



Roj: **SAP LO 69/2019 - ECLI:ES:APLO:2019:69**

Id Cendoj: **26089370012019100069**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Logroño**

Sección: **1**

Fecha: **31/01/2019**

Nº de Recurso: **482/2017**

Nº de Resolución: **29/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA DEL PUY ARAMENDIA OJER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

LOGROÑO

SENTENCIA: 00029/2019

AUDIENCIA PROVINCIAL DE LA RIOJA

Modelo: N10250

C/ MARQUÉS DE MURRIETA, 45-47, MÓDULO C (NORTE), 3ª PLANTA

-

Teléfono: 941 296484/486/487 **Fax:** 941 296 488

Correo electrónico: audiencia.provincial@larioja.org

Equipo/usuario: AGO

N.I.G. 26089 42 1 2016 0004771

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000482 /2017

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 5 de LOGROÑO

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000847 /2016

Recurrente: Alejo

Procurador: MONICA FERICHE OCHOA

Abogado: MARIA FRANCH RAMIREZ

Recurrido: Ambrosio

Procurador: MONICA EMMA PALACIO ANGULO

Abogado: JOSE LUIS NAVAJAS SERRANO

S E N T E N C I A 29/19

ILMOS.SRES.

MAGISTRADOS:

DOÑA CARMEN ARAUJO GARCIA

DON RICARDO MORENO GARCIA

DOÑA MARIA DEL PUY ARAMENDIA OJER.

En LOGROÑO, a 31 de enero de dos mil diecinueve.



VISTOS en grado de apelación ante esta Audiencia Provincial de La Rioja, los Autos de JUICIO ORDINARIO 847/2016, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Logroño (La Rioja), a los que ha correspondido el Rollo de apelación Nº 482/17; habiendo sido Ponente el/la Ilmo./a Magistrado/a MARIA DEL PUY ARAMENDIA OJER.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 19 de julio de 2017 se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Logroño en cuyo fallo se recogía:

"Estimo sustancialmente la demanda presentada por la representación de Ambrosio frente a Alejo y, por tanto, condeno al demandado a pagar a la parte demandante la cantidad de 13.500 euros, más los intereses correspondientes.

En ejecución de sentencia, y previa acreditación fehaciente de que el demandante venga obligado a abonar cantidad alguna por no concederse la indemnización municipal, condeno al demandado a pagar la cantidad restante que se justifique por el demandante para el pago de las obras de autos, con el límite máximo de la cantidad que proporcionalmente correspondería a la vivienda del demandante de la indemnización preconcedida por el Ayuntamiento.

Condeno a la parte demandada al pago de las costas causadas."

SEGUNDO.- Notificada la anterior sentencia a las partes, por la representación procesal de don Alejo se presentó escrito interponiendo recurso de apelación, que fue admitido, con traslado a las demás partes para que en 10 días presentasen escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada, en lo que le resultase desfavorable.

TERCERO.- Seguido el recurso por todos sus trámites, se señaló para la celebración de la deliberación, votación y fallo el día 15 de noviembre de 2018. Es ponente doña MARIA DEL PUY ARAMENDIA OJER.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La sentencia de instancia estima sustancialmente la demanda instada por don Ambrosio frente a don Alejo , en ejercicio de acción de indemnización del art. 1483 del Código Civil , y condena al demandado a abonar al actor la suma de 13500 euros, con sus intereses, y la cantidad que se determine en ejecución de sentencia deba abonar el demandante en caso de no concederse la subvención municipal para las obras en el inmueble; e impone las costas a la parte demandada.

SEGUNDO: Frente a dicho pronunciamiento estimatorio de la demanda se alza la parte apelante, alegando en síntesis como motivos del recurso de apelación: vulneración en la aplicación del art. 1483 del Código Civil ; caducidad de la acción, error en la cuantificación de la indemnización, e indebida aplicación de las costas. Y suplica a la Sala dicte sentencia que estime el recurso, y revoque la sentencia de instancia y dicte otra en la que se estimen sus pretensiones.

TERCERO: Según consta en el procedimiento remitido a esta Audiencia Provincial para la resolución del recurso de apelación, el 26 de febrero de 2013 el Ayuntamiento de Logroño notificó la orden de ejecución de obras por deficiencias en el edificio de PLAZA000 NUM000 , por la que requiere a la propiedad del inmueble para que en el plazo de dos meses desde el siguiente a la notificación de la resolución, den comienzo los trabajos de reparación de las deficiencias señaladas en dicha resolución, en la que se indica el informe del arquitecto técnico municipal, que tras visita de inspección observa las siguientes deficiencias estructurales en el inmueble: problemas de humedad y pérdida de material en la parte inferior de los pilares de madera del local de planta baja, viguetas de madera partidas en forjados con planta primera, falta de unión de las hojas que componen el muro de carga de piedra de planta baja, importante panza en zonas de fachada.

