

SENTENCIA

En Torrejón de Ardoz, a nueve de mayo de 2002.

DOÑA [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cinco de Torrejón de Ardoz, habiendo visto los presentes autos de JUICIO ORDINARIO, seguidos con el número 117/2001, a instancia de DOÑA [REDACTED] [REDACTED], DON [REDACTED] y DON [REDACTED] [REDACTED], representados por la Procuradora y [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] DON [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], representados por el [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] el Letrado [REDACTED], sobre reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente proceso ha sido promovido por la Procurador Sra. [REDACTED], en nombre y representación de Doña [REDACTED], Don [REDACTED] [REDACTED] y D. [REDACTED] [REDACTED] que solicitaba [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] denara solidariamente a los demandados a indemnizar a los demandantes en los daños y perjuicios ocasionados con motivo de los hechos que exponía, y que estimaba en la cantidad de 8001,5 euros así como al pago de las costas causadas.

SEGUNDO.- Por auto de fecha diecisiete de abril de dos mil uno se admitió a trámite la demanda y se emplazó a los demandados en legal forma para que en el plazo de veinte días hábiles contestasen a la misma. Por escrito de fecha veinticinco de mayo de dos mil uno, a través de su representante en autos, el Procurador Sr. [REDACTED] y defendidos por el Letrado [REDACTED], los demandados se personaron en forma y contestaron la demanda alegando las excepciones que estimaron pertinentes y que aquí se dan por reproducidas, solicitando para el caso de que no fueran admitidas las mismas, se desestimase por completo la demanda, absolviendo libremente de la misma a los demandados, con expresa imposición de costas a los demandantes por temeridad y mala fe insuperables.

TERCERO.- Por resolución de fecha cinco de junio de dos mil uno se tuvo a la parte demandada por comparecida y por contestada a la demanda señalándose para la celebración de la audiencia previa el día catorce de junio, en el que la parte actora contestó a las excepciones planteadas, resolviéndose por auto veintidós de junio, en el que fueron desestimadas las cuestiones de previo pronunciamiento planteadas por la parte demanda, siendo citadas las partes a juicio para el día 4 de julio de dos mil uno y señalando su continuación para el día 25 de abril del presente, en el que se practicaron las pruebas propuestas y admitidas, formulando ambas partes conclusiones en defensa de sus respectivas posiciones, quedando los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de la presente Litis la petición de indemnización de la cantidad de 8001,5 euros, como consecuencia de haber ocultado los vendedores el hecho de que se había aprobado en Junta General de Propietarios de la Comunidad de la calle [REDACTED] de la localidad de Algete (Madrid), celebrada el día 28 de junio de 2000, la rehabilitación de fachadas, cubiertas, arquetas, pocería, etc...donde se ubica la vivienda adquirida por los actores.

La parte actora fundamenta su petición en la concurrencia de dolo por parte de los demandados, toda vez que son de aplicación los preceptos del Código Civil, artículos 1101 y 1102, en relación con el Art. 1270 del mismo texto legal, aplicables al contrato de compraventa, sin perjuicio de ejercitar acumuladamente la acción edilicia de saneamiento por vicios ocultos de la cosa vendida (art. 1486) que ha merecido acogida jurisprudencial por cuanto no hay incompatibilidad alguna en el ejercicio de ambas.

SEGUNDO.- La prueba practicada en autos acredita:

a) Que en fecha 10 de Octubre de 2000 se perfecciona un contrato de compraventa del inmueble descrito entre las partes litigantes por un precio de 97.249,77 euros, aunque conforme documento nº2 aportado con la demanda se escrituró en 75.727,53 euros.

b) Con anterioridad a la fecha de la compraventa se habían celebrado numerosas Juntas de Propietarios (entre los años 1993 y 2000), donde se trató y adoptó distintas medidas en relación con humedades y deficiencias de la finca, acordándose por unanimidad en la de fecha 28 de junio de 2000 “ejecutar la rehabilitación de fachadas y de tejado al igual que la pocería con

una de las empresas que presentó su correspondiente presupuesto, y en relación con la adecuación de ascensor y cambio de puerta de entrada principal se contrataría con otras empresas teniendo en cuenta que se pueden encontrar precios más competitivos...” (documento 17 de la demanda). A esta Junta asistió el vendedor conforme consta en la lista de asistentes.

c) En fecha 16 de octubre de 2000 (documento 5 de la demanda) y, por lo tanto, con fecha posterior a la compraventa, la Comunidad de Propietarios aprueba el presupuesto para la ejecución de las obras en la suma de 180.451,89 euros, que deberán ser satisfechos por cada uno de los propietarios en función de su cuota de participación en los elementos comunes, siendo el total que corresponde satisfacer a los demandantes la suma de 8.001, 38 euros.

