



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
NÚMERO CINCO
DE VILANOVA I LA GELTRÚ**

JUICIO ORDINARIO NÚM. 74/2006

M.ª TERESA MANSILLA ROBERT
Procuradora de los Tribunales

NOTIFICADO


17 JUL. 2008

1/6

Tel.: 93 815 95 17 - Fax 93 815 92 83

E-mail: mmansilla@telcline.es

FINE: 24-07-08-

 IL·LISTRE COL·LEGI PROCURADORS DE BARCELONA VILANOVA I LA GELTRÚ	
RECEPCIÓ 15 JUL 2008 Article 151.2	NOTIFICACIÓ 17 JUL 2008 L.E.C. 1/2000

SENTENCIA NÚM. 109/08

En Vilanova i la Geltrú, a 2 de julio de dos mil ocho

Vistos por D. José Andrés Verdeja Melero, Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Vilanova i la Geltrú, los presentes autos de **JUICIO ORDINARIO número 74/2006**, seguidos a instancia de **D.ª ROSER CENDRÓS ROMEU y D. RICARD TENORIO MERCIER** representados por la Procuradora Sra. Molas Vivancos y defendidos por el Letrado Sr. Marín i Sarabia, contra **AMERET GRUP INMOBILIARIA, S.L., CONSTRUCCIONS LLORENÇ REIXACH I ASSOCIATS, S.L.**, representadas por la Procuradora Sra. Fraile Antolín y defendidos por el Letrado Sr. Álvarez Pérez, contra D. CARLOS CONTRERAS BUSQUETS, representado por la Procuradora Sra. Mansilla Robert y defendido por el Letrado Sr. Busquets Obre y contra D. JORDI ARTIGAS MASDEU, representado por la Procuradora Sra. Calaf López y defendido por el Letrado Sr. Olondriz Planell, *sobre reclamación de cantidad.*

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 8 de febrero de 2.006, D.ª Roser Cendrós Romeo y D. Ricard Tenorio Mercier presentaron demanda contra la entidad Ameret Grup Immobiliari, S.L., y contra D. Ricard Ferrer Masip. Posteriormente, con fecha 20 de marzo de 2.006, se solicitó por parte de Ameret Grup Immobiliari, S.L., la intervención provocada de la constructora, aparejador y arquitecto de la edificación.

Conferido traslado a la parte actora, por ésta no se muestra oposición a la intervención solicitada, desistiendo también de la demanda presentada contra D. Ricard Ferrer Masip, por lo que su posición es ocupada por D. Carles Contreras Busquets

En la demanda se alegaba que los actores son



propietarios de la vivienda sita en la C/ Salvador Espriu nº 52 de Vilafranca del Penedés. En dicha vivienda existen una serie de vicios y errores en la ejecución de la construcción consistentes en pavimento mal colocado y levantamiento de algunas piezas, cocina mal vorada, pavimentos exteriores y del garaje con poca pendiente, reja de recogida del agua de lluvia inclinada y en la misma pendiente que la rampa, humedad en la pared medianera del garaje, peldaño de la escalera roto, bañera rayada y mal vorada, peldaño de escalera con mancha grisácea, escalera no pulida, falta de persianas que debían cerrar las ventanas y salidas de la planta baja y abombamiento del alicatado. Todos esos defectos reducen la salubridad y seguridad de la vivienda, además de reducir su valor, razón por la cual se solicita que se estime la demanda y que se condene solidariamente a los demandados a que abonen a los actores la cantidad de 12.829,43 euros, más los intereses correspondientes y la imposición de las costas a la parte contraria.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se confirió traslado a los demandados para que lo contestaran en el plazo de 20 días, lo que verificó, en primer lugar Ameret Grup Immobiliari, S.L., y Construccions Llorenç Rebach i Assosiat, S.L., alegando que los compradores adquirieron la vivienda tras firmar un contrato de compraventa en el que admitían que por la vendedora se efectuaran modificaciones en las obras durante su ejecución, además de visitar posteriormente la vivienda y hacer constar que la recibían a su entera satisfacción. Seguidamente se opone a los desperfectos alegados de contrario, bien afirmando que no son tales, o entendiendo que han sido debidos exclusivamente a una falta de diligencia y cuidado de los demandantes. Como consecuencia de todo lo anterior se solicita la desestimación de la demanda con imposición de las costas a la parte contraria.

Seguidamente, con fecha 5 de diciembre de 2.007 se presentó la contestación a la demanda por parte de D. Carles Contreras Busquets, en la que negaba su responsabilidad, por entender que los defectos reclamados de contrario lo son de terminación o acabado y por ello serían imputables al constructor, pero no al arquitecto técnico, no siendo además posible apreciar una situación de ruina. Por todo ello, al tratarse de desperfectos imputables al constructor, en todo caso excesivos en cuanto al importe reclamado, y que no pueden generar responsabilidad alguna para el Sr. Contreras, se solicita la desestimación de la demanda con la imposición de las costas a la parte contraria.

