



**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3
PALMA DE MALLORCA**

SENTENCIA: 00[REDACTED]/2020

Modelo: N10250
PLAÇA DES MERCAT N° 12

-

Teléfono: 971-71-20-94 **Fax:** 971-22.72.20
Correo electrónico: audiencia.s3.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: MGL

N.I.G. 07026 42 1 2018 0005637

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000[REDACTED] /2019

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N.3 de EIVISSA

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 000[REDACTED] /2018

Recurrente: [REDACTED]
Procurador: [REDACTED]
Abogado: [REDACTED]
Recurrido: [REDACTED]
Procurador: [REDACTED]
Abogado: NORBERTO JOSE MARTINEZ BLANCO

Martínez-Blanco
Abogados

SENTENCIA Nº 129/20

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE

D. Álvaro-Miguel Artola Fernández

MAGISTRADOS

Dña. Ana Calado Orejas

Dña. María Encarnación González López

En Palma de Mallorca a tres de abril de dos mil veinte.



VISTOS por la Sección Tercera de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. 3 de Ibiza, bajo el número [REDACTED]/2018, Rollo de Sala número [REDACTED]/2019, entre partes, de una como demandados apelantes, D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], representados por el Procurador de los Tribunales D. [REDACTED] y asistidos del Letrado D. [REDACTED], y de otra, como demandante apelada, [REDACTED], representada por el Procurador de los Tribunales D. [REDACTED] y asistida del Letrado D. Norberto José Martínez Blanco.

ES PONENTE la Ilma. Sra. Magistrado Dña. María Encarnación González López.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia núm. 3 de Ibiza se dictó sentencia en fecha de 19 de septiembre de 2019, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

"ESTIMO la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED], contra [REDACTED] y [REDACTED] y, en consecuencia, DECLARO la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes en fecha [REDACTED] de [REDACTED] de 2.018, con devolución de las recíprocas contraprestaciones, así como el resarcimiento a la parte actora de los gastos ocasionados como consecuencia del mismo, todo ello con condena en costas a la parte demandada".

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia, y por la representación procesal de la parte demandada, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido, y seguido el recurso por sus trámites se señaló fecha para votación y fallo el día 31 de marzo de 2020, quedando seguidamente los autos conclusos para dictar sentencia.



FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La parte apelante se alza contra la sentencia por la que, estimándose la demanda, se resuelve el contrato de compraventa que celebró con la parte actora. En la demanda se ejercita, de forma alternativa, acción redhibitoria y quanti minoris. Se sustentan las acciones en que el ■■■ de ■■■ de 2018 la actora adquirió de los demandados la vivienda sita en la Calle ■■■■, nº■■■, de Ibiza, por precio de 390.000 euros. Una vez en la vivienda y tras unas fuertes lluvias, se produjeron filtraciones a causa de defectos que ya existían al tiempo de celebrar el contrato de compraventa.

Frente a la sentencia que estima la primera acción ejercitada apela la parte demandada alegando error en la valoración de la prueba y en la aplicación de los artículos 1485 y 1486 del Código Civil.

SEGUNDO.- Se une a la demanda el contrato de compraventa celebrado entre las partes y por el que la actora adquirió de los demandados la vivienda a que se refiere la demanda. La sentencia de primera instancia, dando por acreditados los defectos que se relacionan en el escrito inicial, hace aplicación del artículo 1486 del Código Civil, por entender que se cumplen los presupuestos exigidos por el artículo 1484. La sentencia apelada desarrolla de forma correcta los presupuestos de ejercicio de la acción de que se trata y que, según constante jurisprudencia, exige:

1º) Que se trate de un vicio oculto, esto es, que no esté a la vista ni sea fácilmente perceptible por el comprador al practicar un examen normal de la cosa atendiéndose a las condiciones que éste ostente, de suerte que se exime de responsabilidad al vendedor cuando se trate de perito que por razón de su oficio o profesión, debiera fácilmente conocerlos, así como a la diligencia que, conforme a las normas de la buena fe, deba desplegar el comprador en la verificación de la cosa al tiempo de perfeccionarse el contrato. Si el vicio, aun siendo oculto, se conoció por el comprador o pudo conocerlo con una diligencia media, no habrá lugar al saneamiento.



2º) Que el vicio exista al tiempo de la venta, no respondiendo el vendedor de los sobrevenidos, viniendo obligado a la entrega de la cosa en el estado en que se halle al perfeccionarse el contrato conforme al artículo 1468 del Código Civil, por lo que el comprador debe acreditar la existencia del vicio y que existía al tiempo de perfeccionarse el contrato.

3º) Que el vicio sea grave, que revista cierta relevancia, considerándose únicamente aquellos que hagan la cosa impropia para el uso a que se destina o disminuyan de tal modo ese uso, que de haberlos conocido el comprador, no las habría adquirido o habría dado menos precio por ella

4º) Que la acción se ejercite en el plazo regulado en el artículo 1490 del Código Civil.

TERCERO.- La parte apelante, aun reconociendo la existencia de humedades en la vivienda, cuestiona que concurren los presupuestos anteriores impugnando la valoración de la prueba que se realiza por el Magistrado a quo. Ello obliga a esta Sala al examen del material probatorio con plenitud de facultades conforme al artículo 456 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre excluyendo que la objetiva valoración del Magistrado a quo sea sustituida por la subjetiva e interesada de las partes. Y ese examen de la prueba conduce a confirmar la valoración de la sentencia de primera instancia.

Se cuenta en autos con dos informes periciales: el unido a la demanda y elaborado por el Arquitecto Técnico D. [REDACTED]; y el elaborado por el también Arquitecto Técnico D. [REDACTED], perito designado judicialmente a instancia de la parte demandada. Coinciden los peritos en que en la vivienda se producen humedades en paramentos horizontales y verticales. Las primeras, las que afectan al suelo, tienen su origen en la absorción de la humedad del suelo por capilaridad. Las que afectan a paredes y muros se producen por la entrada directa de agua a través de orificios como son las fisuras que existen en los muros, juntas sin sellar, falta de drenajes en ventanas y vertido de agua por desagüe y equipo de aire acondicionado.



La naturaleza de los vicios que afectan a la vivienda determina que se les atribuya la condición de ocultos en los términos exigidos legalmente. Se trata de defectos que se ponen de manifiesto especialmente cuando llueve. Que eso es así se desprende, no sólo de la propia naturaleza de los vicios, sino del informe del perito judicial en el que se destaca que el día que giró la visita al inmueble se produjeron fuertes lluvias, calificando el dato de relevante para la inspección del inmueble por la alta concentración de agua que absorbe el suelo de la vivienda y por la fuerte descarga de agua que han sufrido los muros de cerramiento. Se observa que en las fotografías incorporadas a ese informe pericial las humedades en la vivienda presentan un aspecto más acusado que el de las fotografías del informe unido a la demanda, lo que atribuirse razonablemente a las lluvias producidas el día en que se hicieron las primeras.

La parte apelante insiste en que la compradora era conocedora del estado del inmueble. Acude para ello a la manifestación que se contiene tanto en el contrato de compraventa como en el de arras que le precedió sobre que la compradora aceptaba el estado de conservación del inmueble. No puede desprenderse de ello que la compradora conociera los vicios que presentaba el inmueble cuando han sido calificado de ocultos, y mal se puede aceptar algo que no se conoce. Tampoco pudo la compradora conocerlos desarrollando una diligencia media. No viene obligada la compradora a efectuar un análisis técnico del inmueble que pretende adquirir, no tratándose de vicios perceptibles a simple vista, máxime considerando que, como señaló el perito D. Manuel en su intervención en el acto de juicio, se habían emprendido algunas tareas para adecentar el estado de la vivienda pero sin solucionar el problema, lo que habría de dificultar la apreciación de los vicios. No puede eludir la parte vendedora su responsabilidad por tratarse de vicios que pudieran existir desde la construcción del inmueble, por cuanto viene obligada para con la parte compradora, sin perjuicio de las acciones que pudieran asistirle frente a terceros.



