Sección de Familia, Infancia y Capacidad del Tribunal de Instancia de Barakaldo. Plaza nº [redacted]
Sección de Familia, Infancia y Capacidad del Tribunal de Instancia de Barakaldo. Plaza n[redacted]

Calle Bide Onera s/n - Barakaldo
[redacted]
NIG:
00[redacted] Sección [redacted] **Procedimiento Ordinario** / **Prozedura arrunta**

S E N T E N C I A N.º [redacted]/2026

Magistrado QUE LA DICTA: D./D.ª Javier Garcia Garcia
Lugar: Barakaldo
Fecha: [redacted]el 2026

PARTE DEMANDANTE: [redacted]
Abogado/a: D./D.ª JON MUÑOZ ROUCO
Procurador/a: D./D.ª IDOIA GUTIERREZ LOPEZ

PARTE DEMANDADA [redacted]
Abogado/a: D./D.ª [redacted]
Procurador/a: D./D.ª [redacted]

OBJETO DEL JUICIO: Obligaciones

ANTECEDENTES DE HECHO

Vistos por JAVIER GARCÍA GARCÍA Magistrado de la Plaza [redacted] de la Seccion de Familia de los Tribunales de Instancia de Barakaldo de esta ciudad y su Partido, los autos de Juicio Ordinario [redacted] promovidos por la procuradora Sra GUTIERREZ en nombre y representación de [redacted] contra [redacted] representado por el procurador [redacted] procede, en nombre de S.M. el Rey, a dictar la siguiente resolución.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la procuradora Sra GUTIERREZ en nombre y representación de [redacted] se interpuso demanda de Juicio Ordinario contra [redacted] en la que solicitaba que se dictare sentencia en su día, previa la tramitación del juicio, en la que se estimaran todos los pedimentos de la demanda

.

SEGUNDO: Mediante decreto se admitió a trámite la demanda y se dio traslado de la misma a la demandada, emplazándola para que contestase en el plazo de veinte días hábiles.

Firmado por: Javier Garcia Garcia, Justo Antonio Perez Aguilar
URL firma electrónica./Sinadu
Fec
CSV

Firmado por: Javier García García, Justo Antonio Perez Aguilar
[redacted]
Fec
URL firma electrónica./Sinadu
CSV

Por el procurado [redacted] en nombre y representación de [redacted] se presentó en plazo escrito de contestación a la demanda, dentro del término legal, oponiéndose a la demanda interpuesta.

TERCERO: Convocadas las partes a la preceptiva audiencia prevista en la ley, la misma tuvo lugar con asistencia de las partes

CUARTO.- En el acto del juicio, se practicaron las pruebas admitidas con el resultado que obra en autos. En el trámite de conclusiones la demandante ratificó su demanda al considerar probados los hechos fundamento de sus pretensiones; la demanda, por el contrario, solicitó resolución en los términos recogidos en su escrito de contestación, tras lo cual quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO-. La demandante ejercita de forma principal acción Redhibitoria por la existencia de vicios ocultos en la compraventa de vivienda celebrada con la demandada. Se alega que en fecha de [redacted] se elevó escritura pública la compraventa de la casa doble nº [redacted] Bilbao por el precio de 122000 euros.

Se alega que tras tomar posesión del inmueble la demandante y al iniciar una reforma del inmueble tras las primeras demoliciones la actora descubrió la existencia de elementos estructurales dañados en la propiedad. Se pone de manifiesto que la actora en fecha de [redacted] solicitó ala empresa [redacted] un informe técnico concluyendo que la estructura de la finca es de madera y no mixta encontrándose deteriorada con una fata de estabilidad sustancial.

Se aporta en la demanda como documento número 3 informe pericial elaborado por el perito Sr [redacted] donde se recogen los siguientes daños en la vivienda :

A.- Daños por la degradación de los elementos comunes por la acción de hogos, propia degradación, restos de humedades antiguos por una manifiesta falta de conservación y mantenimiento en las Viguetillas y Pilares de madera de los elementos comunes que son
de sustentación

B.- Daños por la acción de Xilófagos que han infectado la totalidad de los elementos comunes de tipo viguetillas y pilares, que se encuentran a la altura de la vivienda [redacted]., por una acción directa sobre los elementos de tipo madera en Viguetillas y Pilares de madera de los elementos comunes que son de sustentación.

