

JDO. PRIMERA INSTANCIA N.3 EIVISSA

SENTENCIA: 00[REDACTED]/2019

EDIFICIO CETIS - C/ SAN CRISTOBAL CON AVDA. DE LA PAZ S/N - PLANTA 3ª

Teléfono: 971 31 41 61, Fax: 971 19 11 87

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MRT

Modelo: 0030K0

N.I.G.: 07026 42 1 2018 000[REDACTED]

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 000XXX /2018

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. MARTINEZ BLANCO

DEMANDADO , DEMANDADO D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. [REDACTED]



Martínez-Blanco
Abogados
JURISPRUDENCIA DE MARTÍNEZ-BLANCO ABOGADOS
TEL. 900 834 926 - 971 571 056 - 966 593 463
info@martinez-blanco.com

. S E N T E N C I A .

En Ibiza, a diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve.

Vistos por mí, SERGIO GONZÁLEZ MALABIA, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Ibiza, los precedentes autos, substanciados por los trámites del **JUICIO ORDINARIO**, registrados con el número [REDACTED] del año **2.018**, seguidos a instancia de [REDACTED], representada por el Procurador de los Tribunales Sr. [REDACTED] y asistida del Letrado Sr. Norberto José Martínez Blanco, contra [REDACTED] y [REDACTED] representados por el Procurador de los Tribunales Sr. [REDACTED] y asistidos del Letrado Sr. [REDACTED], vengo a resolver con base en los siguientes:



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales Sr. [REDACTED] en nombre y a instancia de [REDACTED], se interpuso demanda frente a [REDACTED] y [REDACTED], en ejercicio de acción redhibitoria y alternativa de quanti minoris por vicios ocultos en la vivienda adquirida, con una condena al pago de 24.827'48 euros.

SEGUNDO.- Mediante Decreto de fecha 27 de diciembre de 2.018 fue admitida a trámite la demanda, dándose traslado de la misma a las demandadas, formulando escrito de contestación a la demandada, citándose posteriormente a las partes para la celebración de la audiencia previa.

TERCERO.- Señalado el 19 de septiembre de 2019 para la celebración del juicio, al mismo comparecieron las partes, practicándose la prueba propuesta y admitida. Formuladas las correspondientes conclusiones por las partes, quedaron las actuaciones concluidas para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la parte actora en el presente procedimiento una pretensión de resolución del contrato de compraventa celebrado por las partes en fecha [REDACTED] de [REDACTED] de 2.018 sobre la vivienda sita en Calle Es [REDACTED] n° [REDACTED], de Ibiza, por un precio de 390.000 euros, y subsidiaria de quanti minoris en importe de 24.827'48 euros, sobre la base de considerar que la vivienda adquirida por la actora presenta vicios ocultos que eran conocidos por la parte vendedora,

consistentes en problemas de evacuación de aguas por persianas y ventanas, que provocan daños por agua derivado de filtraciones de lluvia.

Por su parte, las demandadas se oponen a la demanda alegando que la vivienda fue visitada por la actora y aceptó el estado de la misma con anterioridad a la compra, sin que de la pericial aportada se derive cual es la causa de las humedades, sin que en todo caso nos encontremos ante vicios ocultos, en tanto que ni son ocultos, ni son preexistentes ni son graves.

Planteado en estos términos la controversia, cabe determinar, a la vista de la prueba practicada en autos si concurren los presupuestos necesarios para la estimación de la demanda o, por el contrario, debe procederse a su desestimación.

SEGUNDO.- Ejercita la parte actora una pretensión redhibitoria y subsidiaria de quanti minoris sobre la base de los vicios ocultos que presenta la vivienda adquirida, debiendo tener en cuenta que, conforme prevé el art. 1.484 CC, *"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; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos"*.

El artículo 1.485 CC prevé que *"el vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de*

la cosa vendida, aunque los ignorase". Por su parte, prevé el artículo 1.486 CC que "en los casos de los dos artículos anteriores, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos. Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión". Por último, señala el artículo 1.490 CC que "las acciones que emanen de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirá a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida".

Para la estimación de esta acción se requiere que 1) los vicios hayan sido ocultos (y ocultados) en el sentido de que no fue posible advertirlos 'de visu', es decir, que no se trata de defectos manifiestos y apreciables por cualquier observador medio. 2) Que el vicio ha de ser anterior a la fecha de perfeccionamiento del contrato, en la medida en que los vicios sobrevenidos serán de cargo del propietario de la cosa. 3) que han de tratarse de vicios o defectos graves, de suficiente gravedad por sí mismos para convertir en inútil la cosa adquirida o reducir su utilidad muy sensiblemente, teniendo en cuenta que la gravedad no sólo debe considerarse del hecho objetivo que los defectos ocultos hicieran la vivienda impropia para su uso, sino también si "disminuyen de tal modo ese uso, que de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella". 4) que la acción se ejercite dentro del plazo previsto por el artículo 1.490 CC.

