



En que tras la compra de la vivienda e intentar hacer reformas en la misma, picaron el suelo del porche de la vivienda, apreciando que existía humedad y deterioro en la estructura de madera de la misma debido a:

La ausencia de una lamina Tyvek o similar prevista en el proyecto de construcción, que efectúe las labores de impermeabilización y de respiración de la madera que es la estructura del oficio, lo que permite que se producen filtraciones desde el exterior del edificio a la estructura de la vivienda, provocando el deterioro de la madera soporte de la vivienda y de revestimiento interno.

Falta de idoneidad del revestimiento de la casa al no ser impermeable, puesto en contacto con la estructura de la vivienda y paredes de la misma que provoca la entrada de agua, y que la madera no respire.

Ausencia de barrera de vapor y aire frente a las condensaciones interiores o aporte de agua interior.

Ausencia de rejillas de ventilación en la cámara sanitaria y en el forjado del porche.

Defectos que hacen que la estructura de madera de la vivienda, que los actores desconocían se vea afectada por el agua, habiendo iniciado su proceso de pudrición y deterioro por hongos.

Asimismo el acabado interior de la casa presenta curvaturas de la madera, y humedades en las zonas húmedas (cocina y baño) por defecto de aislamiento de la madera.

Solicita asimismo la indemnización en los perjuicios sufridos derivados de la compraventa.

Subsidiariamente solicita la reparación de los defectos y la indemnización de daños y perjuicios

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó al demandado para que contestase a la demanda en el plazo de veinte días, compareciendo la demandada, quien se opuso a la misma alegando que la casa es susceptible de ser reparada y no es inhabitable, oponiéndose a las indemnizaciones reclamadas.

Tercera.- contestada a la demanda se convoco a las partes al acto de audiencia previa, en el que las partes propusieron prueba, tras lo cual se convoco a las partes a juicio oral en el que se practico o se tuvo por reproducida la prueba propuesta las partes , que se tuvo por pertinente (INTERROGATORIO DE PARTE, DOCUMENTAL, TESTIFICAL, PERICIAL Y RECONOCIMIENTO JUDICIAL), formulando las partes sus conclusiones .

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero.- Por D. _____ y Dña. _____, se presentó el 8/8/2016 demanda de juicio Ordinario frente a D. _____, en ejercicio de acción de resolución contractual e indemnización de daños y perjuicios por vicios ocultos respecto del contrato de compraventa celebrado entre las partes construida por el demandado y escriturada en escritura otorgada ante el notario MC _____ el 25/2/2016.

Funda la parte actora los vicios ocultos :

En que tras la compra de la vivienda e intentar hacer reformas en la misma, picaron el suelo del porche de la vivienda, apreciando que existía humedad y deterioro en la estructura de madera de la misma debido a:

La ausencia de una lamina Tyvek o similar prevista en el proyecto de construcción, que efectúe las labores de impermeabilización y de respiración de la madera que es la estructura del oficio, lo que permite que se producen filtraciones desde el exterior del edificio a la estructura de la vivienda, provocando el deterioro de la madera soporte de la vivienda y de revestimiento interno.

Falta de idoneidad del revestimiento de la casa al no ser impermeable, puesto en contacto con la estructura de la vivienda y paredes de la misma que provoca la entrada de agua, y que la madera no respire.

Ausencia de barrera de vapor y aire frente a las condensaciones interiores o aporte de agua interior.

Ausencia de rejillas de ventilación en la cámara sanitaria y en el forjado del porche.

Defectos que hacen que la estructura de madera de la vivienda, que los actores desconocían se vea afectada por el agua, habiendo iniciado su proceso de pudrición y deterioro por hongos.

Asimismo el acabado interior de la casa presenta curvaturas de la madera, y humedades en las zonas húmedas (cocina y baño) por defecto de aislamiento de la madera.

Solicita asimismo la indemnización en los perjuicios sufridos derivados de la compraventa.

