

FIN R APELACION : 27 noviembre



**JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 7
GIJON**

SENTENCIA: 00546/2025

PLAZA DECANO EDUARDO IBASETA S/N PLANTA 3^a

Teléfono: 985175542, Fax:

Correo electrónico: juzgadoinstancia7.gijon@asturias.org

Equipo/usuario: MAN

Modelo: N04390 SENTENCIA DE TEXTO LIBRE ART 447 LEC

N.I.G.: 33024 42 1 2024 0019187

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001840 /2024

Procedimiento origen: /

Sobre RECLAMACION DE CANTIDAD

DEMANDANTE D/ña. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TERRAZAS DE NUEVO ROCES III GIJON

Procurador/a Sr/a. MARIA DEL PILAR CANCIO SANCHEZ

Abogado/a Sr/a. CESAR FERNÁNDEZ GARCÍA-BALMASEDA

DEMANDADO D/ña. CONSTRUCCIONES LOS CAMPOS S.L.

Procurador/a Sr/a. FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ VIÑES

Abogado/a Sr/a. MANUEL RUIBALDEFLORES ÁLVAREZ

S E N T E N C I A

En Gijón, a veintisiete de octubre de dos mil veinticinco.
Vistos por el Sr. D. Rafael Climent Durán, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número siete de esta ciudad, los presentes autos de juicio ordinario, seguidos ante este Juzgado con el número de registro 1840/24, en los que ha sido parte demandante la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO "TERRAZAS DE ROCES III", sita en la calle de Benito Otero Martínez, números 45, 115 y 145, en la barriada de Nuevo Rocés de Gijón, representada por la Procuradora de los Tribunales D. PILAR CANCIO SÁNCHEZ, y dirigida por el Letrado D. CÉSAR FERNÁNDEZ GARCÍA BALMASEDA, y siendo demandada la entidad CONSTRUCCIONES LOS CAMPOS, SOCIEDAD LIMITADA, representada por el Procurador de los Tribunales D. JAVIER RODRÍGUEZ VIÑES, y dirigida por el Letrado D. MANUEL RUIBALDEFLORES ÁLVAREZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por la Procuradora de la parte demandante, en la representación que ostenta, se presentó demanda de juicio ordinario que, tras su reparto correspondió a este Juzgado, alegando en esencia los siguientes hechos: La entidad Construcciones Los Campos, S.L. fue promotora del edificio de la Comunidad de Propietarios demandante, y vendedora de las viviendas existentes en el mismo. Existen numerosos defectos constructivos, cuyo precio de reparación se reclama en la demanda. A continuación citaba los fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminando solicitando que, previos los trámites legales pertinentes, se dictara sentencia por la que, estimando la demanda, se condenara a la parte demandada al pago de la suma de 1.034.864,84.- euros, intereses legales producidos desde la fecha de interposición de la demanda, y al pago de las costas procesales.

SEGUNDO. Admitida a trámite la demanda se acordó emplazar al demandado, con entrega de copias de la demanda y de los documentos que la acompañan, por término de veinte días





comunes para comparecer y contestar a la misma, lo que hizo dentro del plazo concedido, en la representación que tiene acreditada oponiéndose a ella en base a los hechos que constan en escrito de contestación a la demanda que obra en las actuaciones, cuyo contenido se da por reproducido, citando a continuación los fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminando solicitando que, previos los trámites legales pertinentes se dictara sentencia por la que, desestimando la demanda se le absolviera de lo solicitado en el suplico de la misma, condenando en costas a la parte actora.

TERCERO. Convocadas las partes para la celebración de la audiencia previa al juicio, prevista en el artículo 414 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, comparecieron las partes asistidas de abogado, intentándose, en primer lugar, conseguir un acuerdo o transacción que pudiera poner fin al proceso, examinándose a continuación las cuestiones procesales que podían obstar a la prosecución de éste y a su terminación, y fijándose por las partes con precisión el objeto del juicio, así como los extremos de hecho y de derecho sobre los que existía controversia. No habiendo acuerdo de las partes para finalizar el litigio, ni existiendo conformidad sobre los hechos, se acordó proseguir la audiencia, proponiéndose por las partes los medios de prueba que tuvieron por conveniente, en la forma que se contiene en escritos presentados en ese momento, y que figuran en las actuaciones, dándose por reproducido su contenido. Admitidas por el Juzgado las pruebas propuestas, en la forma que obra en los autos, se convocó a las partes para la celebración del juicio, en el plazo previsto legalmente; procediéndose a la práctica de las pruebas que habían sido declaradas pertinentes y útiles, que se llevaron a efecto en la forma prevista en los artículos 431 ss. de la Ley 1/2000, de 7 de julio, de Enjuiciamiento Civil, con el resultado que obra en las actuaciones, que se da por reproducido, haciéndose remisión expresa a los autos. Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos, haciendo un breve resumen de cada una de las pruebas practicadas y exponiendo sus conclusiones sobre los hechos y fundamentos de derecho debatidos en el juicio. A continuación, se declararon los autos conclusos para sentencia.