C.- Ocultación en la venta de elementos propios como un ventanal tabicado, pintado y eliminado internamente sin proteger ni aislar exteriormente, generando

Firmado por: Javier García García, Justo Antonio Perez Aguilar
URL firma electrónica./Sinadu
Fec
CSV

importantes filtraciones de agua cuando llueve.
Se alegan que dichos vicios eran ocultos sin que la compradora pudiera conocerlos y conocidos y ocultados por la vendedora.
La parte demandada se opone a la demanda alegando la inexistencia de los vicios ocultos alegados de contrario. Se manifiesta que antes de suscribir el contrato de arras la actora
acudió en tres ocasiones a ver la vivienda junto con la inmobiliaria conociendo perfectamente
que era una edificación de los años 1950, y que era de estructura de vivienda resultando la intención de la compradora la reforma de la vivienda. Se alega que la demandada facilitó todos los datos relacionados con la vivienda a la parte actora, entre ellos la ITE del edificio de fecha [redacted]
[redacted] y los datos del administrador de fincas de la comunidad de propietarios, con el fin de que hablase con el citado administrador y pudiera preguntarle lo que la misma estimase.
Se alega que en todo caso la actora conocía que la estructura de la vivienda era de madera y que los vicios estructurales recogidos por la empresa [redacted] no tienen el alcance alegado en la demanda aportándose como documento5 de la contestación a la demanda el referido informe de la empresa [redacted]. En todo caso se alega que los elementos dañados se refieren a elementos estructurales comunitarios de la Comunidad de Vecinos y que la actora fue nombrada presidenta de la comunidad aceptando dicha Comunidad realizar las obras tendentes a la reparación de los elementos estructurales por un importe total de Suma Total: 23.594,22 euros. Se aporta como documento 6 de la contestación de la demanda el acta de la junta de propietarios celebrada en fecha [redacted].
Así mismo se alega que tras conocer en fecha [redacted] la existencia de los defectos la demandante continuó con los trabajos de derribo presupuestados sin realizar reclamación alguna a la vendedora hasta octubre [redacted]. En todo caso la demandada y con fundamento en el informe referido de [redacted] alega que las intervenciones necesarias radican sobre la estructura del edificio que tratándose ésta de un elemento común del inmueble, se deberán acometer por la comunidad no encontrándose en riesgo la estabilidad o seguridad del edificio. Se pone de manifiesto que en todo caso al tratase de elementos comunitarios los desperfectos eran desconocidos por la vendedora aportándose como documento 3 de la contestación a la demanda ITE del edificio del añ[redacted] donde no se recoge dichos vicios.

anulada con cerramiento desde el interior de la vivienda se alega que dicho extremo era conocido por la actora siendo totalmente visible desde el exterior.

De forma subsidiaria la demandante ejercita acción Quanti Minoris con fundamento en los defectos alegados. Se alega que el precio de la compraventa debe reducirse conforme al valor real de la vivienda que conforme al perito Sr [redacted] ascendería a la suma de [redacted] euros frente a los 122000 euros del precio de compraventa.
La demandada se opone a la acción subsidiaria alegando que los defectos existentes en el edificio resultan comunitarios y puntuales. En todo caso se muestra disconformidad con el informe de valoración de la vivienda del perito Sr [redacted] aportándose informe pericial elaborado por el perito Sr [redacted]