d) La escritura de préstamos con garantía hipotecaria (documento 3 de la demanda) y el testimonio de [REDACTED], representante legal de [REDACTED], quien intervino como intermediario inmobiliaria en la compraventa, acreditan que ascendió a 96.161,94 euros, interviniendo en las gestiones para la concesión del préstamo hipotecario (contestación a pregunta tercera y quinta). Adquiriéndose la vivienda a precio normal de mercado (contestación a la pregunta 10ª)

e) Que los demandados omitieron poner en conocimiento de [REDACTED] que la Comunidad de Propietarios había aprobado la ejecución de las obras a pesar de recabarles información (contestación a la pregunta y repregunta 8ª por parte de la Sra. [REDACTED]).

f) La empresa Inte en su informe, fija el precio de segunda mano en Algete en la zona P [REDACTED] a entre 1.081,82 euros y 1.141,92 euros el metro cuadrado, por lo que el precio de venta se corresponde a los precios e mercado.

g) En fecha 4 de julio de 2001, fecha de celebración del juicio, la parte actora manifestó no haber pagado ninguna cantidad por la obra de rehabilitación que al parecer aún no se ha realizado.

h) El inmueble en litigio está dentro de la zona de Rehabilitación Integrada “Cruz de Albillo” sin que exista ningún expediente de tramitación de ayudas económicas a la rehabilitación del citado inmueble según informa la Secretaría Técnica de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

De todos los hechos expuestos se deduce que existe un vicio del contrato de compraventa y que los demandados vendedores deben responder de él. Sin embargo, las acciones de saneamiento integradas en el Artículo 1486 del Código Civil, resultan inaplicables en aquellos supuestos, como en el que nos ocupa, en el que la demanda no se dirija

a obtener las reparaciones provenientes de los vicios ocultos, sino las derivadas por defectuoso cumplimiento previstas en el art. 1269 del Código Civil, precepto que viene siendo complementado por el art. 1102 y, específicamente, por el art. 1270 del mismo texto sustantivo, en cuanto se diferencia los efectos del dolo en cuanto a su intensidad en la nulidad en cuanto el mismo sea grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes y la reparación de daños y perjuicios en cuanto al dolo incidental. Sentando lo anterior no hay inconveniente en afirmar que en una auténtica “*communis opinio*” doctrinal, el artículo 1269 del C. Civil desarrolla la esencia del dolo llamado “*in contrahendo*” en tanto que el mismo implica la insidia productora del engaño, o si se prefiere, la conducta artificiosa, el ánimo de engañar y el error determinante o engaño. Se carga, pues, el acento en la conducta insidiosa del agente, es decir, en la maquinación o astucia (activa o pasiva), por acción u omisión, del que induce al otro contratante. Tanto es así que no hay duda en la jurisprudencia en afirmar que concurre el dolo en el supuesto de que se produzca el silencio de uno de los contratantes, normalmente el vendedor, que prescinde de informar al otro, normalmente el comprador, de circunstancias que con toda posibilidad harían desistir del contrato diferenciando, claro está, según sea el mismo (el dolo) pues en el llamado incidental el que no recae la propia causa del contrato –“*dolus causam dans*”- y sí, en cambio, sobre circunstancias no determinantes sino secundarias, únicamente genera la obligación de reparar los daños y perjuicios.

TERCERO.- Sentado lo anterior, la cuestión estriba ahora en determinar si procede la reclamación que formulan los demandantes, en atención a los perjuicios derivados del incumplimiento contractual constatado, pues es reiterada la doctrina jurisprudencial al establecer que la existencia de daños y perjuicios es una cuestión de hecho que exige la prueba de su entidad y cuantía, para que su indemnización sea procedente. Así, atendiendo al concreto concepto por el que se formula la reclamación, ninguna virtualidad puede tener la petición de una indemnización, pues en modo alguno se justifica su pago y ni tan siquiera ha sido acreditado el comienzo de las obras. Por todo ello, procede fijar en ejecución de sentencia la cantidad debida en concepto de daños y perjuicios una vez sean determinados. En definitiva, se trata de una acción de reembolso una vez que la deuda sea satisfecha y por tanto exigible.

CUARTO.- en virtud de lo dispuesto en el art. 394.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no se hace expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED]

[REDACTED] contra [REDACTED]

[REDACTED] reque[REDACTED] esta [REDACTED] por [REDACTED] [REDACTED]

Procurador Sr. [REDACTED] riamente a los citados demandados a que paguen a los actores la suma que en concepto de daños y perjuicios acrediten en ejecución de sentencia por la realización de obras acordada en Junta de dieciséis de Octubre de dos mil, y todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas.