, 1258 y 1281 del Código Civil, sobre la teoría general de las obligaciones y contratos y en los que en dicha norma regulan la obligación de abonar intereses artículos 1101 y ss.

La demandada se opone al pago de la reclamación formulada en la demanda por la actora, tras admitir la celebración del contrato inicial así como las ampliaciones por trabajos extras señala que la cuantía por ella abonada bien por medio de transferencias o bien por medio de entrega en metálico asciende a la cantidad de 27.653,40 € lo que determinaría que se adeuda del total de lo reclamado la cantidad de 1325'60 €, tras ello se opone a que se la condene a abonar cantidad alguna a la vista de la inadecuada ejecución de los trabajos así como del retraso en el cumplimiento del plazo establecido para concluir la obra encargada. Reservándose la posible reclamación por estos perjuicios a un futuro procedimiento.

Funda su pretensión tanto de la desestimación de la demanda en la misma normativa expuesta por la actora así como la relativa a la normativa protectora de consumidores y usuarios.

En cuanto al derecho material aplicable habremos de estar a la siguiente normativa.

Establece el artículo 1124 del CC que "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo."



GENERALITAT
VALENCIANA



Para el éxito de la acción resolutoria de los contratos a que se refiere el artículo 1124 del Código Civil, se exige la prueba de los siguientes requisitos: 1) La existencia de un vínculo contractual entre quienes lo concertaron; 2) La reciprocidad de las pretensiones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad; 3) Que la parte demandada incumpla de forma grave las que le incumbían; 4) Que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta de éste que de un modo indubitado, absoluto, definitorio e irreparable lo origine, y 5) Que quien ejercite la acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían, salvo si ello ocurriese como consecuencia de incumplimiento anterior del otro, pues la conducta de éste sería lo que motivaría el derecho de resolución de su adversario y lo liberaría de su compromiso. Siendo suficiente con que se dé un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea preciso una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento, bastando en todo caso con que se frustren las legítimas aspiraciones de la contraparte. No es preciso que el contratante incumplidor actúe con ánimo deliberado de causar el incumplimiento, bastando que pueda atribuirse una conducta voluntaria, no sanada por una justa causa que la origine-obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó.

Con relación al orden de cumplimientos de las prestaciones debidas, consecuencia que deriva de la existencia de una relación de obligación sinalagmática, y de la mutua condicionalidad e interdependencia que existe entre ellas, es precisamente ella la que justifica que al deudor incumplidor se le pueda oponer por el deudor requerido de pago la llamada exceptio non adimpleti contractus, con el efecto de neutralizar la reclamación, dada la facultad que le asiste de posponer su cumplimiento hasta que el reclamante cumpla o esté dispuesto a cumplir lo que le incumbe. Por el contrario se ha de precisar que si todas las entregas intermedias han sido cumplidas por la parte compradora, si todo el precio está pagado hasta el momento de la formalización de la escritura pública, y no se pagó el último por causas no imputables a los compradores, cesa el efecto neutralizador de la exceptio non adimpleti contractus, toda vez que el último plazo sólo es exigible a la entrega de la cosa vendida.

GENERALITAT
VALENCIANA

Sobre los incumplimientos esenciales, la doctrina jurisprudencial elaborada sobre la acción encaminada a obtener la resolución contractual por entrega de cosa diversa o "aliud pro alio" que, seguida entre las resoluciones del TS se hace un estudio de la institución en la de 23-03-2007 que señala se está en presencia de la institución cuando se entrega una cosa diversa o una cosa por otra (aliud pro alio), y ello suponga un pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, al ser aquel impropio para el fin a que



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

se destina, al resultar el objeto entregado por el vendedor inhábil para el cumplimiento de su finalidad, y ello que constituye un incumplimiento a los efectos resolutorios, que permite acudir a la protección dispensada en los artículos 1124 y 1101 del código civil. En este sentido recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2.008 que la doctrina del "aliud pro alio" , desarrollada a partir del art. 1.166 C.c. ("el deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida"), es aplicable en dos supuestos: a.- cuando en el contrato de compraventa se da una cosa diversa a la convenida, lo que se pone de manifiesto cuando hay una falta tan grave en las cualidades del bien entregado, sea ontológica o funcionalmente, que permite considerar que se está ante un incumplimiento contractual y b.- cuando produciéndose una objetiva y natural identidad, la prestación ofrecida es inhábil en relación con el objeto o inidónea para cumplir las finalidades o intereses del acreedor.