SEGUNDO.- En relación con la acción reidbitoria ejercitada de forma

Firmado por: Javier García García, Justo Antonio Perez Aguilar
URL firma electrónica./Sinadu
Fec
CSV

principal ante un contrato de la compraventa de una vivienda, siendo un contrato de naturaleza civil, debe considerarse con la doctrina y la Jurisprudencia que la existencia de vicios o defectos en la cosa vendida, puede hacer nacer dos clases de acciones diferentes, toda vez que los plazos de prescripción o caducidad de las mismas son muy distintos, si bien ambas protegen al que cumple con sus obligaciones, frente al que incumple, ya sea no entregando la cosa, o entregando un objeto distinto del pactado, aliud pro alio, lo que acontece no sólo cuando estamos ante un objeto inútil o inhábil para el fin buscado en la compraventa, sino también cuando se produce una insatisfacción total, no caprichosa, del comprador, lo que da lugar a la acción de resolución del art. 1124 C.º Civil (plazo de prescripción de 15 años, art. 1964); ya incumpliendo porque el objeto presenta defectos ocultos, cuyo conocimiento o no por el vendedor no excluye su responsabilidad, al no estar basada la misma ni en dolo o negligencia, y que da lugar a la existencia de desperfectos, deterioros e irregularidades en la calidad o idoneidad en el bien entregado que haber sido conocidos por el comprador no lo hubiera adquirido o hubiera pagado menos precio, que motivan la acción redhibitoria para rescindir el contrato o la quanti minoris para obtener una reducción del precio, estableciéndose para su ejercicio un plazo de caducidad de 6 meses (art. 1484 , 1486 y 1490 C. Civil) (T.S. 1º S. 29 de Noviembre y 23 de Diciembre de 1.996; 1 de Diciembre de 1.997, 16 de Noviembre de 1.995, entre otras).

En relación a los requisitos exigibles para la prosperabilidad de la acción se ha de tener en cuenta que el régimen del saneamiento por defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida se desarrolla en los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil , estableciendo este primer precepto que el vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; y excepciona de esta regla general los supuestos en las que los defectos fueren manifiestos o se encontraren a la vista y aquellos casos en que no lo estén, pero el comprador sea un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

Con esta previsión relativa al saneamiento por vicios ocultos se establece una medida de protección del comprador de cosa específica, porque la existencia de esos vicios ocultos implica que no se mantenga el equilibrio de prestaciones libremente establecido por las partes contratantes, de modo que se produce una lesión para una de ellas. Por otra parte, estas acciones de saneamiento - no se establecen para subsanar un vicio del consentimiento, sino más bien como remedio a una situación de insatisfacción del interés del comprador, que deriva de la existencia del vicio o efecto. La insatisfacción del interés del comprador en este tipo de acciones no es necesariamente imputable al vendedor, es decir no se consideran como una forma de atribución de responsabilidad contractual, así como tampoco se exige que medie una conducta dolosa del vendedor que supondría una responsabilidad precontractual, sino que se conciben como un medio de atribución de riesgo al vendedor, para corregir el apuntado problema de insatisfacción del interés del comprador.

Los requisitos necesarios para exigir el saneamiento por vicios ocultos - cuya prueba incumbe al comprador- son: 1º) La entrega de una cosa

Firmado por: Javier García García, Justo Antonio Perez Aguilar
URL firma electrónica./Sinadu
Fec
CSV

viciada. El vicio de la cosa puede consistir tanto en un defecto o imperfección, como en una alteración de la calidad o cualidades de la cosa o de alguno de sus componentes (Sentencias del TS de 31 de enero de 1970 y de 3 de marzo de 2000); definiendo la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17 de febrero de 1994 el vicio oculto como «los deterioros, desperfectos o irregularidades en la calidad o idoneidad de los objetos suministrados que dificultan su utilidad»; 2º) El vicio ha de existir en el momento de perfección del contrato (SSTS de 4 de octubre de 1989 y de 15 de noviembre de 1991), pues si fuese posterior serían aplicables las reglas sobre el riesgo en el contrato de compraventa (art. 1452 del CC); 3º) El vicio ha de estar oculto, con exclusión de todos aquéllos que se puedan apreciar fácilmente en la oportuna inspección del bien con motivo de la entrega (SSTS de 28 de mayo de 1981, de 11 de julio de 1983, de 20 de febrero de 1984 y de 28 de febrero de 1997, entre otras); 4º) El vicio oculto ha de ser grave, o como dice el Código Civil, «que haga la cosa impropia para el uso a que se la destina, o disminuya de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella». Por su parte, el artículo 1485 CC precisa en su párrafo primero que el vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase y, en cuanto a las consecuencias jurídicas derivadas de dicha responsabilidad.

Sentado lo anterior la parte demandante fundamenta su acción principal en los vicios ocultos que se desarrollan en el informe pericial aportado con la demanda elaborado por el Sr [redacted]. Así mismo la parte demandada aportó a los autos informe técnico elaborado por el perito Sr [redacted] En el acto de la vista compareció el Sr, arquitecto, Sr [redacted], de la empresa [redacted], quien realizó un informe de patología de la vivienda a requerimiento de la demandante y quien así mismo dirige la obra encargada por la comunidad de propietarios a efectos de subsanar los defectos de la estructura del edificio que afectan a la vivienda d e a actora si bien sobre elementos comunitarios-

En relación con el valor de la prueba pericial cabe recordar que, como afirma la sentencia de la AP de Baleares de 31 de octubre 2006 ".. Una de las más importantes novedades de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 EDL2000/77463 ha sido la llamada "rivatización"de la prueba pericial imponiendo, en principio, a las partes la obligación de aportar sus dictámenes periciales al proceso. Se trata de una regulación compleja en la que la doctrina ha llegado a distinguir hasta doce distintos momentos procesales en los que se puede aportar el dictamen, hasta el punto de que algún autor ha llegado a hablar del "abyrinthus peritiae"aludiendo al casuismo de la nueva normativa que rige este medio probatorio. Sin embargo, lo que no ha cambiado con relación a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 EDL1881/1 es el sistema de valoración de la prueba que continua siendo el de libre apreciación razonada o, en terminología tradicional de nuestro derecho, el de apreciación "egún las reglas de la sana crítica"(artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 EDL2000/77463). El juez deberá valorar los dictámenes tomando en cuenta sus propias máximas de experiencia, como son la lógica interna del informe del experto, su ajuste a la realidad del pleito, la titulación del perito con relación a lo que constituye el objeto de la pericia, la relación entre el resultado de la pericial y los demás medios probatorios obrantes en autos,

Firmado por:
Javier García García,
Justo Antonio Perez Aguilar

[redacted]