CUARTO. En la tramitación del presente juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La entidad demandada Construcciones Los Campos, S.L. fue promotora en la construcción del edificio de la Comunidad de Propietarios demandante, y vendedora de las distintas viviendas que lo componen. En el presente juicio se ejercita acción de responsabilidad contractual, por incumplimiento de las obligaciones que le son exigibles como parte vendedora, y





solicita que se le condene a pagar el precio de las obras de reparación de los defectos constructivos aparecidos en el edificio.

La condición de la demandada como promotora de la edificación, y de vendedora de las viviendas de dicho inmueble, ha sido reconocida por las partes en sus escritos de demanda y de contestación a la demanda, y se desprende del contenido del documento número dos de los aportados con la demanda, y del documento número uno de los aportados con la contestación a la demanda.

SEGUNDO. En la contestación a la demanda se alega que la Comunidad de Propietarios demandante carece de legitimación activa, pues no es posible que sustituya a los distintos propietarios, en cuanto la reclamación de desperfectos existentes en viviendas privativas.

No puede acogerse dicha excepción.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo es reiterada en el sentido de conferir legitimación a la Comunidad de propietarios, representada por su presidente, para ejercitar las acciones por defectos constructivos que afecten tanto a los elementos comunes como a los elementos privativos.

En tal sentido, la sentencia dictada con fecha de 16 de marzo de 2011 por la Sala primera del Tribunal Supremo, con cita de la sentencia de 2 de diciembre de 1989, declara que "existe en la jurisprudencia la presunción de que el Presidente está autorizado mientras no se acredite lo contrario, sin que haya razón alguna para reducir tal autorización a los "vicios y defectos de construcción" strictu sensu considerados, por afectar también el interés de la comunidad a los incumplimientos contractuales afectantes a viviendas en particular". En el mismo sentido se pronuncian las sentencias de 10 de mayo de 1995 o de 18 de julio de 2007, de

La sentencia dictada con fecha de 23 de abril de 2013 por la Sala primera del Tribunal Supremo señala que, como "dice la sentencia de 18 de julio de 2007, y reproducen las posteriores de 30 de abril de 2008 y 16 de marzo de 2011, en línea con la jurisprudencia contenida, entre otras, en la sentencia de 8 de julio de 2003, las comunidades de propietarios, con la representación conferida legalmente a los respectivos presidentes, ex artículo 13,3 de la Ley de Propiedad Horizontal, gozan de legitimación "para demandar la reparación de los daños causados tanto a los elementos comunes como a los privativos del inmueble (sentencia de 26 de noviembre de 1990), y no puede hacerse por los extraños discriminación en punto a si los distintos elementos objetivos son de titularidad dominical privada o común, pues tal cuestión queda reservada a la relación interna entre los integrantes subjetivos de esa comunidad (sentencia de 24 de septiembre de 1991), sin perjuicio, por ello, de las





obligaciones del presidente de responder de su gestión (sentencias de 15 de enero y 9 de marzo de 1988), pero cuya voluntad vale como voluntad de la Comunidad frente al exterior (sentencia de 20 de abril de 1991). En definitiva, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha extendido las facultades del Presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble, cuando los propietarios le autoricen. Lo anterior deriva de las peculiaridades de que gozan las facultades de representación conferidas legalmente a los Presidentes de las Comunidades de Propietarios”.

La sentencia dictada con fecha de 22 de febrero de 2006 por la sección primera de la Audiencia de Guadalajara expone que la comunidad de propietarios puede reclamar además de por los defectos existentes en las zonas comunes, también por los existentes en los privativos, cuando no consta la oposición expresa de los titulares de los pisos afectados.

Toda la doctrina pronunciada sobre esta materia está encaminada a evitar una indebida proliferación de procedimientos: se puede decidir en un sólo juicio toda la cuestión de los defectos o incumplimientos que presente una edificación, evitando innumerables reclamaciones entre los primeros compradores y la promotora vendedora, entre la Comunidad y la promotora vendedora, o entre los sucesivos adquirentes y sus respectivos vendedores o la promotora.

Por último, los defectos de construcción que existen en las viviendas privativas, afectan al interés de la Comunidad, en sí misma considerada, por cuanto existe una interrelación en cuanto a las consecuencias de los desperfectos. En tal sentido se pronuncia sentencia dictada con fecha de 18 de julio de 2008 por la Sala primera del Tribunal Supremo.

TERCERO. La parte demandada indicó que, si se ejercita acción de responsabilidad contractual, sólo están legitimados quienes perfeccionaron con la entidad Construcciones Los Campos, S.L. un contrato de compraventa, y no aquellos propietarios que adquirieron, con posterioridad, sus viviendas, quienes no tienen relación contractual con dicha promotora.

Lo fundamental es determinar si la entidad Construcciones Los Campos, S.L. fue la vendedora directa de las viviendas, cuestión que ha sido admitida por las partes. Dicha posición contractual es la que provoca que sea responsable por el incumplimiento de sus obligaciones, con independencia de quien sea actualmente propietario de las viviendas vendidas.