El artículo 1544 del Código Civil engloba dos tipos contractuales distintos, el arrendamiento de obra y el de servicios, uno y otro entrañan una prestación de hacer y una correlativa contraprestación de pagar un precio cierto, pero su régimen jurídico es totalmente diferente.

Característica esencial del arrendamiento de obra, es que el profesional se obliga a prestar al comitente, no propiamente una actividad profesional, sino el resultado producido por la misma o lo que es igual, una prestación de resultado íntimamente ligada con la necesidad deseada y prevista por los contratantes, de ahí que ha de tomarse en consideración más que una actividad concreta, el resultado de la misma, y por tanto se exige al contratista la ejecución de la obra de acuerdo con las pautas señaladas en el contrato y en su defecto, en observancia de lo dispuesto en el artículo 1258 del Código Civil, decir conforme a la buena fe y al uso.

El contrato de arrendamiento de obras, también llamado contrato de obra o de empresa o contrato de ejecución de obra, se regula actualmente tanto en el CC como en la LOE. El art. 1542 dice que "El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios", y el art. 1544 "En el arrendamiento de obras, una de las partes se obliga a ejecutar una obra por precio cierto".

Una parte, llamada contratista, se obliga frente a otra parte, propietario o dueño de la obra o comitente, a ejecutar y entregar una obra a cambio de precio cierto. De este modo el contratista asume una obligación de resultado consistente en ejecutar la obra y entregarla al comitente.

GENERALITAT
VALENCIANA





ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

El que ejecuta la obra, dice el art. 1546 (inicia la rúbrica del Cap. II), se llama arrendador, y el que adquiere el derecho a la obra, arrendatario, que es quien, en definitiva se obliga a pagar la obra. No obstante el Código prefiere hablar de dueño o propietario de la obra, que también llama comitente, y de contratista.

Los elementos reales del contrato: el precio y la obra objeto de aquel. En el CC la obra es básicamente la construcción de edificios, aunque no sólo los edificios, pues la obra objeto del contrato es basta y heterogénea: no sólo la obra inmobiliaria, sino también la mobiliaria; y no sólo la material sino también la inmaterial.

Es un contrato consensual, oneroso, recíproco o sinalagmático y no específicamente traslativo.

El CC distingue en el contrato de obra según los materiales los suministre el contratista o el comitente: art. 1588 “puede contratarse la ejecución de una obra conviniendo en que el que la ejecute ponga solamente su trabajo o industria, o que también suministre el material”. En ese caso el contrato de obra ha planteado problemas de distinción con el de compraventa. En el derecho romano, en general, el criterio de distinción se hallaba precisamente en la aportación de los materiales: si los aportaba el comitente, el contrato era de arrendamiento de obra; si eran aportados por el contratista, el contrato se configuraba como de venta. Asimismo se han intentado otros criterios de distinción como el valor del trabajo y el valor de los materiales, siendo contrato de obra si prevalece el trabajo, y de venta si prevalece el valor de los materiales. La opinión doctrinal más extendida entiende que se debe estar a una interpretación casuística, atendiendo principalmente a la voluntad de las partes interesadas y a la relevancia del proceso constructivo. Así el TS ha entendido que esta clase del contrato de obra incorpora caracteres propios del contrato de compraventa de cosa futura, pero mantiene como esencial la actividad dirigida al resultado comprometido y, por tanto, su sujeción a normas específicas.

Esta distinción es relevante en sede de riesgos: arts. 1589 (efectos para el contratista que se obligó a poner el material: debe sufrir la pérdida en caso de destruirse la obra antes de ser entregada, salvo morosidad en recibirla) y 1590 (si sólo se obligó a poner su trabajo o industria: no puede reclamar ningún estipendio si se destruye la obra antes de la entrega, salvo que hubiese habido morosidad en recibirla, o que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, con tal de que haya advertido oportunamente de esta circunstancia al dueño). El riesgo al que se refiere el CC es el caso fortuito, y si la responsabilidad nace de



GENERALITAT
VALENCIANA



la conducta dolosa o culposa, se aplican las reglas de los arts. 1101 y ss (STS 15-6-1994).