Fec

URL firma electrónica./Sinadu

CSV

el detalle y exhaustividad del informe, la metodología o las operaciones practicadas para la obtención de conclusiones, como son la inspección, la extracción de muestras o la realización de análisis. Entre estos criterios se halla, también, el de la objetividad del dictamen, y no puede olvidarse que los informes periciales no judiciales se caracterizan porque la parte ha podido escoger a un perito de su conveniencia, lo que le puede garantizar un control sobre el resultado, en el sentido de que si éste no es favorable puede encomendar un nuevo dictamen a otro perito hasta así obtener uno que sea favorable a sus tesis; y también porque en este tipo de dictámenes se hace imposible la participación de la parte adversa en las operaciones periciales (artículo 345 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL2000/77463).
Ahora bien, aunque, en su origen, el dictamen de un perito designado por el juez pueda estar dotado de mayor objetividad que el aportado por la parte, a lo que debe atenderse en el momento de la valoración es a la objetividad del resultado que se deduce de los diversos criterios o máximas de experiencia a los que antes se ha aludido y que el artículo 343 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 EDL2000/77463 intenta garantizar instaurando la tacha de los peritos que no sean de designación judicial.
Con cuanto antecede quiere decirse que no es suficiente con que el dictamen sea de origen judicial para que éste prevalezca sobre el de parte pero que tampoco puede olvidarse que, en origen, la posición del perito designado por el juez de mayor objetividad que la del perito que confecciona privadamente el informe a petición de parte para ser aportado al proceso.
Además, como dice reiteradamente el Tribunal Supremo en multidud de resoluciones, la prueba pericial es de libre apreciación por el juez (Sentencias de 12 de noviembre de 1988 EDJ1988/8934 , 9 de diciembre de 1989 , 19 de noviembre de 2002 EDJ2002/51320 , 18 de julio de 2003 EDJ2003/50777 , 19 de abril EDJ2004/26042 y 6 de octubre de 2004 EDJ2004/143914 , etc.) y no existen reglas preestablecidas que rijan el criterio estimativo de la prueba pericial, que se ha de apreciar según las reglas de la sana crítica, que no se hallan recogidas en precepto alguno ni prevista en ninguna norma valorativa de prueba y carecen, por tanto, de eficacia para fundamentar recursos de casación, salvo que el juzgador a quo tergiverse ostensiblemente las conclusiones periciales o falsee de forma arbitraria sus dictados, o extraiga conclusiones absurdas e ilógicas o se efectúen apreciaciones arbitrarias o contrarias a las reglas de la común experiencia (Sentencia de 29 de abril de 2005 EDJ2005/55117 , también las de 18 de diciembre de 2001 EDJ2001/49211 , 3 de marzo EDJ2004/7009 , 24 de mayo EDJ2004/51796 , 13 de junio , 19 de julio EDJ2004/86793 y 30 de noviembre de 2004 , entre las recientes).
Establecido lo anterior y en relación con los vicios ocultos establecido en el informe del S[redacted] y fundamento de la acción ejercitada en dicho informe se establecen los siguientes defectos que debe ser examinados de forma separada
-Ocultación en la venta de elementos propios como un ventanal tabicado, pintado y eliminado internamente sin proteger ni aislar exteriormente que genera importantes filtraciones de agua cuando llueve.
En primer lugar resulta no controvertido la existencia de dicha ventana tapiada cuya solución constructiva es criticada por el propio perito propuesto por la demandada. No obstante resulta acreditado que si bien se tapió de forma interior la ventana la misma resultaba claramente visible

Firmado por: Javier García García, Justo Antonio Perez Aguilar
URL firma electrónica./Sinadu
Fec
CSV

desde el exterior. Así mismo las posibles humedades o grietas que pudieran producirse a causa de dicho extremo resultaban visibles y por lo tanto conocida por la compradora quien visitó a la vivienda en tres ocasiones de forma extensa como declaró de forma congruente en el acto de la vista el representante legal de la inmobiliaria que fue congruente en su declaración. De la misma resulta justificativo que la compradora disponía de toda la información técnica de la vivienda, incluida la última ITE del edificio no resultando acreditado por la demandante que se la información que se le diera sobre la estructura del edificio consistiera en que la misma era mixta y no de madera.
En consecuencia los defectos analizados no pueden determinarse como ocultos.

B Daños por la acción de Xilófagos que han infectado la totalidad de los elementos comunes de tipo viguetillas y pilares, que se encuentran a la altura de la vivienda, por una acción directa sobre los elementos de tipo madera en Viguetillas y Pilares de madera de los elementos comunes que son de sustentación.
En relación con la existencia de xilófagos existe controversia entre los técnicos que han intervenido en el proceso.
En dicho sentido y conforme a la valoración de la prueba pericial ya expuesta el Sr si bien valoró la existencia de dicho xilófagos no determinó en concreto la zona d ellos mismos ni se aporta fotografía que acredite la existencia de carcoma activo. En dicho sentido el S aludió en el acto de la vista a carcoma sin importancia y no activo descartando dicha patología el perito Sr . En todo caso no resulta acreditado la existencia de un patología persistente consistente en los xilófagos que inutilicen las viguetillas referidas sin que pueda considerarse dicha causa como vicio oculto a los efectos de las acciones ejercitadas.