La doctrina considera que la responsabilidad contractual extiende su ámbito más allá de los sujetos intervinientes en el inicial contrato de compraventa; y que ostentan legitimación activa los sucesivos adquirentes de las viviendas frente a la promotora vendedora, aunque no se hayan relacionado contractualmente con la misma.





En estos casos no se vulnera el principio de relatividad de los contratos a que se refiere el artículo 1257 del Código Civil, pues los nuevos propietarios adquieren las acciones de sus vendedores, al adquirir la propiedad. En tal sentido se pronuncian las sentencias dictadas con fecha de 9 de julio de 2020 por la sección primera de la Audiencia de Lugo, o de uno de junio de 2023 por la sección tercera de la Audiencia de Tarragona.

Por ello, para el ejercicio de la acción a que se refiere la demanda están legitimados los actuales propietarios, sean quienes sean, así como el Presidente de la Comunidad, en virtud del mandato recibido en Junta.

Las sentencias dictadas con fechas de 9 de junio de 1989, de 7 de julio de 1990, de 8 de junio de 1992 de 24 de enero de 1993, de 27 de mayo de 1995 y de 28 de junio de 2006, por la Sala primera del Tribunal Supremo, indican que están legitimados por subrogación los sucesivos compradores de los pisos, reconociéndose acción para los subadquirentes tanto para vicios ruinógenos como por los incumplimientos contractuales, y los que supongan prestación irregular, de los que debe responder la promotora vendedora.

En definitiva, los sucesivos adquirentes de un inmueble en régimen de propiedad Horizontal tienen acción, por subrogación, en relación a incumplimientos contractuales o cumplimientos defectuosos, frente a la promotora que actúa como vendedora, pues los nuevos propietarios adquieren dichas acciones al pasar a ser propietarios del inmueble.

Sería contrario a toda lógica pretender que la legitimación activa sólo se puede atribuir al primitivo comprador. Si se tiene en cuenta que ha dejado de ser propietario de la casa afectada por los defectos en virtud de los cuales se reclama, su legitimación inicial para obtener dicho resarcimiento ha desaparecido de forma sobrevenida, por lo que será el nuevo propietario quien tendrá interés en el asunto enjuiciado, y será titular del derecho a resarcirse por los defectos en la construcción.

La falta de aportación de todos los contratos de compraventa no impide poder analizar la concurrencia de responsabilidad contractual, es decir, si las viviendas se entregaron en condiciones de servir para el uso al que estaban destinadas. En tal sentido, la sentencia dictada con fecha de 3 de mayo de 2023 por la Sala primera del Tribunal Supremo analiza la concurrencia de responsabilidad contractual, sin que tales contratos se aportaran al procedimiento, indicando que "es evidente que los mismos fueron otorgados con su intervención y tiene perfecta constancia de ellos".

La aportación de los contratos sólo tendría importancia si constara en los mismos alguna estipulación advirtiendo de que las viviendas pudieran haber tenido determinados defectos que





eran asumidos por el comprador (dejando al margen el posible carácter abusivo de dicha estipulación). Pero no es el caso. Dicha circunstancia, ni se ha alegado, ni consta, por falta de aportación de dichos contratos (lo cual incumbía a la parte vendedora, pues tiene acceso a dichos documentos por haber sido parte en los contratos).

CUARTO. La parte demandada no invoca expresamente excepción de prescripción de la acción ejercitada, aunque sí que alude a la misma en el relato de hechos contenido en la contestación a la demanda. Por ello, para evitar cualquier sospecha de indefensión, debe emitirse un pronunciamiento relativo a la posible prescripción.

A la vista de lo alegado en los escritos de demanda y de contestación a la demanda, el certificado final de obra, y las distintas compraventas en las que la entidad Construcciones Los Campos, S.L. intervino como parte vendedora, se produjeron durante el año 2017.

En la demanda se ejercita acción de responsabilidad contractual, por lo que el plazo de prescripción es de cinco años, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1964 del código civil.

Con fecha de 11 de mayo de 2019 la Comunidad de Propietarios demandante remitió a la entidad Construcciones Los Campos, S.L. un burofax, que se aportó como documento número cuatro con la demanda, en el que informó a dicha vendedora de la existencia de diversos defectos constructivos que se enumeraban, afectantes a trasteros, terrazas, garaje, y otros elementos del edificio, sin perjuicio de la posibilidad de que aparecieran otras anomalías en el futuro. Y se requirió a dicha promotora vendedora para que procediera "a adoptar las medidas pertinentes para solucionar los daños o incidencias reseñadas, dejando constancia del resto para futuras reclamaciones".

Con fecha de 17 de marzo de 2022 se remitió a la entidad Construcciones Los Campos, S.L., por el letrado de la parte demandante, en representación de dicha comunidad de propietarios, un burofax que se aportó como documento número seis con la demanda, en el que se reiteraban "las pasadas reclamaciones, ya realizadas bien a través de los propietarios a nivel particular, bien a través de las administración de fincas que gestiona el día a día de la vida del inmueble, sobre la multitud de patologías constructivas, deficiencias e incumplimientos contractuales existentes en el edificio". Se hacía una "descripción enunciativa, que no limitativa, de los defectos detectados", y se intimaba a la vendedora para dar solución a los mismos, advirtiéndole de adoptar las acciones judiciales que podrían ser ejercitadas por los compradores.