En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 18 de marzo de 2013 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: acciones a tomar respecto a la notificación recibida del Ayuntamiento de Logroño por el estado de la estructura del edificio, encargo del informe técnico, obras y financiación, toma la palabra el técnico del bajo nº 5 donde se han apreciado los problemas estructurales para exponer las conclusiones a las que han llegado y el costo de la intervención. Se propone que cuatro técnicos elaboren un presupuesto de honorarios sobre el proyecto y la ejecución. Los designados son Gines , Guillermo , Marcos y Hipolito . Las propuestas se entregarán en la administración de fincas, y una vez recopilada se convocará junta general para adoptar los acuerdos que se precisen.



En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 18 de junio de 2013 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: 5 presentación y elección del arquitecto para realizar la obra de refuerzo del local comercial. Los asistentes por unanimidad acuerdan nombrar a Marcos para que realice la redacción del informe del estado actual, memoria valorada para la subsanación de las deficiencias requeridas por el Ayuntamiento de Logroño y la dirección de la obra del local de planta baja. 8º presentación y aprobación si procede, de las obras a realizar en la medianera norte. Una vez realizadas las obras requeridas por la oficina del Casco Antiguo para el local nº 5 además de aquellas que surjan puntualmente que habrá de dar solución, se procederá al estudio y posibles soluciones al objeto de reforzar la medianera norte, que serán presentadas y si procede, aprobadas en Junta General Extraordinaria, facultando a Marcos para que proceda al estudio de las obras a realizar.

En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 28 de octubre de 2013 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: 1 acuerdo de realización a su costa, por parte del propietario del local bajo 5 de las obras para la subsanación de las deficiencias en el edificio ordenadas por el Ayuntamiento, compensando la comunidad de propietarios autorizando a dicho propietario a instalar en el patio interior comunitario una salida de humos de su local. 2 elección de la empresa constructora Ocisa para la ejecución de las obras de refuerzo de fachadas y arreglo de medianera norte del edificio.

En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 22 de abril de 2014 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: El propietario del bajo 5 no ha firmado el acuerdo aprobado en anterior acta ni ha ejecutado los trabajos a los que se comprometió, y el Ayuntamiento ha sancionado a la comunidad de propietarios por no ejecutar los trabajos, se acuerda revocar la autorización anteriormente concedida y acometer los trabajos de subsanación de deficiencias estructurales del edificio requeridos por el Ayuntamiento.

En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 17 de julio de 2014 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: aceptación del presupuesto de Ocisa para realizar catas en la cimentación comprobar su estado y descartar otras patologías.

En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 29 de septiembre de 2014 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: aprobación del proyecto técnico de los trabajos de consolidación estructural del edificio, realizado por don Carlos Manuel , y aceptación del presupuesto de Ocisa para realizar los trabajos, según presupuesto aportado de 257181,68 euros sin perjuicio de las modificaciones que por motivos técnicos pudieran sobrevenir, y solicitar las ayudas a la rehabilitación de edificios del Gobierno de la Rioja y del Ayuntamiento de Logroño.

El 16 de diciembre de 2014 el Ayuntamiento de Logroño comunica a la administradora Adser que la ayuda económica por las obras es de 70243,91 euros, debiendo tramitarse el oportuno expediente de concesión de la subvención.

El 9 de marzo de 2015 don Alejo y don Ambrosio suscribieron contrato privado de compraventa de la vivienda sita en PLAZA000 nº NUM000 , piso NUM001 , de Logroño, por precio de 140000 euros, entregando al momento de la firma del contrato la parte compradora a la vendedora la cantidad de 10000 euros, y acordando el pago de la parte de precio restante, 130000 euros, al otorgamiento de la escritura pública. Pactaron las partes que la finca se entregaría libre de todo tipo de cargas y gravámenes y al corriente del pago de impuestos, arbitrios municipales y cualesquiera otras obligaciones que recaigan sobre la finca. Manifestó la parte compradora que el inmueble objeto de venta se encuentra libre de cargas, arrendamientos, y al corriente en el pago de gastos de la comunidad de propietarios; la parte compradora declaró conocer el estado en el que se encontraba la finca, y en especial su situación urbanística y lo que se refiere al régimen de propiedad horizontal por el que se rige.