C.- A.- Daños por la degradación de los elementos comunes por la acción de hogos, propia degradación, restos de humedades antiguos por una manifiesta falta de conservación y mantenimiento en las Viguetillas y Pilares de madera de los elementos comunes que sonde sustentación
La existencia de viguetillas y pilares podridos no resulta controvertido entre los tres técnicos. En dicho sentido el informe inicial de resultaba clarp tanto en los defectos existentes como en la necesidad de reparación d ellos mismos ratificándose el Sr en el acto de la vista. Así mismo la existencia de dichos defectos resulta acreditado por el propio reconocimiento de la comunidad de propietario, al resultar elementos comunitario, de la existencia de los defectos y compromiso de reparación.
En relación con la reparación de los defectos existe aceptación d ellos técnicos por el contenido del proyecto de reparación contratado por la comunidad de propietarios.
Sentado lo anterior las partes discrepan en si dicho defecto resultaba conocido por la vendedora. Si bien se alega como elemento acreditativo de dicho extremo que existían pilares metálicas las mismas no pudieron ser realizadas por la vendedora. En efecto, tanto el S fue claro al manifestar que dichas estructuras metálicas se realizaron desde el piso de abajo al mantener la vivienda controvertida el suelo original. Si bien se alega por la actora que dicho extremo no excluye que dichos pilares fueran

Firmado por: Javier García García, Justo Antonio Perez Aguilar
[redacted]
Fec[redacted]
URL firma electrónica./Sinadu
CSV[redacted]

instalados por la demandada que las mismas los realizara desde la vivienda de abajo con el consentimiento de dicho propietario ante una obra de tal magnitud no resulta acreditado ni plausible. Por ello, estando ante defectos que únicamente han podido ser descubiertos cuando se iniciaron actuaciones de demolición dentro de la obra que se pretendía iniciar por la actora no es encontramos ante vicios ocultos desconocidos por ambas partes. Todo ello atendiendo así mismo a la última ITE del edificio que no recoge problema alguno en los pilares de la vivienda o del edificio.
En relación con la gravedad de los vicios referidos a efectos de determinar si la acción principal debe prosperar es preciso determinar que conforme a los informes técnicos es estado delos pilares de la sustentación resulta defectuoso al encontrase los mismos podridos siendo necesario su reparación. Si bien el perito Sr [redacted] habla de defectos puntuales nos encontramos ante defectos graves en el sentido de que los mismo deben ser reparados. Sentado lo anterior no nos encontramos ante defectos que afectan a la inhabitabilidad de la vivienda ni a la funcionalidad de la misma sin perjuicio de la necesidad de reparación de dichos defectos. Tanto el perito Sr [redacted] como el Sr [redacted] manifestaron que a corto plazo no exisitía riesgo de derrumbe del suelo si bien debe ser reparado en un periodo de tiempo no excesivo. Dicho extremo se corrobora del hecho ratificado en el cato de la vista por el administrador de la comunidad , como por el Sr [redacted] como por el representante legal de la empresa encargada de realizar de la obra de que la misma no había sido terminada. En consecuencia si bien nos encontramos ante defectos graves que deben ser reparados no nos encontramos ante vicios que afecten de forma inmediata a la funcionalidad del edificio, que pongan en peligro inmediato la propia vivienda y por tanto que afecte a la propia esencia de lo contratado.
En dicho sentido no nos encontramos ante vicios que en el caso de ser conocidos por la compradora hubiera producido que la misma no efectuara la venta como se pone de manifiesto en que la actora al tener conocimiento de los mismo no realizó un requerimiento inmediato de resolución de la compra venta a la vendedora sino que inició las actuaciones con la comunidad d e propietarios a efectos de reparar los problemas estructurales de la vivienda.
Conforme a todo lo anterior la acción principal ejercitada debe ser desestimada.