Las comunicaciones expresadas contienen una reclamación (sentencia de de 12 junio de 2013), una manifestación en la que el "titular del derecho ha mostrado inequívocamente al sujeto pasivo su decisión de obtener un resarcimiento" (sentencia de 10 de marzo de 1983), exponiendo el titular del derecho una demostración al sujeto pasivo de su voluntad inequívoca de reclamar el daño (sentencia de 14 diciembre de 2004); y dicha reclamación, por escrito, ha sido dirigida a la "entidad deudora" (sentencia de 2 noviembre de 2005).

Dichas comunicaciones cumplen los requisitos exigidos doctrinalmente para interrumpir el plazo de prescripción. Por ello, en la fecha de interposición de la demanda, en diciembre de 2024, todavía no se había cumplido el término de cinco años previsto legalmente para el ejercicio de la acción de responsabilidad contractual.

Teniendo en cuenta la dinámica seguida, es factible establecer la inferencia de que lo comunicado en dichos dos burofaxes fue su voluntad interrumpir la prescripción.

No es necesario que se incluyera en dichas comunicaciones una relación pormenorizada de los defectos constructivos, limitando de esta forma la futura reclamación. Por un lado, porque la parte demandante no dejó cerrada la enunciación de los desperfectos, pues siempre hizo referencia a cualesquiera otros que pudieran aparecer en el futuro. Y, por otro lado, porque lo fundamental es la exteriorización de la voluntad de mantener la vigencia de la acción anunciada, en términos generales, y el derecho que se pretendía ejercitar. En este caso, la acción judicial de la que se advertía a la demandada, y el motivo por el que se iba a ejercitar dicha acción, en términos generales, constaba de manera clara en las comunicaciones remitidas.

Como indican las sentencias dictadas con fechas de 13 de octubre de 1994, de 27 de septiembre de 2005, de 12 de noviembre de 2007, o de 6 de mayo de 2010, por la Sala primera del Tribunal Supremo, "para que opere la interrupción de la prescripción, sólo es preciso que la voluntad se exteriorice a través de un medio hábil y de forma adecuada, que debe trascender del propio titular del derecho, de forma que se identifique claramente cuál es el derecho que se pretende conservar, la persona frente a la que se pretende hacerlo valer y que dicha voluntad conservativa del concreto derecho llegue a conocimiento del deudor". Y, como quiera todos dichos requisitos se cumplen en las comunicaciones remitidas por la comunidad de propietarios demandante, no puede prosperar la alegación de prescripción de la acción ejercitada.

QUINTO. Existen defectos en la edificación construida por la entidad Construcciones Los Campos, S.L.





En el informe pericial aportado con la demanda (que no figura unido al sistema "Minerva" por su gran volumen, sino que consta físicamente en el expediente sumario que se ha abierto en este procedimiento), emitido por el Sr. Hueso Rieu, se enumeran dichos defectos, de manera general:

Defectos existentes en viviendas, trasteros y garajes (zonas privativas).

- Deficiente evacuación del agua en las terrazas de las viviendas, lo que genera estancamientos, manchas de verdín y depósitos de sustancias químicas arrastradas por el agua en los pavimentos. Reparaciones realizadas por la Promotora-Constructora de manera deficiente.

- En la cara inferior de las terrazas revestidas con panel composite tipo Alucobond o similar, existen unos oficios para evacuar al agua en las que se producen depósitos de sustancias químicas, produciendo el deterioro de los materiales sobre los que cae.

- En los casos en los que el frente del forjado de suelo o de techo de las terrazas está revestido con mortero monocapa, se observa cómo se marca una grieta en el mortero que recorre la cara superior del forjado en toda su longitud y como el agua aflora a la altura del canto del forjado y por debajo del nivel de pavimento terminado, produciendo manchas importantes incluso de "verdín" en el propio mortero. En otros casos, cuando el mortero agrietado reviste la fachada de las viviendas, estas grietas producen filtraciones al interior de las viviendas que afectan a sus paredes y techos o incluso a los falsos techos exteriores.

- Manchas y humedades en las partes bajas de los cerramientos de las terrazas (morteros de fachadas/petos y vidrios) y en algunas barandillas.

- Rotura de algunas piezas cerámicas de los alicatados de los baños de alguna vivienda.

- Deficiente rejuntado de alicatados en los baños de algunas viviendas en sus encuentros con techos y suelos.

- Humedades en fachadas (hojas interiores y exteriores) y tabiquerías que rematan contra las fachadas de algunas viviendas.

- Piezas de tarima exterior sintética que sirven de revestimiento de las terrazas de planta baja rotas, deformadas o descajadas y con un deficiente sistema de evacuación de agua.