TERCERO.- Convocadas las partes a la audiencia previa legalmente prevista, y no alcanzándose acuerdo alguno, se propusieron las pruebas de interrogatorio, documental, testifical y



pericial, que se practicaron el día 25 de junio de 2008 con el resultado que obra en autos, quedando el juicio concluso para sentencia.

3/6

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercitan los actores una acción de reclamación de cantidad amparándose en la garantía decenal de la construcción prevista en el artículo 17.1 a) de la Ley de Ordenación de la Edificación. Así lo expresa claramente en el suplico de la demanda. Sin embargo, no cabe olvidar que dicho art. 17.1 a) establece que: *"1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:*

a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio."

Por lo tanto, con independencia de los fundamentos jurídicos que se invoquen, debiendo la sentencia y especialmente el fallo, atenerse estrictamente al suplico de la demanda, so pena de incurrir en incongruencia, no sólo habrá que examinar si los defectos reclamados han sido o no acreditados, sino si además entran dentro de la garantía decenal en virtud de la cual se peticiona.

SEGUNDO.- PAVIMENTO MAL COLOCADO CON ALGUNAS PIEZAS ROTAS:

Afirma la perito Sra. Rabal i Lluçh en su informe respecto de esta cuestión, que existe una mala colocación del pavimento de la vivienda, con algunas piezas rotas, siendo una lesión que se detecta de forma bastante generalizada en la vivienda. Sin embargo, su declaración en el juicio es muy precaria, no pudiendo precisar cuantas piezas rotas había, afirmando que la mayoría están en el salón y que incluso algunas pueden haberse roto por el uso diario de la vivienda.

De hecho hace más prueba a favor de la actora el informe del perito Sr. Señ, que afirma que acudió a la vivienda y que la propiedad le informó que sólo eran en el salón los defectos y que tan sólo afectaba a 4 piezas mal colocadas y que superaban los 2 milímetros, además de otras cuatro que estaban rotas.

Finalmente el Sr. Canal Santas afirma que no apreció "cejas"



superiores a los dos milímetros y que no había piezas rotas, tan sólo alguna que tenía alguna arista mal.

Con tales pruebas, sin más soporte, no puede tenerse por acreditado que las piezas estuvieran rotas en el momento de la entrega de la vivienda, y respecto de las que están mal colocadas, ni se ha probado que afecte a más piezas que las reseñadas por el Sr. Sen y, en ningún caso, entran dentro de la responsabilidad decenal regulada en la LOE, siendo meros desperfectos que podrían entrar dentro de los vicios o defectos de afecten a la habitabilidad o de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

TERCERO.- COCINA MAL VORADA

Esta cuestión puede tratarse de un defecto menor de terminación o acabado, pero no de responsabilidad decenal. En todo caso parece que afectaría a una pequeña extensión cuyo deterioro puede ser debido también a un mal mantenimiento.

CUARTO.- RAMPA DE ACCESO AL GARAJE CON REPICADO DEL HORMIGÓN EXISTENTE Y PONERLO DE NUEVO

Mal se puede reclamar nada por esta partida cuando la propia perito de los demandantes manifiesta en el acto de la vista que cuando vio ese pavimento no había problemas y que desconoce si se desprende o no. Por su parte el Sr. Sen manifiesta que había un poco de gravilla, pero nada fuera de lo normal, pudiendo mejorarse, en todo caso y de ser necesario, con pintura antideslizante, aunque no estaba previsto en el proyecto ni tampoco lo cree necesario. En un sentido semejante se pronuncia el Sr. Canal. Desde luego, en las fotografías no se puede apreciar nada anormal, siendo lógico que exista algún tipo de desprendimiento motivado por el uso ordinario de la rampa, la cual además tiene una acusada pendiente. Por ello, aunque pudiera ser conveniente reforzar el agarre con la pintura que refiere el perito Sr. Sen, no es posible condenar a ninguno de los demandados en tal sentido, dada la falta de prueba de los hechos alegados.