TERCERO.- Dicho cuanto antecede, se dispone en las actuaciones de un informe pericial de parte, el elaborado por

el Sr. ██████████ , aportado por la parte actora junto al escrito de demanda, del que cabe concluir que la parte actora adquirió en fecha ██████ de ██████ de 2.018 un bien inmueble que, tras su adquisición, sufrió filtraciones de agua en distintas instancias que provocaron daños haciéndolas impracticables para su uso, llegando a la conclusión de que tales filtraciones se producen por defectos preexistentes en la vivienda no conocidos por la parte actora, con independencia de que fueran o no conocidos por la parte demandada.

Tales filtraciones de agua en las indicadas dependencias, constituyen un defectuoso cumplimiento grave y sustancial de las obligaciones que afectan a la parte vendedora al haber sido hecha la entrega del inmueble con vicios que hacen impropio el objeto de la compraventa para el fin que se destina, es decir, por inhabilidad del objeto vendido para cumplir la finalidad para la que se vendió, produciéndose la consiguiente insatisfacción del comprador, constituyendo un verdadero incumplimiento por ineptitud del objeto para el uso a que debía ser destinado, apreciándose en el supuesto que nos ocupa un incumplimiento objetivo e inequívoco por el que se frustran las legítimas aspiraciones del negocio jurídico de la parte demandante, sin que pueda concluirse que tales filtraciones sean anteriores a la compraventa y que pudieron ser verificadas y comprobadas por la parte compradora.

En el mismo sentido se muestra el perito judicial Sr. Santos Sáez, quien señala en su informe que *“Una vez analizado y estudiado todo el material de la peritación, se considera que hay un problema de humedad en el subsuelo base de la vivienda, que afecta al pavimento de tarima de madera existente, por su debilidad frente a la humedad y que además se agrava en dos puntos concretos, debido a otros focos adicionales de entrada de agua a través de los muros,*

elementos deteriorados y mal instalados que agravan la filtración de agua, elementos de carpintería existentes y vertidos de agua en zonas próximas a la vivienda que podrían evitarse. Posiblemente el origen del problema principal y más grave de la humedad del subsuelo por capilaridad, sea un defecto de origen en la construcción del edificio, pero como se explica en el informe, se podría haber solucionado en la fase de sustitución del pavimento de tarima de madera, si se hubiera tratado la solera con un sistema impermeabilizante y elegido otro material con mejor comportamiento frente a la humedad que la tarima de madera, el resto de entradas de agua por muros o carpinterías, se deben al deterioro y posterior instalación de elementos de forma incorrecta, como ventanas, celosías, cubierta de chapa, elementos anclados a fachada, desagües, etc”.

CUARTO.- De la declaración en la vista de ambos peritos cabe extraer de forma evidente que los vicios no pudieron ser advertidos por la parte compradora al momento de adquirir la vivienda, siendo el origen de los daños anteriores a la perfección del contrato y teniendo la consideración de vicios o defectos graves hasta el punto de afectar el uso del bien adquirido o reducir su utilidad sensiblemente, siendo necesariamente conocidos tales vicios por la parte vendedora con carácter previo a la venta dado el origen y temporalidad de los mismos, habiéndose ejercitado la acción dentro del plazo previsto por el artículo 1.490 CC.

En tanto que el artículo 1.486 CC faculta al comprador a optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos, adicionando la indemnización de daños y perjuicios en caso de que se optase por la rescisión y el vendedor

conociera los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida sin manifestarlo al comprador, y la parte actora ejercita con carácter principal en su demanda una acción tendente a la resolución del contrato de compraventa con devolución de lo entregado y el resarcimiento de los gastos ocasionados, resulta procedente la estimación de la pretensión ejercitada con carácter principal, sin entrar a valorar la pretensión subsidiaria de *quanti minoris* ejercitada en la demanda y a la que vendría referida la valoración de los vicios de la vivienda contenida en los informes periciales del Sr. Martínez y del perito judicial.

QUINTO.- Respecto de las costas procesales, con base en lo dispuesto por el artículo 394.1 LEC, deben ser impuestas a la parte demandada.

 Martínez-Blanco
FALLO
Abogados

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.

Notifíquese la presente sentencia a las partes, contra la que cabe formular recurso de apelación conforme a lo previsto por el artículo 455 LEC, a interponer con arreglo a lo dispuesto



en los artículos 458 y ss. LEC, previa consignación del depósito preceptivo para recurrir en la cuenta de consignaciones de este Juzgado.

Así por esta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION. - En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.-

Martínez-Blanco

Abogados

JURISPRUDENCIA DE MARTÍNEZ-BLANCO ABOGADOS

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

info@martinez-blanco.com