- Humedades de condensación y filtración en los techos interiores de algunas viviendas, en las zonas situadas en la vertical de las terrazas de las viviendas superiores.

- Humedades de filtración en encuentros de petos y sus albardillas con fachadas.

- Plato de ducha roto.



- Pintura levantada y deteriorada en barandillas de terrazas.
 - Desajustes en puertas de entrada y carpinterías interiores y exteriores.
 - Fisuras en contorno de huecos y cajas de registro.
 - Humedades de filtración en paramentos y techos de plaza de garaje nº 001.
 - Humedades de filtración en paramentos verticales y horizontales de algunos trasteros.
 - Filtraciones y grietas en los techos de los trasteros por los que discurren las juntas estructurales en la vertical de aquellas zonas que a nivel de planta baja están a descubierto.
 - Humedades de filtración en las zonas de las terrazas colindantes con las juntas estructurales del edificio.
 - Daños estéticos pendientes de reparación derivados de fugas en la instalación de calefacción ya reparadas.
 - Aplicación de imprimación impermeabilizante sobre terrazas de planta quinta sin haber preparado y limpiado el soporte adecuadamente.
 - Oxidaciones en la base de algunos soportes de acero de las barandillas de las terrazas de algunas viviendas.
 - Filtraciones que afectan a paramentos interiores y exteriores de algunas viviendas de planta quinta en la vertical de las zonas que son terrazas a nivel de planta de ático.
 - Fuga en red de saneamiento que afecta a algún trastero.
 - Defectuoso remate de frente del revestimiento del suelo con la chapa que sirve de remate en el frente del forjado de suelo de las terrazas de las letras "L", "N", "K" y "M" que está produciendo manchas en los revestimientos de las fachadas en esas zonas.
- Defectos existentes en las zonas comunes.
- Filtraciones en contorno de puertas de salida de casetones de cubierta general del edificio.
 - Grietas y defectuosas reparaciones realizada por la Promotora-Constructora en el mortero monocapa que reviste los casetones de cubierta del edificio.
 - Humedades y fisuras en falsos techos exteriores de planta baja.
 - Humedades y fisuras en falsos techos exteriores de planta baja en la vertical de las juntas estructurales del edificio.
 - Grietas en soleras de hormigón.
 - Manchas y envejecimiento prematuro de fachadas. (Defecto generalizado).
 - Pinturas de los muretes de hormigón de la urbanización levantadas y deterioradas.

- Pintura levantada y deteriorada en barandillas de terrazas. (Defecto generalizado).
- Manchas y depósitos de sales en revestimientos de los muros de hormigón de toda la urbanización, especialmente en la zona de la piscina.
- Revestimiento de suelo de pediluvio en las duchas de la piscina tipo "gresite" levantado y deteriorado.
- Despegue de moquetas que revisten espacios de circulación de zonas comunes.
- Piezas de tarima exterior sintética que sirven de revestimiento de la zona de solárium de la piscina rotas, deformadas o desencajadas y con un deficiente sistema de evacuación de agua.
- Humedades de filtración en paramentos de la planta de garaje procedentes de los encuentros de los cerramientos verticales de fachada con el forjado o solera de la zona de los pediluvios de las duchas y su entorno.
- Manchas y humedades en las partes bajas de los cerramientos de las fachadas de las zonas comunes.
- Manchas y deterioro en los acabados de la escalera que da acceso al cuarto que alberga la depuradora.
- Filtraciones al interior del garaje por el techo en algunas zonas que están a descubierto y concretamente en aquellas por las que discurren las juntas estructurales.
- Manchas en paramentos exteriores en la vertical de las rejillas de ventilación.
- Humedad ambiente y olor en zonas comunes de trasteros.

En el informe pericial aportado con la contestación a la demanda se describen los defectos constructivos que el perito Sr. Mayor Casas ha constatado.

- Deficiente ejecución de la impermeabilización de las terrazas.
 - Cerrajería.
 - Tarimas sintéticas.
 - Muros H.A.
 - Soleras H.A.
 - Pediluvios piscina.
 - Humedades en los muros del garaje.
 - Humedades en recintos de trasteros.
- Humedades y fisuras en falsos techos exteriores de la planta baja.
 - Moquetas en las plantas vivienda.
 - Señalética protección contra incendios.
 - Humedades y fisuras en casetones de cubierta.
- Fisuras en cantos forjados testeros de determinadas terrazas.
 - Humedades por filtración en determinadas albardillas.
 - Ausencia de Aislamiento térmico bajo las terrazas.



SEXTO. La entidad demandada Construcciones Los Campos, S.L. intervino como promotora, pero en el supuesto enjuiciado su responsabilidad deriva de su posición contractual como vendedora. Como consecuencia de ello, está obligado, en virtud de los contratos de compraventa, a entregar las viviendas y elementos comunes del edificio en condiciones de servir para el uso que se las destina. En tal sentido se pronuncian las sentencias dictadas con fechas de 22 de octubre de 2012 o de 8 de marzo de 2011 por la Sala primera del Tribunal Supremo.