TERCERO.- En relación con la acción quanti minoris que ejercitada en la demanda establece la AP Cantabria, Sec. 3ª, S 18-3-2005 , "Resulta evidente que se está ejercitando la denominada actio quanti minoris que se regula en los artículos 1484 al 1486 del C.C . La jurisprudencia (como la recogida en la sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón de 15 de octubre de 2002 , que se refiere a un tema similar) ha venido entendiendo que para que se pueda estimar dicha acción es necesario que se den los siguientes requisitos:
"1º) Que el vicio o defecto sea oculto, en el sentido de que no fuera conocido ni lo pudiera ser por el adquirente, es decir "que los vicios no pudieran ser fácilmente apreciados por el comprador en razón a sus particulares conocimientos o singular notoriedad y anteriores relaciones mantenidas por los contratantes" (STS, Sala 1ª, de 21 May. 1976 y para merecer esa consideración se requiere que "el vicio no haya podido trascender y, por lo tanto, ser conocido o ser objeto de percepción por el comprador" (STS, Sala 1ª de 8 Jul. 1994) y "ser objetivamente

Firmado por: Javier Garcia Garcia, Justo Antonio Perez Aguilar
URL firma electrónica./Sinadu
Fec
CSV

desconocidos por el comprador y no reconocibles, es decir, que racionalmente no puedan ser reconocidos con una diligencia media (SAP Barcelona Secc. 17ª, de 29 Ene. 1999).

Por esto excluye el Código Civil la responsabilidad por vicios ocultos en los casos de que se trate de defectos manifiestos o estuvieran a la vista, y cuando, aunque no lo estén, el comprador sea un perito que, por razón de su profesión u oficio, debieran fácilmente conocerlos (art. 1484 CC). En cambio no se precisa que el defecto fuera conocido del vendedor (ya que no es la mala fe el fundamento del saneamiento), salvo que las partes hayan estipulado lo contrario (art. 1.485 CC).

2º) Que el defecto sea grave, lo que se cualifica legalmente como que de haberlo conocido el comprador, no habría adquirido la cosa o habría dado menos precio por ella. Tratándose ésta de una cuestión de hecho en la que las partes normalmente no se pondrán de acuerdo, al descansar sobre un elemento intencional de difícil prueba, queda sometido a la libre apreciación de los Tribunales.

3º) El vicio sea preexistente a la venta, anterior a la fecha de perfeccionamiento del contrato, porque los defectos sobrevenidos corren a cargo del propietario de la cosa al momento en que se manifiestan o se hacen presentes aunque no se manifestaren de inmediato.

4º) Que se ejercite la acción en el plazo legal, que es el de caducidad de seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida (art. 1490 CC EDL1889/1), por ser éste el momento en que el comprador puede darse cuenta de sus vicios, y porque la Ley estima que aunque los vicios no se manifiesten en ese tiempo, es preciso liberar al vendedor de toda responsabilidad en un breve plazo temporal (por todas la STS, Sala 1ª, de 23 Dic. 2000 ."

En los presentes autos concurre los requisitos establecidos. En efecto, en relación a la naturaleza y gravedad de los vicios ocultos este jugador debe remitirse a la valoración del conjunto probatorio expuesto en el apartado anterior.

Es preciso determinar que si bien dichos defectos no tienen la consideración de un defecto que afecte a la funcionalidad de la vivienda a efectos de estimar la acción principal la gravedad de los mismos y en concreto la necesidad imperante de acometer una obra sustancial para garantizar la habitabilidad de la vivienda en el futuro sí a la compradora- demandante no tenga que sufragar dichos obras afecta de forma notoria al precio de la vivienda.

La parte demandada se alega que dicho defectos tienen su origen en elementos comunitarios y por tanto será reparados como así consta por la Comunidad de propietarios. No obstante , que la actora no tenga que sufragar dichas obras no incide en que de haber conocido dichos defectos el precio a abonar hubiera sido inferior. En efecto, en todo caso la existencia de dichos defectos inciden de forma directa en el momento de uso de la vivienda que se ha postergado en el tiempo.

Así mismo resulta acreditado que nos encontramos ante vicios ocultos. Si bien la actora visitó varias veces la vivienda incluso con los operarios que iban a realizar la posterior reforma no se tiene conocimiento d ellos mismos hasta el inicio de las demoliciones.

Firmado por: Javier García García, Justo Antonio Perez Aguilar
URL firma electrónica./Sinadu
Fec
CSV

.

.