Subsidiariamente solicita la reparación de los defectos y la indemnización de daños y perjuicios

Admitida a trámite la demanda, se emplazó al demandado para que contestase a la demanda en el plazo de veinte días, compareciendo la demandada, quien se opuso a la misma.

Segundo.- es un hecho cierto y no discutido por las partes que D. y Dña.

compraron a D. , una vivienda construida por el demandado y finca anexa para su uso sita en la parroquia de , Gijón, finca registral del registro de la propiedad nº de Gijón nº catastral en escritura otorgada ante el notario el 25/2/2016, vivienda cuya construcción fue finalizada por el demandado en el año 2011, siendo el precio de la compraventa de 169.000 €.

Que dicha vivienda es de estructura e interior de madera recubierta de piedra. Que la misma presenta filtraciones externas, que afectan a la estructura oculta de la vivienda deteriorándola, filtraciones producidas a través de la piedra que recubre la vivienda y anclada directamente a la madera, por no estar dotada la madera de recubrición del material impermeabilizante proyectada de tipo Tyvek. Que junto al defecto ante descrito la vivienda presenta ausencia de ventilación de

cámara sanitaria que impide que el agua que accede a la misma del subsuelo o por los paramentos se evapore, y falta de impermeabilización del suelo de baño y cocina, habiéndose podrido en alguna parte de la madera que sustenta el porche y viéndose por dichas filtraciones afectada la estructura oculta de madera de la vivienda, la cual en algunas zonas ha iniciado el proceso de pudrición.

Discrepan los peritos del alcance del daño a la vivienda, así el perito del actor, entiende que está afectada el 50% de la estructura de madera de la vivienda proponiendo su sustitución, y los peritos del demandado, alegan que solo se ven afectados la fachada norte por ser la más expuesta, y la del porche.

Sobre las actuaciones para subsanar dichos defectos el perito del actor prepusa un coste de 103.000 € consistente en picado de la fachada de piedra, sustitución de los elementos de estructura de madera afectados (que presupuesta en un 50%) con un desmontaje casi integro de las paredes de la vivienda, reconstrucción de las mismas, colocación de un aislante en la fachada de madera y colocación de fachada ventilada, así como dar ventilación a la cámara subterránea e impermeabilizar los suelos de baño y cocina.

Por el contrario los peritos del demandado alegan que la reparación es menos integral que la del actor (53.000 €), no se procedería al picado de toda la fachada, sino solo en las zonas que se entienden mas afectadas de acuerdo con las catas ya realizadas con reconstrucción de los pontones o estructuras afectadas con perfiles metálicos, siliconas, refuerzos escuadras, y colocación de fachada ventilada, así como la ventilación de la cámara sanitaria e impermeabilización del suelo de cocina y baño.

De la lectura de ambas periciales se pone de manifiesto que los peritos del demandado alegan que se ha de picar solo en parte la fachada de piedra en particular 12,05 m2 en las zonas mas expuestas, reparar los defectos en esa zona dotar a la fachada de impermeabilización y esperar a que seque el resto de la madera, por el contrario el perito del actor propone la retirada total del actual aplacado para poder examinar toda la madera afectada por las filtraciones, sustituyendo los elementos de la estructura de madera afectada por la pudrición.

Si bien la actuación de los peritos de los demandados es mas conservadora y de menor coste, implicaría a juicio de este juzgador al no revisarse y actuarse sobre todos elementos de posible afectación por la humedad, que se tuviera que efectuar un control y mantenimiento mayor de la vivienda por parte de los demandantes si se efectúa la reparación propuesta por el demandado por si otras zonas se vieran afectada por la humedad y no pudieran secarse como pretenden los demandados.

Se dan por lo tanto dos soluciones por los técnicos intervinientes en autos:

(i) una actuación integral sobre la casa, de la actora según su perito de coste presupuestado de 103.000 € a la que no está dispuesto a acometer el demandado y (ii) la propuesta por el demandado de actuación solo de las maderas afectadas en las zonas más expuestas de la vivienda, todo ello colocando una fachada ventilada.