QUINTO.- RESTAURACION DE LA REJA DE DESAGÜE DE LA RAMPA

Respecto de este defecto, los dos peritos de los demandados coinciden en señalar que la solución adoptada de poner la reja en posición inclinada es una forma constructiva que se emplea habitualmente y que es igual de eficaz que la de ponerla en posición horizontal. En cualquier caso no hay que olvidar que los compradores aceptaron que la vendedora pudiera introducir modificaciones durante la ejecución de la obra, y que recibieron la vivienda previa visita a la misma, sin que formularan objeción alguna al respecto. Tampoco ha alegado ni probado la parte demandante que se haya vulnerado norma alguna por situar la reja de ese modo. Su propia perito así lo afirma, como también que la propia falta de limpieza de la reja -tal y como se observa en las fotografías del perito Sr. Canal-



puede haber contribuido a que haya entrado agua en mayor medida que la propia inclinación de la reja. Finalmente, no cabe ignorar que la colocación de la reja de la forma que se ha hecho, no responde a una cuestión caprichosa, sino que trata de dar a la rampa del garaje una pendiente más progresiva y menos pronunciada que la que resultaría de haber hecho la misma horizontal.

Todo ello, unido a la circunstancia de que la propia Sra. Rabal declara que la propiedad no le ha manifestado que haya entrado agua en el garaje, hace que sea imposible apreciar vicio o defecto alguno en la configuración de la reja.

SEXTO.- REPARACIÓN DE LA HUMEDAD EN EL GARAJE

Tampoco puede ser acogido este motivo, dado que se trata de una pared medianera, por lo que, cuando menos, si no se pudiese precisar el origen exacto de la filtración, lo menos que se debería haber hecho es descartar que pudiera proceder de la vivienda contigua. Esto no se ha hecho, manifestando la Sra. Durán que no sabe de donde sale la humedad, siendo posible que puedan provenir del vecino. Por todo ello, al no ofrecer una mínima explicación de la causa de la humedad, lo que debería haberse hecho más aún al ser un punto concreto y localizado, dicho motivo debe desestimarse.

SÉPTIMO.- REPARACIÓN DE PELDAÑO EN ESCALERA INTERIOR

Este defecto nunca entraría dentro de la responsabilidad decenal, y además habría que reiterar una vez más lo dicho respecto de los anteriores en cuanto a la falta de prueba de que fuera entregado así, una vez que los demandantes firmaron la recepción de la vivienda a su satisfacción y sin hacer objeción alguna.

OCTAVO.- REPARACIÓN DE BAÑERA

Se da por reproducido "mutatis mutandis" íntegramente lo expuesto en el fundamento anterior

NOVENO.- REPARACIÓN DE PENDIENTES DEL PATIO

Esta es la única lesión que puede ser estimada, dado que genera una ruina funcional al provocarse un embalsamiento del agua, tanto en el acceso peatonal a la vivienda, como en la terraza exterior y en el garaje (fotografías 19, 18 y 20 del informe pericial de la parte actora):

En este aspecto, las alegaciones de la parte actora son refrendadas por el perito Sr. Sen, que es el perito que ha demostrado mayor objetividad y amplitud de conocimientos frente al Sr. Secundino, que obra de forma totalmente parcial, negando la realidad hasta de los vicios más manifiestos. El Sr. Sen concluye que el estancamiento del agua es debido no a una falta de pendiente, sino a una mala colocación de los sumideros, que no están situados en el plano inferior, y por lo que respecta a la terraza de acceso a la vivienda, en la que el agua debería evacuarse a la calle, también se queda agua en el "marchapie". Para enmendar estos problemas se opta por la solución propuesta por dicho perito, dado que es el que



mejor y más ampliamente ha explicado las causas del estancamiento del agua, exponiendo las razones del mismo, mientras que la perito de la actora ni siquiera calculó las pendientes, limitándose a echar agua sin entrar a examinar si se quedaba estancada por una falta de pendiente o de adecuada colocación de los sumideros. Por todo ello, se fija por este defecto una indemnización de 1.441,01 euros.

Dicha indemnización deberá ser abonada solidariamente por los demandados, dado que estamos ante un defecto fácilmente apreciable y del que debió percatarse la constructora y ponerlo en conocimiento de la dirección facultativa, o ser observado por ésta, de lo que ha de seguirse que la responsabilidad ha de extenderse a todos los intervinientes en el proceso constructivo que han sido demandados en el presente procedimiento.

DÉCIMO.- Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 1108 del Código Civil, la entidad demandada deberá abonar los intereses legales desde la fecha de la presentación de la demanda.

UNDÉCIMO.- Con arreglo a lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al haber sido estimada la demanda las costas serán satisfechas por los demandados.

FALLO

Estimar la demanda presentada D^a. Roser Cendrós Romeo y D. Ricard Tenorlo Mercier contra la entidad Ameret Grup Immobiliari, S.L., y contra D. Ricard Ferrer Masip, condenando solidariamente a los demandados a que abonen a los actores la cantidad de 1.441,01 euros, más los intereses correspondientes desde la fecha de presentación de la demanda y la imposición de las costas a la parte contraria

Llévese testimonio de esta resolución a los autos principales, dejando el original en el libro correspondiente.

Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Barcelona dentro del plazo de cinco días siguientes a su notificación.

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

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha, de lo que doy fe.