El vicio no puede calificarse más que de grave como en la resolución apelada. De los informes periciales unidos a las actuaciones se desprende que la humedad, especialmente la que se origina por filtraciones por capilaridad desde el suelo, afecta a casi toda la vivienda, señalando el perito judicial en acto de juicio que se extiende prácticamente a todas las paredes. En las fotografías obrantes puede observarse que todo el edificio se encuentra parcheado lo que evidencia la existencia de las fisuras en muros por las que penetra el agua, sin que su pintura haya supuesto necesariamente la solución del problema como expuso el perito judicial. La grave afectación de la vivienda por las humedades que sufre se evidencia con el examen de las fotografías, más acentuada en las tomadas por el perito judicial. Se observa en ellas cómo está afectando a los muros de la vivienda, tanto en la parte baja como media y baja, a los armarios y al suelo. Esa situación de humedad no sólo afecta a las condiciones de habitabilidad del inmueble, sino, sin duda, a la salud de las personas.

No apreciándose, en consecuencia, error alguno en la valoración de la prueba ni en la aplicación de las normas, debe desestimarse el recurso.

CUARTO.- En aplicación de lo establecido en los artículos 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la desestimación del recurso obliga a imponer a la parte apelante el pago de las costas causadas en esta alzada.

En virtud de lo que dispone la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por el número diecinueve del artículo primero de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, se acuerda la pérdida del depósito consignado para recurrir.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,



FALLAMOS

1º.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. ██████████, en nombre y representación de D. ██████████ y Dña. ██████████, contra la Sentencia dictada en fecha de 19 de septiembre de 2019 por el Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Ibiza en los autos de juicio ordinario de los que el presente rollo dimana.

2º.- En consecuencia, se confirma la expresada resolución.

3º.- Se impone a la parte apelante el pago de las costas procesales causadas en esta alzada.

4º.- Se acuerda la pérdida del depósito constituido para recurrir.

INFORMACION SOBRE RECURSOS CONTRA LA SENTENCIA

Recursos.- Conforme al art. 466.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas optar por interponer el recurso extraordinario por infracción procesal o el recurso de casación, por los motivos respectivamente establecidos en los arts. 469 y 477 de aquella.

Órgano competente.- Es órgano competente para conocer de ambos recursos (si bien respecto del extraordinario por infracción procesal sólo lo es con carácter transitorio) la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo.

Plazo y forma para interponerlos.- Ambos recursos se interpondrán ante este Tribunal, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia, sucrito por Procurador y autorizado por Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal.

Aclaración y subsanación de defectos.- Las parte podrán pedir aclaración de la sentencia o la rectificación de errores materiales en el plazo de dos días; y la subsanación de otros defectos u omisiones en que aquella incurriere, en el de cinco días.

No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno.



Debiéndose acreditar, en virtud de la disposición adicional 15º de la L.O. 1/2009 de 3 de Noviembre, el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta sección tercera de la Audiencia Provincial (0450), debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Extendida y firmada que ha sido la anterior resolución por la Ilma. Sra. Magistrado indicada en el encabezamiento, procédase a su notificación y archivo en la Secretaría del Tribunal, dándosele publicidad en la forma permitida u ordenada por la Constitución y las leyes, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 212 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Doy fe.



Martínez-Blanco
Abogados

JURISPRUDENCIA DE MARTÍNEZ-BLANCO ABOGADOS

TEL. 900 834 926 - 971 571 056 - 966 593 463

info@martinez-blanco.com

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 tutelar 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.