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 27 de marzo de 2015, don Alejo vendió a don Ambrosio la vivienda que se describe en dicha escritura, piso NUM001 del edificio de la PLAZA000 nº NUM000 de Logroño, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Logroño al tomo NUM002 , libro NUM003 , folio NUM004 , finca nº NUM005 ; por precio de 140000 euros, abonados, 130000 euros al otorgamiento de la escritura, y 10000 euros abonados con anterioridad, el 9 de marzo de 2015. En dicha escritura las partes acordaron que a partir de la fecha de entrega de llaves serán de cuenta de la parte compradora los gastos de comunidad y demás que correspondan a la finca vendida. Manifestó la parte vendedora hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de comunidad de propietarios del edificio al que pertenece la vivienda transmitida. Manifestó la parte compradora conocer y estar conforme con el estado físico de la finca y de sus elementos comunes. Se incorporó a la escritura certificado emitido en fecha 23 de marzo de 2015 por el secretario administrador de la comunidad de propietarios ADSER SL de hallarse a dicha fecha la vivienda señalada al corriente de pago de los gastos de comunidad.



El 21 de julio de 2015 don Ambrosio fue convocado a junta de propietarios a celebrar el 29 de julio de 2015, indicando la convocatoria, entre otros puntos del orden del día: 2º presentación y aprobación si procede, de las cuentas del ejercicio y del presupuesto anual de gastos; 5º obras de rehabilitación, consolidación estructural por deficiencias en el edificio, información y en su caso, acuerdos a adoptar

En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 29 de julio de 2015 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: conceder a la propiedad del bajo 2 un plazo de diez días para estudio de los informes técnicos que requieren la realización de actuaciones en dicho local para finalizar el estudio geotécnico y poder iniciar las obras de rehabilitación; y pedir otros presupuestos de ejecución de la obra dado el posible retraso de Ocisa en la ejecución.

Mediante burofax de 11 de diciembre de 2015 don Ambrosio, a través de su abogado, comunica a don Alejo la resolución de la compraventa por haberle ocultado el vendedor las obras estructurales a realizar en el edificio, a lo que contestó el señor Alejo no aceptando dicha resolución.

En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 14 de diciembre de 2015 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: conceder la ejecución de la obra a la mercantil Provisar, que presenta un presupuesto de ejecución de 179999,17 euros, y una derrama de 56000 euros a pagar en cuatro cuotas los días 21 de cada mes desde el mes de diciembre.

En Junta General de propietarios de la comunidad de propietarios PLAZA000 nº NUM000 de 10 de mayo de 2016 se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos: aprobar los honorarios del arquitecto en el 6,5% del presupuesto de ejecución material de la obra, y los honorarios de aparejador en 3500 euros.

El 23 de junio de 2016 el administrador de la finca Adser certifica que del presupuesto de ejecución de Provisar se han abonado 97217,60 euros, y de los honorarios de arquitecto que ascienden a 11699,95 euros se han abonado 9909,85 euros, estando pendientes de abonar los honorarios de aparejador que ascienden a 2900 euros.

El 22 de marzo de 2017 la administradora Adser certifica que el coste total de la obra de refuerzo estructural asciende a 235317,14 euros, correspondiendo a la vivienda NUM001 una cuota del 10%; que para hacer frente al coste de la obra se pasó al cobro una primera derrama de 65000 euros entre los meses de diciembre de 2016 y junio de 2017, y está aprobada una segunda derrama de 70000 euros que se pasará al cobro cuando el Ayuntamiento comunique la conformidad con el certificado final de obra, que la Dirección General de Urbanismo y Vivienda del Gobierno de la Rioja ha concedido una subvención de 22000 euros de la que corresponde a la vivienda NUM001 un 11%; la subvención de la oficina de Rehabilitación del Ayuntamiento de Logroño de 70243,91 euros está pendiente de cobro, el resto de la obra se ha financiado con el fondo de la comunidad compuesto de la subvenciones recibidas en el año 2013 y no repartidas, para una obra que se realizó para mejora de accesibilidad; no se han realizado, ni por tanto pasado al cobro derramas, por obras en la medianera norte del edificio.

El 7 de abril de 2017 la administradora Adser certifica que a fecha 27 de marzo de 2015 el saldo común de la comunidad de propietarios era de 76845,70 euros de los que 7684,57 euros correspondían a la vivienda NUM001.

El 24 de mayo de 2017 don Ambrosio abonó a la comunidad de propietarios el 10% de la segunda derrama de 70000 euros, 7000 euros, para pago de la obra.