Sentado lo anterior y concurriendo los requisitos expuestos para que la acción ejercitada pueda prosperar pues como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2.003 , "no se puede olvidar que la acción "quanti minoris" no tiene una finalidad indemnizatoria, sino de restablecimiento de la equidad contractual". Y, en fin, siendo el significado de la acción quanti minoris el de obtener la rebaja del precio, debe el demandante acreditar cuál sea la procedente, pues ello forma también parte de los hechos constitutivos de la pretensión, de modo que la falta de prueba de este extremo, conlleva la desestimación (en tal sentido, Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2.004)." ..."

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Secc. 13ª) de 11 de marzo de 2016 dispone que *cuando la cosa entregada es de calidad distinta a la que se compró, el T. S. viene reiteradamente sosteniendo que nos encontramos ante un supuesto de incumplimiento contractual o de un "aliud pro alio", equivalente a la falta de entrega por inhabilidad del objeto con la consiguiente insatisfacción del comprador, lo cual permite acudir a la protección dispensada por los* artículos 1.101 *y* 1.124; 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 delart. 1.484 del C.C .

Conforme al último de los preceptos citados, cuando la cosa entregada por el vendedor al comprador, en cumplimiento de la obligación asumida en el contrato de compraventa, tuviese algún defecto oculto que la haga impropia para el uso a que se la destina, o disminuya de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella, debe el vendedor responder frente al comprador, pudiendo optar este entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó (acción redhibitoria), o a rebajar una cantidad proporcional del precio a juicio de peritos (acción estimatoria o quanti minoris) como se proclama en el párrafo primero del artículo 1.486 del mismo Código .

Conforme a lo expuesto este juzgador y en aplicación del principio de la equidad contractual procede reducir el precio de la compraventa en aquellas cantidades destinadas para la efectiva reparación de la vivienda y que la misma mantenga la finalidad por la que fue comprada. En efecto si bien en el informe emitido por el Sr [redacted] se establece el precio de mercado de la vivienda sin la afectación y el precio de mercado con la afectación dichas consideraciones más genéricas podrían dar lugar a una finalidad indemnizatoria y no de equidad si la reducción del precio resulta mayor que el coste de la rehabilitación de la vivienda.

Por ello la cantidad que debe minorarse del precio de compraventa abonado resulta en la suma de reparación de los vicios declarados en autos que resulta acreditado en autos que asciende a la suma de VEINTITRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (23.594,22 euros)

Firmado por: Javier García García, Justo Antonio Perez Aguilar
URL firma electrónica./Sinadu
Fec
CSV

TERCERO- Atendiendo a la estimación parcial de la demanda no resulta procedente la imposición de costas en aplicación del art. 394 de la Lec.

VISTOS los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso

F A L L O

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por por la procuradora Sra GUTIERREZ en nombre y representación de [redacted] contra [redacted] representado por el procurador S[redacted] resulta procedente declarar la existencia de vicios ocultos en la vivienda de la casa doble [redacted] de Bilbao adquirida por Dº [redacted] en virtud de escritura pública de fecha [redacted] estableciendo la rebaja del precio de compra en la cantidad de VEINTITRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (23.594,22 euros) condenando a [redacted] a estar y pasar por las anteriores declaraciones y abonar a Dº [redacted] la cantidad de VEINTI TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (23.594,22 euros) más los intereses legales del art. 576 de la Lec que se devenguen. [redacted]

Todo ello sin expresa imposición de costas a las partes

Firmado por: Javier Garcia Garcia, Justo Antonio Perez Aguilar

URL firma electrónica./Sinadu

Fec

CSV

MODO DE IMPUGNACIÓN: El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado directamente 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).

Al escrito de interposición del recurso deberá acompañarse copia de la resolución apelada (artículo 458.1 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 con el número Cuenta Bancaria, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un [redacted]- 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 sentencia, 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 solo podrá llevarse a cabo previa disociación 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 no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

PUBLICACIÓN.- En el día de la fecha de su firma la anterior sentencia pasa a ser pública, procediéndose seguidamente a su notificación a las partes. Doy fe.
.