La existencia de defectos (sin entrar a identificar concretamente los mismos) ha quedado acreditada por el resultado de la prueba pericial practicada en este juicio, pues tanto el perito Sr. Hueso Rieu como el perito Sr. Mayor Casas los han identificado, e imputado a la entidad Construcciones Los Campos, S.L., como vendedora. No son meras imperfecciones corrientes o defectos usuales y típicos; y, además, no es necesario acreditar e individualizar los defectos en elementos privativos y en elementos comunes cuando estos son generalizados en todo el conjunto, y cuando las deficiencias están relacionadas entre sí, y no de forma bien precisa, como ocurre en el supuesto enjuiciado.

Las sentencias dictadas con fechas de 6 de mayo de 2009 o de 10 de noviembre de 1994 por la Sala primera del Tribunal Supremo declaran que el promotor, cuando también es vendedor, está obligado en virtud del contrato de compraventa o entregar la cosa, incluidos elementos comunes, en condiciones de servir para el uso para el que se destina. De ahí que si un edificio, en el caso un conjunto de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, y los distintos elementos comunes que lo integran, tienen defectos, deben los mismos, en el seno del contrato, ser subsanados.

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1101 del Código Civil, en relación con el artículo 1124, pues la parte la vendedora tiene la obligación de entregar el objeto vendido en condiciones de servir al uso ordinario a que se destina una vivienda. Si la parte vendedora falta a su compromiso de entregar el inmueble litigioso, con fiel cumplimiento de lo estipulado, incumple con las obligaciones dispuestas en el contrato de compraventa, y está sujeta a la indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento contractual, con independencia de la mayor o menor gravedad de los defectos constructivos, sin que sea de aplicación los conceptos de ruina o "aliud pro alio", ni cualquier otra cuestión que le pueda exonerar de responsabilidad. La indemnización reclamada no deriva de la construcción propiamente dicha, sino de las obligaciones convenidas en el contrato. Como indica la sentencia dictada con fecha de 17 de octubre de 2005 por la Sala primera del Tribunal Supremo, la obligación de entregar





la casa en perfecto estado de uso al comprador, incluye el cumplimiento de los requisitos de calidad de la edificación, idoneidad y funcionalidad, conceptos que no es preciso sean expresamente recogidos en la literalidad de los contratos, por ser una exigencia indeclinable de dicha compraventa.

El promotor que vende presta una garantía contractual incondicional de que el bien vendido se ajusta a los usos y fines a que el inmueble debe destinarse, y así lo indican las sentencias dictadas con fechas de 10 de noviembre de 1999 y de 21 de febrero de 2000 por la Sala primera del Tribunal Supremo.

La sentencia dictada con fecha de 22 de octubre de 2012 por la Sala primera del Tribunal Supremo declara que el promotor, en caso de que sea vendedor, queda obligado, como tal, en virtud del contrato, a entregar la cosa en condiciones de servir para el uso que se la destina, conforme al mismo, con independencia de la envergadura de los vicios o defectos de la construcción, cuya graduación puede tener variadas consecuencias en el ejercicio de la acción, pero no deja de ser incumplimiento de la obligación contractual o cumplimiento defectuoso.

Dicha norma tiene como fin permitir que se pueda exigir el exacto y fiel cumplimiento de lo estipulado, es decir, la entrega de una vivienda en condiciones óptimas para su habitabilidad, tanto si los vicios o defectos de la construcción alcanzan tal envergadura que pueden ser incluidos en el concepto de ruina, como si suponen deficiencias que conllevan un cumplimiento defectuoso. En tal sentido, la sentencia dictada con fecha de 9 de junio de 2023 por la sección primera de la Audiencia de Córdoba ha establecido que la existencia de vicios o defectos constructivos no deja de ser un incumplimiento de las obligaciones del correspondiente contrato, de forma que el perjudicado, sin perjuicio de acudir a lo que provea el tipo de contrato específico, podrá invocar las normas generales sobre responsabilidad contractual y, en concreto, podrá accionar exigiendo una pretensión de cumplimiento para la reparación in natura de los vicios o defectos constructivos, en base a lo dispuesto en los artículos 1096, 1098 o 1099 del Código Civil, o en los supuestos de mayor gravedad, podrá implementar otros remedios sinalagmáticos como la resolución del contrato en base a lo dispuesto en el artículo 1124, o articular remedios indemnizatorios al amparo del 1101, mediante el cumplimiento por equivalencia.

Dado que se ha demostrado que la entidad Construcciones Los Campos, S.L. no ha cumplido con su obligación de entregar las viviendas y el inmueble en general, en perfecto estado, pues presentan una serie de defectos que son imputables a la promotora y vendedora, debe acogerse la acción de





incumplimiento contractual, y condenarle a indemnizar por los perjuicios causados.

SÉPTIMO. En la demanda no se solicita una condena de hacer de la demandada vendedora, solicitando que repare los desperfectos en las viviendas vendidas y en el edificio que construyó. Lo que se solicita es el pago de una indemnización, fijada en el precio de reparación de dichos daños e imperfecciones constructivas.