Tercero.- Se alega por el actor que es un vicio oculto la existencia de las vigas o estructura de madera, a este respecto no puede compartir este juzgador dichas alegaciones y ello porque de la visita a la vivienda y reconocimiento judicial se puede llegar a la conclusión de que la estructura de la casa es de madera.

Asimismo la casa presenta en la inspección judicial un correcto estado externo aparente de conservación, que no permite concluir un colapso de la estructura de la casa en la actualidad, afirmación esta última que se atreve a manifestar este juzgador de lo visto en el reconocimiento judicial, pese a que en algunas zonas ocultas de la casa se aprecie el inicio de la pudrición de la madera, máxime cuando los actores, junto a su letrado y sus 3 técnicos, acompañaron a SSª, el letrado de la administración de justicia, junto a los dos peritos del demandado y su letrado (11 personas en total) en el reconocimiento judicial en la visita a la casa, y de ser ciertas las alarmas de un colapso total o que la casa se puede hundir y por ello fuera la misma inhabitable, la parte actora habría actuado con una imprudencia grave, al poner en peligro no solo su vida sino del que firma la presente sentencia y aquellos que nos acompañaron en el reconocimiento judicial, es por ello que dicho colapso o inhabilitabilidad no es actual y se atreve a decir este juzgador que será futuro en fechas no determinadas de no emprenderse las actuaciones de rehabilitación de la vivienda que ponga fin a las filtraciones a través de la fachada que sufre la vivienda y que afecta a la estructura de madera de la referida vivienda.

Expuesto lo anterior se ha de indicar que son los defectos antes referidos de la vivienda ocultos que no podían los demandantes en el momento de su compra apreciar, por no tener conocimientos técnicos para su conocimiento y por ser defectos ocultos, y que solo han podido ser verificados por las catas realizadas por las partes, y advertido dicho defecto por los actores inmediatamente tras la compra de la vivienda al efectuar pequeñas reformas en la vivienda que implicaron el picado de la piedra que recubre la fachada de la vivienda.

Expuesto lo anterior, los defectos de impermeabilización que afectan a la estructura, y otros elementos en madera de la casa adquirida al demandado, se han de calificar como defectos ocultos que los actores no podían conocer en el momento de su compra, compra que según la madre de uno de los demandantes tenía como finalidad que los actores la destinaran a su vivienda habitual por querer vivir en el campo con sus perros, no habitando la vivienda a causa de los defectos que apreciaron en la misma.

cuarto .- como expone la SAP de Barcelona sección 14 en su sentencia de 23/3/2017:

El saneamiento por vicios ocultos , como indica la *Sentencia de 30 de junio de 2000* , que el *artículo 1.484 del Código Civil* , impone al vendedor, se proyecta directamente a la cosa específica enajenada, que adolece de defectos o imperfecciones desconocidos por el comprador.