En la conversación telefónica aportada Alejo le dice a Ambrosio que como es posible que el presupuesto para la obra del edificio se apruebe el Lunes 14 de diciembre y que el mismo día ya haya recibido la carta del abogado instando la resolución de la compraventa; que con el dinero que ha dejado en la comunidad de propietarios llega para la obra, que un vecino le ha dicho que sale a 5000 euros por vivienda; que ya le dijo que había que hacer obras en el edificio y que había una denuncia a la comunidad de propietarios, y podía haber ido al Ayuntamiento a enterarse; que él ha regalado a la comunidad de propietarios, a don Alejo, más de 8000 euros que podía haber retirado de la comunidad y que dejó allí para la obra; que ya le dijo que había 85000 euros en la comunidad de propietarios para el arreglo del edificio, y es un piso de 80 años; que multaron a la comunidad de propietarios porque no hizo la obra en plazo, y él no sabía el presupuesto ni nada, y no iba a las reuniones; y don Alejo pudo haber pedido todo en el Ayuntamiento, en la Comunidad de La Rioja, si tiene denuncias...; que ya le dijo que había 8500 euros para arreglar la medianera, y lo de atrás ha ido saliendo y ya está, y no se sabía hasta que no se hicieron las catas; que los vecinos le han dicho que van a hacer el arreglo para que dure dos generaciones y ya nadie se preocupe de eso, por 5000 euros, y si lo llega a saber le pide más dinero por el piso. Don Ambrosio le dice a don Alejo que faltaba solo concretar el presupuesto, que le dijo que había que hacer obra en la fachada de atrás, pero no que había un problema estructural, que se enteró de la denuncia en junio, cuando cogió las actas, que la obra no son 5000 euros, que la subvención está aprobada,



pero luego hay que cobrarla; que el día que le llamó presentaron el presupuesto del que hizo las catas, y luego aprobaron otro presupuesto, el más barato, que habló con el abogado de todo lo que pasaba, y es el abogado quien ha enviado la carta pidiendo que le devuelva todo el dinero; que le gusta el piso pero no quiere pagar más de lo que ha pagado; que ha comprado un piso por 140000 euros y tiene que poner más dinero; y que él lo sabía antes de vender el piso y no se lo dijo y no pudo negociar el precio; que el portal está nuevo y no suponía que el edificio tiene un problema grave, y no le dice nada; que desde el año anterior está planteado lo que hay que hacer y lo que va a costar, que está en las actas; que el piso está más que bien pagado, estuvo mirando muchos, le gusta el casco histórico, pero tiene un problema que ya lo sabía y no le dice nada.

CUARTO: Alega la parte apelante que no concurre ninguno de los requisitos exigidos para la aplicación del art. 1483 del Código Civil : no concurre gravamen oculto alguno, pues de la conversación telefónica entre actor y demandado cuya grabación ha sido aportada se deduce de manera clara que el señor Ambrosio al momento de la compraventa conocía todas y cada una de las obras a realizar en el edificio y del expediente del Ayuntamiento, y debe tenerse en cuenta que el señor Ambrosio es arquitecto, el edificio está en el casco antiguo, y pudo haberse informado con facilidad de cuál era el estado del inmueble antes de comprar la vivienda, consultando el expediente en el Ayuntamiento, o consultando en la administración de fincas; y que en todo caso la intención del señor Ambrosio fue en todo momento quedarse con la vivienda, con independencia de las obras a realizar, siendo su intención rebajar el precio de compra por las obras a realizar, como el mismo señor Ambrosio manifestó en la ya señalada conversación telefónica; de modo que el gravamen no tenía una trascendencia tal que de haberlo conocido el señor Ambrosio no hubiera comprado el inmueble; la acción está caducada pues al momento de la compra el señor Ambrosio ya conocía que había que acometer obras en el inmueble. Alega además el apelante error en la fijación de las bases indemnizatorias, pues de la certificación emitida por el administrador de fincas resulta que parte de la obra se financió con el remanente de la comunidad de propietarios en la que el apelante dejó 7648,57 euros, que no se destinaron a obras en la medianera que no se ejecutaron. Alega el apelante indebida aplicación de las costas por existir dudas suficientes como para su no imposición.

QUINTO: Como señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Guadalajara de 5 de noviembre de 2008 : *"la acción del artículo 1.483 del Código Civil es la de gravámenes ocultos de las fincas. Los requisitos legales para que pueda prosperar dicha acción son los siguientes: 1) el gravamen debe ser oculto, es decir, que esté constituida por alguna carga o servidumbre no aparente y no consignada en la escritura (artículo 1.483, apartado 1), a lo cual debe agregarse, aunque el Código no lo diga, que el gravamen no conste en el Registro de la Propiedad porque, de otro modo, el comprador, pudo conocer perfectamente el estado del inmueble y, si sufre perjuicio debe imputárselo a sí mismo; 2) debe presumirse que el comprador no hubiera adquirido la finca de haber conocido la existencia del gravamen (artículo 1.483, apartado 1); y 3) que la acción si es la de rescisión se ejercite dentro del plazo de un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura; y si se trata de la acción de indemnización, como es la ejercitada en el presente pleito, puede solicitarse dentro de ese mismo plazo, y, además, transcurrido el mismo dentro de otro período igual, a contar desde el día en que haya descubierto el comprador la carga o servidumbre (artículo 1.483, apartado 2 y 3). En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1983 (RJ 1983125) declaró "la facultad que el artículo 1.483 del Código Civil concede al comprador para pedir la rescisión del contrato de compraventa o, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios, está supeditada a la concurrencia de los siguientes presupuestos de hecho: 1º) que se trate de la venta de una finca gravada con alguna carga o servidumbre no aparente ; 2º) que tal carga o servidumbre no se mencione en la escritura de transmisión, y 3ª) que sea de tal importancia que de haberla conocido el comprador deba presumirse que no la habría adquirido".*