Por ello, para resolver la cuestión enjuiciada deberá atenderse, no tanto a fijar o enumerar cuales son las averías o menoscabos que pueden ser imputados a la entidad Construcciones Los Campos, S.L., sino lo que deberá hacerse más bien es fijar una suma concreta y determinada, que permita a los propietarios de las viviendas resarcirse de dichos perjuicios.

Sobre dicha cuestión se han emitido dos informes periciales.

En el informe pericial emitido a instancias de la parte demandante por el Sr. Hueso Rieu, se fija el precio de reparación de los daños sufridos por los demandantes en la suma total de 1.034.864,84.- euros. No obstante, dado que dicho informe pericial se emitió en el mes de julio de 2023, debe revalorizarse en un 11%, lo cual supone un total de 1.148.699,97.- euros. Dicho porcentaje se ha fijado en base a lo indicado por los peritos en el acto del juicio: uno de ellos indicó que la suma tasada hace dos años debía incrementarse entre un 10% y un 12%, mientras que el otro perito expuso que dicha tasación debía incrementarse entre un 10% y un 15%.

En el informe pericial emitido a instancias de la parte demandada por el Sr. Mayor Casas, se fija el precio de reparación de los daños sufridos por los demandantes en la suma de 213.670,74.- euros, sin que sea necesario incrementar dicha suma, pues dicho informe se emitió en el mes de marzo de 2025.

OCTAVO. Los criterios para valorar el importe de reparación de los desperfectos de las viviendas vendidas por la entidad Construcciones Los Campos, S.L., que es la cuestión enjuiciada, han de ser estrictamente científicos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y no jurídicos. Por tanto, debe atenderse, de manera fundamental, a una valoración pericial, pues se basa en premisas científicas, que son preferentes frente a un decisionismo judicial.

No obstante, ello debe ser matizado con la doctrina que declara, de manera reiterada, que la decisión judicial no debe sujetarse, de forma instintiva o maquinal, a la prueba pericial, y que no existe una presunción de certidumbre de los dictámenes, sin que sea aconsejable una acrítica hipertrofia





de la consideración de que los peritos tienen una autoridad científica irrefutable, derivada de su reputación, titulación o experiencia.

Por ello, el juzgador no está vinculado por el contenido y las conclusiones de uno o varios de los dictámenes periciales emitidos en el juicio, aunque carezca de los conocimientos especializados necesarios para llevar a cabo, por sí mismo, una valoración como la realizada por el perito. Pero no es lo mismo no saber hacer lo que hace el perito, que apreciar sus argumentos: el que no sabe hacer una cosa, puede, sin embargo, criticarla o valorarla.

La prueba pericial es un medio probatorio más, sin que los peritos suministren, de manera necesaria e incontestable, la decisión que debe adoptar el juez. Simplemente le ilustran con su parecer, y le orientan sobre las cuestiones que son objeto de la pericia. Pero el Juzgador puede decidir lo que estime más idóneo, bien apartándose o discrepando de las conclusiones obtenidas en uno, o en todos los informes periciales, o bien valorarlos conjuntamente, siempre que lo razone debidamente. Si no se admitiera la facultad decisoria del Juez, y se le impusiera la aceptación de un dictamen pericial, se estaría sustituyendo arbitrariamente el criterio del perito o especialista en la materia, por el del Juzgador. Aunque no debe olvidarse que la decisión judicial no puede tergiversar ostensiblemente las conclusiones periciales, ni falsear de forma arbitraria sus conclusiones, o extraer conclusiones absurdas o ilógicas.

La eficacia probatoria de una prueba pericial debe apreciarse conforme al principio de libre apreciación, valorándola con arreglo a las normas de la sana crítica. Cuando se han emitido varios dictámenes en un procedimiento, la decisión judicial se podrá apoyar, bien en uno de los dictámenes, desechando los demás, pero también podrá fundamentarse mediante una apreciación conjunta de todos ellos, lo que posibilitará obtener una conclusión lo más certera posible.

Si uno de los peritos ha sido designado por el Juzgado, en principio puede entenderse que su dictamen estaría dotado de una mayor objetividad, frente al criterio mantenido por los peritos propuestos por las partes. Pero ese no es el caso, puesto que no se ha nombrado un perito dirimente.

En el supuesto enjuiciado han sido emitidos dos dictámenes, en los que se fija el precio de reparación de desperfectos en cantidades que difieren sustancialmente. El contenido de ninguno de ellos vincula, a priori, la decisión a adoptar en este pleito, pues ninguno de ellos tiene el valor de medio legal de prueba. Dichos informes deben ser valorados según las reglas de la sana crítica, es decir, con criterios lógico-rationales, a fin de dilucidar, no sólo los hechos controvertidos, sino las consecuencias indemnizatorias que se derivan de tales hechos. El Juez es soberano para optar por uno de ellos. Pero en el supuesto enjuiciado no existe ningún motivo para estimar uno de los informes como más convincente u objetivo, y para declarar que ofrece una mayor aproximación a la realidad de los hechos.





Apreciando el contenido de los informes obrantes en las actuaciones, así como las explicaciones ofrecidas por los peritos en la declaración prestada en el acto del juicio, conforme a la inmediación con que fue practicada dicha prueba, no encuentro ningún elemento que autorice a otorgar mayor fiabilidad a lo dicho por uno de los dos peritos, frente al otro; y son igualmente creíbles las razones expuestas por cada uno de ellos.

Para fijar cuales es el importe de reparación de los desperfectos existentes en las viviendas de los demandantes que han sido causados por incumplimiento por la entidad Construcciones Los Campos, S.L. de sus obligaciones; es decir, cual es el precio de los perjuicios irrogados a la parte demandante, considero que la solución más correcta es valorar de manera conjunta las dos pruebas periciales. En términos de justicia material, ello permitirá acercarse a una determinación más correcta de cuál es el perjuicio ocasionado, y evitará un enriquecimiento injustificado de la perjudicada. Para ponderar todas las circunstancias concurrentes, el criterio a adoptar será el de equidad, como no podría ser de otra manera.

La equidad supone un juicio atemperado, mediante un criterio que la Ley autoriza a ser utilizado por el Juez. Es una forma de aplicar la justicia material al supuesto enjuiciado, en atención a las circunstancias particulares que concurren en un caso concreto.

El principio de equidad debe aplicarse de forma moderada y prudente, atendiendo a las circunstancias de tiempo, lugar y personas. Considero que la disyuntiva planteada, por la falta de coincidencia de las conclusiones contenidas en las valoraciones periciales, debe solucionarse en base a dicho principio de equidad, que no puede más que tener el sentido de equitativo o promedio entre los distintos dictámenes emitidos. Con ello, se alcanzará un resultado más acertado para fijar la indemnización de forma más ajustada a la realidad de lo acontecido y al tipo de perjuicios sufridos por la parte demandante. Considero que dicho principio de equidad, aplicado en la forma expresada, no puede ser calificado de arbitrario, pues siendo la valoración pericial una facultad discrecional del Juzgador, es aplicable en este caso, en que el resultado de la prueba pericial, en la forma practicada, se presta mal a una valoración predeterminada y uniforme.

Como indica la sentencia dictada con fecha de 29 de marzo de 2012 por la sección tercera de la Audiencia de Alacant la disparidad de criterio advertida en los respectivos dictámenes, solo puede ser razonablemente salvada mediante la valoración media resultante de los criterios contenidos en los mismos, lo cual es más ajustado a una valoración conjunta de la prueba pericial, y al principio de equidad.

En el mismo sentido, la sentencia dictada con fecha de tres de mayo de 2013 por la sección primera de la Audiencia de Girona acoge dicho criterio, al indicar que "en supuestos como el presente en que las periciales de ambas partes son divergentes y ante la inexistencia de prueba pericial judicial, lo más ajustado es acoger un precio intermedio para





la valoración... en relación a las distintas valoraciones de las periciales, como así se ha venido efectuando por esta Sala, ya que lo que es evidente es que ambas periciales, lo son a instancia de parte y es en este contexto y no en otro en el que han de valorarse”.

Por ello, ponderando conjunta y equitativamente la prueba pericial practicada en el presente juicio, conforme a las reglas de la sana crítica, entiendo que la cantidad en que la parte demandante debe ser indemnizada debe quedar fijada en 681.185,36.- euros, que es el promedio de las valoraciones contenidas en los informes periciales emitidos, y que no supone un posible enriquecimiento de dicha demandante.

Por ello, debe estimarse parcialmente la demanda interpuesta, condenando a la entidad Construcciones Los Campos, S.L. a indemnizar a la Comunidad de Propietarios demandante en la suma indicada.

NOVENO. La entidad Construcciones Los Campos, S.L. deberá abonar los intereses legales producidos desde la fecha de interposición de la demanda, por aplicación de lo dispuesto en los arts. 1100 y 1108 del C.c.

DÉCIMO. Cada una de las partes abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, en aplicación del art. 394 de la LEC, por haberse estimado parcialmente la demanda interpuesta.

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

FALLO: Que desestimando las excepciones de falta de legitimación activa, y de prescripción de la acción, y estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales D^a. Pilar Cancio Sánchez, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO “TERRAZAS DE ROCES III”, sita en la calle de Benito Otero Martínez, números 45, 115 y 145, de la barriada de Nuevo Roces de Gijón, debo condenar y condeno a la entidad demandada CONSTRUCCIONES LOS CAMPOS, SOCIEDAD LIMITADA, representada por el Procurador de los Tribunales D. Javier Rodríguez Viñes, a que pague a la demandante la cantidad de SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (681.185,36.- euros), con más los intereses legales producidos desde la fecha de interposición de la demanda.

Cada una de las partes abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

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

PUBLICACIÓN.- En el mismo día ha sido leída y publicada la anterior sentencia por el Sr. Magistrado Juez que la dictó y suscribe, estando celebrando audiencia pública ordinaria. Doy fe.