El saneamiento por vicios ocultos descansa sobre el principio de buena fe que resulta defraudada si la finalidad perseguida por el comprador, a cambio del precio entregado, no puede cumplirse, sin que sea obstáculo para ello que el defecto sea reparable; pudiendo establecerse estos principios: a) el vicio consiste en una anomalía por la cual se distingue la cosa que lo padece de las de su misma especie y calidad; b) es preciso que sea anterior a la venta, aunque su desarrollo sea posterior; c) es necesario que no fuera conocido por el adquirente, cognoscible por la simple contemplación de la cosa, teniendo en cuenta la preparación técnica del sujeto al efecto; y d) debe ser de tal naturaleza que haga la cosa impropia para el uso que, de haberlo conocido el comprador no la hubiera adquirido o habría dado menos precio. No se trata de que sea útil para todo uso, sino para aquél que motivó la adquisición, y si nada se hubiera pactado sobre el destino debe entenderse que la cosa fue comprada para aplicarla al uso más conforme con su naturaleza y más en armonía con la actividad a que se dedique. Respecto a esta materia, en relación al desconocimiento de los vicios ocultos , la *Sentencia del Tribunal Supremo 3 de marzo de 2000* que "los objetos de venta en su naturaleza y propiedades no se encuentran mermados por vicio afectante a la cosa vendida, hasta suscitar la responsabilidad del vendedor como dispone el *art. 1484 del Código Civil* , lo conociera o no quien vende, viene entendiéndose aquel defecto o imperfección que la hace inapropiada para el uso que por naturaleza le es propio o que disminuye este uso con clara referencia a su utilidad expresamente -sin vaguedades ni generalidades- establecida en el contrato como causa precisa de su celebración, amplitud conceptual que va más allá del concepto vulgar de vicio". La *Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 2010* , citando la jurisprudencia anterior y en un supuesto de venta de un inmueble, en su fundamento jurídico tercero, se refiere a los requisitos exigibles para el ejercicio de las **acciones edicilias** , declarando: <<En primer lugar, la verdadera existencia del vicio, como defecto no manifiesto y que no conocía la parte compradora; la presencia de un manantial subterráneo bajo el sótano o semisótano que provocó graves inundaciones, los cual es el hecho probado, en el que se hace especial hincapié en el desarrollo del recurso de casación. En segundo lugar, gravedad del vicio o defecto, que hagan la cosa impropia para su uso o disminuya de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no la habría comprado o hubiera dado menos precio, sin llegar a producirse el caso de *aliud pro alio*, tal como se ha probado en autos, se ha especificado en el recurso de casación y se ha desarrollado en la jurisprudencia: *sentencias de 20 de diciembre de 2000* , *1 de julio de 2002* , *22 de abril de 2004* y *las de 29 de junio de 2005* y *17 de octubre de 2005* que dicen:

"Sistematizando la doctrina de los preceptos del Código Civil y la jurisprudencia relativos al saneamiento por vicios ocultos de la cosa vendida se pueden establecer estos principios: a) que el vicio consiste en una anomalía por la cual se distingue la cosa que lo padece de las de su misma especie y calidad; b) que es preciso que el vicio sea anterior a la venta aunque su desarrollo sea posterior; c) que es preciso que el vicio no fuera conocido por el adquirente, ni cognoscible por la simple contemplación de la cosa teniendo en cuenta la preparación técnica del sujeto al efecto; d) que ha de ser de tal naturaleza que haga la cosa impropia para el uso a la que la destina o disminuya de tal modo ese uso, que de haberlo conocido el comprador no lo hubiera adquirido o habría dado menos precio, es decir, que no se trata de que sea inútil para todo uso, sino para aquél que motivo la adquisición, si nada se hubiere pactado sobre el destino, debiendo entenderse que la cosa fue comprada para aplicarla al uso más conforme con su naturaleza y más en armonía con la actividad a que se dedicaba el adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de Enero de 1970)."

Asimismo la STS de 17/10/2005 analiza un supuesto de vivienda afectada por aluminosis, en ella se pone de manifiesto:

La doctrina científica entiende que para que surja la responsabilidad del vendedor han de concurrir los siguientes requisitos: 1º, el vicio ha de ser oculto, es decir, no conocido ni fácilmente reconocible por el comprador; se tiene en cuenta la persona del comprador y se exime de responsabilidad al vendedor "si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos"; 2º, el vicio ha de ser preexistente a la venta, sin que se responda de los defectos sobrevenidos, pues la cosa ha de entregarse en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato (*artículo 1468 del Código Civil*); de ahí que el comprador debe probar no sólo la existencia del vicio, sino también que existía al tiempo de la perfección del contrato; 3º, el vicio ha de ser grave; se requiere que el defecto entrañe cierta importancia, es decir, únicamente se tendrá en cuenta, respecto a 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" (*artículo 1484*); y 4º, la acción ha de ejercitarse dentro del plazo legal (*artículo 1490 del Código Civil*).

A partir de los hechos probados, determinados en la resolución de apelación, que son los reseñados en los apartados 1º a 7º, inclusive, del fundamento de derecho primero de esta sentencia, procede declarar que inciden en el caso los presupuestos para el éxito de la acción ejercitada, pues la construcción de toda la estructura de una finca urbana con "cemento aluminoso" supone un vicio oculto, grave, desconocido e irreconocible para el comprador, al cual se omitió esta circunstancia, de la que los vendedores tenían completa noticia; y ello aunque las patologías de que adolecía el edificio se encuentren subsanadas, y la vivienda litigiosa esté en condiciones de habitabilidad.

Como sienta la sentencia recurrida, la finca construida con ese material, aún rehabilitada, por la gravedad del defecto constituye un peligro potencial que sólo puede ser evitado mediante la integra reparación o sustitución funcional de la estructura, lo que comporta que, en otro caso, sea necesario un más costoso mantenimiento y la realización de periódicas reparaciones con la consiguiente disminución en el uso del inmueble por sus propietarios, de manera que requiere un mayor control y cuidado en su conservación, dado que las partes no reparadas pueden verse afectadas si sufren una agresión por humedad, con mayor riesgo en las viviendas situadas bajo el terrado, y de ahí la procedencia de realizar controles técnicos cada cuatro años, de manera que continúa la contingencia de la necesidad de nuevas obras con los subsiguientes gastos extraordinarios y privación del uso pacífico y normal de la finca, cuya argumentación es aceptada por esta Sala.

Quinto.- En el presente caso, la casa necesita una actuación urgente de reparación, ya que los defectos en su estructura y paredes se verán agravados con el paso del tiempo sino se dota a la vivienda de una impermeabilización correcta y no se reparan o sustituyen los elementos afectados.

la reparación propuesta por el actor implica el desmontaje de la vivienda, tiempo en el que los actores no podrán destinarla a su vivienda habitual y permanente como pretendían. Asimismo la reparación promovida por los demandados implica una reforma de la misma haciéndola inhabitable durante su reparación y en este caso como el supuesto analizado por el TS en la sentencia antes descrita, implica que sea revisada toda la estructura de madera y paneles de la vivienda cada cierto tiempo por no ser desmontada la vivienda en la reparación pretendida por el demandado para analizar el grado de afección de la misma por la

humedad recibida y el control de los elementos estructurales no sustituidos sino reparados, así como para verificar que se seque la madera no sustituida mojada, máxime cuando que la podredumbre de la madera es un proceso lento, revisiones futuras para ver si por causa de los defectos de impermeabilización de la vivienda hasta la reparación de los mismos afectan en el futuro a la madera, por ser como indican los peritos del actor (ingenieros forestales) el proceso de pudrición de la madera un proceso lento, así como revisar aquellos elementos estructurales que sus peritos admiten como dañados en la actualidad y que según la pericial del demandado no se sustituyen sino se reparan como pretende la pericial del actor, con escuadras, resinas anclajes.

Por ello requiere la casa según el demandado no solo una actuación importante en la actualidad para su reparación (dotarla de impermeabilización y fachada ventilada, con sustitución y o reparación de parte de la estructura y paneles afectados) que limita el uso de la parte actora mientras se realiza la reforma, sino también de acometer la reforma menor pretendida por el demandado, revisiones periódicas de la madera no sustituida por verse afectada por filtraciones actuales. Por lo que se ha de llegar a la misma conclusión de la STS antes descrita, de que se requiere una reforma integral o muy importante de la vivienda dotándola de una impermeabilización con fachada ventilada, con sustitución de los elementos mas afectados y revisiones futuras de aquellos elementos de madera a los que afectó la humedad y han iniciado el proceso de pudrición que no sean sustituidos en la reforma necesaria actual, todo ello por un defecto oculto, desconocido por los actores y que no podían conocer a fecha de la demanda, defecto grave en la vivienda.

Es por ello que se ha de estimar la demanda principal, procediendo a declarar la resolución del contrato con reciproca devolución de las prestaciones todo ello en aplicación de los artículos 1485 y ss del CC, junto a los gastos de escritura de la compraventa, y sus impuestos e inscripción en el registro de la propiedad de la vivienda a nombre de los actores que conforme al documento nº 7 fueron presupuestados en 14.775,78 € que son gastos consustanciales a la compraventa, sin que el hecho alegado por el demandado de que los impuestos pueden ser recuperados implique que el demandado no deba de devolverlos, porque son gastos asumidos por el actor derivados de la compraventa y que el demandado no justifica su recuperación por el actor y en todo caso si pueden ser recuperados podrá el demandado reclamarlos una vez abonados al actor.

Respecto del resto de los gastos o perjuicios reclamados, por el actor se ha de indicar que en el saneamiento por vicios ocultos solo procede la indemnización de daños y perjuicios al comprador si el demandado actuó en la venta de mala fe o conocía los defectos ocultos ocultándolos a los compradores. A este respecto no se discute por las partes, que el actor que el demandado o vendedor fuera un auto promotor en la construcción de la vivienda de autos, de profesión calderero, que encargó a profesionales la construcción de su vivienda para ser habitada, que los problemas de humedad actualmente existentes en la fachada o vivienda lo son por haber colocado encima de la madera una cubrición de piedra directamente sin el

correspondiente impermeabilización, lo que impide que la madera evapore el agua interna y proveniente de las filtraciones, y que para conocer los efectos por los que reclama en la vivienda, por falta de impermeabilización era necesario picar la piedra de la fachada, hecho este realizado por los actores para hacer obras en la vivienda, es por ello que no se justifica por los actores la mala fe del demandado, ni que este conociera los defectos ocultos en la vivienda por la que se ha planteado la demanda, por lo que procede desestimar las indemnizaciones por daños y perjuicios, siendo los gastos de hipoteca, suministros o seguros concertados por el actor o actores ajenos a la compraventa y como bien indica la demandada atribuibles a la situación personal de los demandantes. Iniciándose a la parte actora que en el reconocimiento judicial no se han apreciado defectos de humedad generalizados dentro de la vivienda sino solo se ve afectada la parte oculta de la madera, por lo que no se aprecia la mala fe del demandado, y que para el conocimiento de las mismas se ha debido hacer catas y adentrarse en el subsuelo de la casa, incluso se ha propuesto a S.S.ª por la parte actora reptar debajo de la vivienda para apreciar las filtraciones en estructura de la vivienda, por lo que no se justifica por el actor que el demandado conociera dichas deficiencias.

Estimando la acción de resolución contractual, no procede analizar la acción subsidiaria ejercitada por la parte actora.

Cuarto .- En aplicación de los artículos, 1100, 1101 y 1108 del CC, así como el artículo 576 de la LEC; la cantidad objeto de condena devengará a cargo del demandado el interés legal del dinero desde la fecha de la demanda, hasta la fecha de esta sentencia, en que devengará el interés previsto en el artículo 576 de la LEC, hasta su pago

Quinto.- .- en materia de costas al ser estimada parcialmente la demanda no procede hacer pronunciamiento respecto a su imposición.

Vistos los artículos anteriormente, concordantes y demás de pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda formulada por D. [redacted] y Dña. [redacted], contra

D. [redacted], debo de acordar la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes respecto de vivienda y finca anexa sita en la parroquia de [redacted], Gijón, finca registral [redacted] del registro de la propiedad nº [redacted] de Gijón nº catastral [redacted] en escritura otorgada ante el notario [redacted] el 25/2/2016.

Y en virtud de dicha resolución contractual el demandado deberá de abonar al actor 183.775,78 € junto a los intereses legales desde la fecha de la demanda hasta el momento de su pago.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación, dicho recurso deberá ser presentado ante este juzgado, y será resuelto tras los trámites oportunos por la Audiencia Provincial.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el Banco Español de Crédito, en la cuenta de este expediente 3284-0000-, indicando, en el campo "concepto" la indicación "Recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación "recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación"

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

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

El Magistrado/Juez