En el caso que nos ocupa, ha quedado acreditado con la documental aportada a los autos que varios meses antes de marzo de 2015, en que tuvo lugar la compraventa de la vivienda, la comunidad de propietarios había acordado, en Junta General de propietarios de 22 de abril de 2014 acometer los trabajos de subsanación de deficiencias estructurales del edificio requeridos por el Ayuntamiento; en Junta General de 17 de julio de 2014 aceptar el presupuesto de la empresa Ocisa para realizar catas en la cimentación del inmueble; y en Junta General de 29 de septiembre de 2014 aprobar el proyecto técnico de los trabajos de consolidación estructural del edificio, y aceptar el presupuesto de la empresa Ocisa de 257181,68 euros, para realizar tales trabajos. El entonces propietario de la vivienda, don Alejo que por ser propietario de la vivienda NUM001 , y con ello miembro de la comunidad de propietarios debía conocer tales acuerdos, y no obstante, no informó al comprador de la vivienda, don Ambrosio , de los importantes problemas estructurales que afectaban al edificio, y de que la comunidad de propietarios había acordado acometer las obras requeridas por el Ayuntamiento y había aceptado a tal fin un presupuesto de ejecución de 257181,68 euros. Nada de estas circunstancias constan ni en el contrato privado ni en la escritura pública de compraventa; y de la conversación telefónica mantenida entre el señor Ambrosio y el señor Alejo puede concluirse que don Alejo hubiera informado de aquellas a don Ambrosio , a conversación tiene lugar varios meses después de consumada



la venta, y si bien don Alejo le dice a don Ambrosio en el curso de la misma que ya le dijo que había que hacer obras en el edificio, don Ambrosio le contesta que le informó de obras en la fachada norte y de la cantidad que había dejado don Alejo en la comunidad de propietarios para acometer las mismas, pero no de las importantes obras estructurales y del presupuesto para acometer las obras, de lo que tuvo noticia en junio, cuando vio las actas. De la referida conversación se concluye que don Alejo no le dijo a don Ambrosio más que había dejado unos 8000 euros en la comunidad de propietarios para arreglar la medianera norte del edificio, pues el propio don Alejo dice a don Ambrosio en esa conversación que ya le dijo que había 85000 euros en la comunidad de propietarios para el arreglo del edificio, para arreglar la medianera, que lo de atrás ha ido saliendo y ya está, que él no sabía el presupuesto ni nada, que no iba a las reuniones.

La vivienda estaba pues afecta a una carga o gravamen que don Alejo ocultó a don Ambrosio .

Ha de presumirse en un juicio de inferencia lógico, que de haber conocido el sobrecoste que suponía la adquisición de la vivienda, don Ambrosio no la hubiera comprado, así se evidencia con el burofax de 11 de diciembre de 2015 por el que don Ambrosio , a través de su abogado, comunica a don Alejo la resolución de la compraventa por haberle ocultado las obras estructurales a realizar en el edificio, resolución que hubiera tenido lugar de haberla aceptado el vendedor.

El hecho de que don Ambrosio sea arquitecto no permite presuponer que conociera los graves problemas estructurales del edificio con anterioridad a la venta, ni que hubiera podido apreciarlos en las visitas al inmueble; al respecto, debe tenerse en consideración que don Alejo le había informado de la necesidad de realizar obras en la medianera norte del edificio, y que según resulta de la orden municipal de ejecución de obras de 26 de febrero de 2013 y de las actas de las Juntas de propietarios 18 de marzo, 18 de junio y 28 de octubre de 2013 los problemas estructurales del edificio a los que se refiere la orden de ejecución se encuentran en el local bajo nº 5, y no se ha practicado ninguna prueba, como hubiera podido ser pericial, testifical, acta notarial de presencia o fotografías, de las que pudiera estimarse que las deficiencias estructurales eran apreciables desde el exterior del local.

La acción no ha caducado, pues reclamada indemnización se presentó la demanda el 19 de julio de 2016, fecha en la que no había transcurrido un año desde que don Ambrosio tuvo conocimiento del gravamen, una vez comprada la vivienda y al ser convocado a junta de propietarios que se celebró el 29 de julio de 2015, como acertadamente razona el juez a quo.