SEGUNDO.- A la vista de los escritos rectores de las partes procede indicar que no resulta controvertido entre las partes que se celebró el contrato de obra al que se refiere la actora, que el precio de dicho trabajo es el por ella indicado y que los extras ascienden a la cantidad por ella indicadas.

La primera cuestión controvertida pasa por determinar cuál es la cantidad que se ha abonado por la demandada en virtud del contrato celebrado entre las partes, y a la vista de la documental aportada por la demandada así como del reconocimiento efectuado por las partes sobre la entrega en efectivo de la cantidad de 4500€, no cabe más que concluir estimando que las cantidades abonadas por la demandada ascienden a un total de 27653'40€ y no la indicada por el actor de 18439'50€.

Y concluido que se ha abonado la cantidad expuesta no puede estimarse probado con la prueba practicada en el acto del juicio, documental aportada principalmente por la actora (parte de ella incomprendible por cuanto no se acompaña traducida, y en concreto con relación a los documentos 44 y 45) testifical de [REDACTED] que las transferencias que no incluía el actor en su demanda se correspondan con pagos por supuestos materiales adquiridos por el actor para la demandada que fueron abonados por él y que debían ser reintegrados por la demandada. Y se concluye en los términos expuestos por cuanto ninguna prueba sobre la alegación expuesta por la actora en conclusiones tras la celebración del juicio ha resultado probada, así [REDACTED] el actor sobre este hecho no precisan la realidad de las cuantías ni de los pagos ni de las compras, y con los documentos aportados, del 44 al 46 nada se prueba.

Queda por tanto por resolver sobre la reclamación que resta de 1325'60€, y a la vista de la pericial emitida por ambas partes, así como de la testifical del [REDACTED] que reconoce que se originaron daños en la vivienda de la demandada en concreto en la encimera en el horno y en la terraza exterior (que no ejecutaba el actor pero que dañó con la ejecución de la obra que le encargaron) y que reconoce que se ejecutó el trabajo de forma defectuosa como se reconoce en el propio documento número 47 de la demanda referido a las comunicaciones mantenidas entre las partes (en la parte que está en español) se estima queda más que acreditado que se incumplió por el actor con las obligaciones que tenía encargadas y

GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

que ejecutó indebidamente las obras que se le encargaron en una cuantía superior a la que resulta inicialmente adeudada.

En cuanto a los daños derivados por el retraso en la ejecución de la obra o por el coste de reparar la inadecuada ejecución de los trabajos tanto en los propios trabajos ejecutados como en el patrimonio de la demandada, dado que no se ha formulado reconvención ningún pronunciamiento procede efectuar.

TERCERO.- En virtud del art.394.1 de la L.E.Civil, las costas de la demanda I serán de cargo de la parte actora al haberse desestimado totalmente su demanda.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que por medio de la presente sentencia debo DESESTIMAR Y DESESTIMO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el Procurador SR. [REDACTED] en nombre y representación acreditada de D. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] que comparece asistida del Letrado SR. [REDACTED]
[REDACTED] contra Dña. [REDACTED] que comparece representada por el Procurador SR. [REDACTED] y asistida del Letrado SR. Carlos Baos y en su virtud procede absolver a la demandada de todas las pretensiones contra ella ejercitadas, imponiendo las costas a la actora en los términos expuestos en el fundamento de derecho tercero.



GENERALITAT
VALENCIANA

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de ALICANTE/ALACANT (artículo 455 LEC). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en la Audiencia Provincial en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos impugnados (artículo 458.2 LEC).

Para interponer el recurso será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este juzgado tiene abierta en el Banco Santander, S.A. con el número [REDACTED] indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un “Recurso” código 01-



Apelación. La consignación deberá ser acreditada al interponer el recurso (DA 15.^a de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, solo podrá llevarse a cabo previa dissociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.



GENERALITAT
VALENCIANA