Siendo de aplicación al presente caso los razonamientos de la ya citada sentencia de la Audiencia Provincial de Guadalajara de 5 de noviembre de 2008 , en un supuesto similar al que nos ocupa : " Constituye así el "thema decidendi" en la presente alzada procedimental, mas que determinar la fecha en que se considera surge la obligación de abono y en relación con la misma el momento en que los demandados devinieron propietarios de la vivienda en cuestión, si la existencia de esa obligación pudo ser conocida por los recurrentes y si su omisión integra un incumplimiento contractual generador de daños a resarcir. Mas que un tema por tanto de responsabilidad frente a la comunidad de propietarios, que exigirá el pago a quien resulte propietario del inmueble ,la cuestión es si ha supuesto un perjuicio la obligación de abono de la cantidad correspondiente a los gastos de instalación del ascensor, que genere la obligación indemnizatoria para el vendedor por asimilarse esa carga a un gravamen oculto dos cuestiones: 1) si la ocultación de la obligación de pagar las cuotas extraordinarias puede calificarse de gravamen a los efectos del artículo 1.483 del código civil ; y 2) si procedía indemnizar la cantidad reclamada en concepto de daños y perjuicios. al respecto debemos precisar que la acción del artículo 1.483 del código civil es la de gravámenes ocultos de las fincas. los requisitos legales para que pueda prosperar dicha acción son los siguientes: 1) el gravamen debe ser oculto, es decir, que esté constituida por alguna carga o servidumbre no aparente y no consignada en la escritura (artículo 1.483, apartado 1), a lo cual debe agregarse, aunque el Código no lo diga, que el gravamen no conste en el Registro de la Propiedad porque, de otro modo, el comprador, pudo conocer perfectamente el estado del inmueble y, si sufre perjuicio debe imputárselo a sí mismo; 2) debe presumirse que el comprador no hubiera adquirido la finca de haber conocido la existencia del gravamen (artículo 1.483, apartado 1); y 3) que la acción si es la de rescisión se ejercite dentro del plazo de un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura; y si se trata de la acción de indemnización, como es la ejercitada en el presente pleito, puede solicitarse dentro de ese mismo plazo, y, además, transcurrido el mismo dentro de otro período igual, a contar desde el día en que haya descubierto el comprador la carga o servidumbre (artículo 1.483, apartado 2 y 3). En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1983 (RJ 1983125) declaró "la facultad que el artículo 1.483 del Código Civil concede al comprador para pedir la rescisión del contrato de compraventa o, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios, está supeditada a la concurrencia de los siguientes presupuestos de hecho: 1º) que se trate de la venta de una finca gravada con alguna carga o servidumbre no aparente ; 2º) que tal carga o servidumbre no se mencione en la escritura de transmisión, y 3ª) que sea de tal importancia que de haberla conocido el comprador deba presumirse que no la habría adquirido". en el presente caso, realmente no se trata de una carga o gravamen de derecho real que afecte



a la finca, pues la cuestión radica en que se había aprobado el pago por cada copropietario de la comunidad de propiedad horizontal, en la proporción correspondiente, resultando que a los actores, nuevos compradores de la vivienda, les correspondía abonar la cantidad de 520.500 ptas., cantidad importante dado que el precio abonado por la venta fue de 6.500.000 ptas., según consta en la escritura pública.

Efectivamente es cierta tal doctrina, como así se reitera por otras Sentencias del Tribunal Supremo, entre ellas la de 23 de octubre de 1997 (RJ 1997181), según la cual: "La Sala sentenciadora no aplicó preceptos que se aportan y por tanto no incurrió en infracción de los mismos. Estos hacen referencia a los supuestos de saneamiento cuando la finca vendida estuviera gravada con carga o servidumbre no aparente que se oculta y defectos que la hagan impropia para el uso a que se destina; Estas circunstancias no concurren en el supuesto objeto de esta controversia procesal, ya que si bien la compraventa se efectuó sin más cargas y gravámenes (pacto sexto) que la hipoteca que recoge la cláusula cuarta, los incumplimientos en los que incurrieron los recurrentes no se integran en tales vicios y ocultaciones, pues no se trata de propios gravámenes, al referirse el artículo 1.483 a los constitutivos de derechos reales, limitativos del derecho de goce o de los dispositivos que corresponden al propietario, en tanto que la carga supone generalmente para el titular dominical la obligación de satisfacer alguna prestación. La jurisprudencia de esta Sala ha excluido las limitaciones derivadas del régimen urbanístico del concepto de cargas y gravámenes (Sentencia de 15 de diciembre de 1992 [RJ 19920494], que cita las de 27 enero 1906 y 28 febrero 1990 [RJ 199026])". ahora bien, el supuesto enjuiciado no puede considerarse una limitación derivada del régimen urbanístico del suelo, con sus correspondientes obligaciones respecto a licencias urbanísticas y planteamiento urbanístico, sino que se trata de una obligación que correspondía satisfacer a la vendedora, ya que como propietaria de la vivienda debía pagar las correspondientes derramas extraordinarias, lo cual se estableció por la comunidad en junta convocada al efecto, que, como tal acuerdo comunitario, obliga a todos. ciertamente no puede asimilarse a una servidumbre no aparente la obligación de pagar dichos importes, pero sí se trata de una carga que, quierase o no, esta afecta a un inmueble. este inmueble precisamente se vendió sin comunicar la vendedora a los compradores la existencia del gravamen. No debe olvidarse que la jurisprudencia ha declarado que el texto del artículo 1.483 del Código Civil, relativo a sí la finca estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, "es interpretado por la doctrina científica en el sentido de que tales gravámenes han de ser constitutivos de derechos reales, limitativos de derechos de goce o disposición del propietario, en tanto que la carga impone al propietario la obligación de satisfacer una prestación, generalmente periódica, a favor del titular del derecho" (Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1992). en el presente caso, nos encontramos con un contrato privado de compraventa en el que nada se menciona sobre la posibilidad de instalar un ascensor, siendo posterior el acuerdo de la junta, pero anterior a la elevación a público del contrato, siendo este último el momento en que tiene lugar la tradición y la adquisición por tanto de la propiedad. resulta también evidente que los compradores no querían pagar un precio más alto del pactado por las partes, de donde se deduce que no habrían comprado el piso en el supuesto de conocer que debían pagar más cantidad. En consecuencia, se considera que dicha obligación de pago se debe asimilar al concepto de carga del artículo 1.483 del Código Civil, dado que afecta al inmueble comprado y perjudica de manera efectiva a los compradores, habrá que determinar que si respecto a la comunidad y como propietarios cuando vencía el plazo para el abono de la derrama estaban obligados los demandantes por lo que el daño se ha producido en su patrimonio, entiende esta Sala que este gravamen debe llevar aparejada como consecuencia de su ocultación el deber de indemnizar..."

En el mismo sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 1 de febrero de 2003: "PRIMERO.- El recurso de apelación literalmente se funda en la infracción de lo establecido en el artículo 1.483 del Código Civil y la jurisprudencia interpretativa del precepto, citando expresamente la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1992. No obstante, en el recurso de apelación se plantean básicamente dos cuestiones: 1) Si la ocultación de la obligación de pagar las cuotas extraordinarias puede calificarse de gravamen a los efectos del artículo 1.483 del Código Civil; y 2) Si procedía indemnizar la cantidad reclamada en concepto de daños y perjuicios. Al respecto debemos precisar que la acción del artículo 1.483 del Código Civil es la de gravámenes ocultos de las fincas. Los requisitos legales para que pueda prosperar dicha acción son los siguientes: 1) el gravamen debe ser oculto, es decir, que esté constituida por alguna carga o servidumbre no aparente y no consignada en la escritura (artículo 1.483, apartado 1), a lo cual debe agregarse, aunque el Código no lo diga, que el gravamen no conste en el Registro de la Propiedad porque, de otro modo, el comprador, pudo conocer perfectamente el estado del inmueble y, si sufre perjuicio debe imputárselo a sí mismo; 2) debe presumirse que el comprador no hubiera adquirido la finca de haber conocido la existencia del gravamen (artículo 1.483, apartado 1); y 3) que la acción si es la de rescisión se ejercite dentro del plazo de un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura; y si se trata de la acción de indemnización, como es la ejercitada en el presente pleito, puede solicitarse dentro de ese mismo plazo, y, además, transcurrido el mismo dentro de otro período igual, a contar desde el día en que haya descubierto el comprador la carga o servidumbre (artículo 1.483, apartado 2 y 3). En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1983 declaró "la facultad que el artículo 1.483 del Código Civil concede al comprador para pedir la rescisión del contrato de compraventa o, en su caso, la



indemnización de daños y perjuicios, está supeditada a la concurrencia de los siguientes presupuestos de hecho: 1^o) que se trate de la venta de una finca gravada con alguna carga o servidumbre no aparente; 2^o) que tal carga o servidumbre no se mencione en la escritura de transmisión, y 3^a) que sea de tal importancia que de haberla conocido el comprador deba presumirse que no la habría adquirido". En el presente caso, realmente no se trata de una carga o gravamen de derecho real que afecte a la finca, pues la cuestión radica en que se había aprobado el pago por cada copropietario de la Comunidad de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente, resultando que a los actores, nuevos compradores de la vivienda, les correspondía abonar la cantidad de 520.500 ptas., cantidad importante dado que el precio abonado por la venta fue de 6.500.000 ptas., según consta en la escritura pública. El apelante considera que no procede aplicar el artículo 1.483 porque no se trata de una carga o servidumbre no aparente, citando al efecto la Sentencia de 16 de diciembre de 1992 relativa a las limitaciones urbanísticas. Efectivamente es cierta tal doctrina, como así se reitera por otras Sentencias del Tribunal Supremo, entre ellas la de 23 de octubre de 1997, según la cual: "La Sala sentenciadora no aplicó preceptos que se aportan y por tanto no incurrió en infracción de los mismos. Estos hacen referencia a los supuestos de saneamiento cuando la finca vendida estuviera gravada con carga o servidumbre no aparente que se oculta y defectos que la hagan impropia para el uso a que se destina; Estas circunstancias no concurren en el supuesto objeto de esta controversia procesal, ya que si bien la compraventa se efectuó sin más cargas y gravámenes (pacto sexto) que la hipoteca que recoge la cláusula cuarta, los incumplimientos en los que incurrieron los recurrentes no se integran en tales vicios y ocultaciones, pues no se trata de propios gravámenes, al referirse el artículo 1.483 a los constitutivos de derechos reales, limitativos del derecho de goce o de los dispositivos que corresponden al propietario, en tanto que la carga supone generalmente para el titular dominical la obligación de satisfacer alguna prestación. La jurisprudencia de esta sala ha excluido las limitaciones derivadas del régimen urbanístico del concepto de cargas y gravámenes (sentencia de 15 de diciembre de 1992, que cita las de 27 enero 1906 y 28 febrero 1990)". ahora bien, el supuesto enjuiciado no puede considerarse una limitación derivada del régimen urbanístico del suelo, con sus correspondientes obligaciones respecto a licencias urbanísticas y planteamiento urbanístico, sino que se trata de una obligación que correspondía satisfacer a la vendedora, ya que como propietaria de la vivienda debía pagar las correspondientes derramas extraordinarias, lo cual se estableció por la comunidad en junta convocada al efecto, que, como tal acuerdo comunitario, obliga a todos. ciertamente no puede asimilarse a una servidumbre no aparente la obligación de pagar dichos importes, pero sí se trata de una carga que, quiérase o no, esta afecta a un inmueble. este inmueble precisamente se vendió sin comunicar la vendedora a los compradores la existencia del gravamen. no debe olvidarse que la jurisprudencia ha declarado que el texto del artículo 1.483 del código civil, relativo a sí la finca estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, "es interpretado por la doctrina científica en el sentido de que tales gravámenes han de ser constitutivos de derechos reales, limitativos de derechos de goce o disposición del propietario, en tanto que la carga impone al propietario la obligación de satisfacer una prestación, generalmente periódica, a favor del titular del derecho" (Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1992).

en el presente caso, nos encontramos con la concurrencia de las siguientes circunstancias: 1) en la escritura pública no se dijo nada sobre dicha obligación de pago de las derramas extraordinarias, pese a que se vendía el inmueble por siete millones, si bien después se aceptó que fuera por 6.500.000 ptas. 2) se ocultó dicho dato a los compradores, pese a que la vendedora debía conocerlo, ya que no se les comunicó nada ni antes ni después de formalizar la compraventa; 3) la paga de dichas cantidades está afecta al inmueble, ya que los obligados son los propietarios de las viviendas o locales de negocio constituidos en régimen de propiedad horizontal; y 4) es evidente que los compradores no querían pagar un precio más alto del pactado por las partes, de donde se deduce que no habrían comprado el piso en el supuesto de conocer que debían pagar más cantidad. en consecuencia, se considera que dicha obligación de pago se debe asimilar al concepto de carga del artículo 1.483 del código civil, dado que afecta al inmueble comprado y perjudica de manera efectiva a los compradores, razón por la que la acción ejercitada era procedente".

En el mismo sentido, la sentencia de esta Audiencia Provincial de La Rioja de 22 de abril de 2005 .

SEXTO: La sentencia de instancia ha llevado a cabo una correcta estimación de la indemnización procedente. Ha quedado acreditado que a la vivienda que nos ocupa le corresponde pagar por las obras de refuerzo estructural ejecutadas 23531,71 euros, que se han abonado de la siguiente forma: 13500 euros abonados por don Ambrosio; 2444,2 euros con la subvención recibida del Gobierno de La Rioja; el resto, 7587,51 euros, con el fondo de la comunidad de propietarios, del que a marzo de 2015 correspondía a la vivienda 2^o derecha 7684,57 euros.

Ha quedado acreditado que la partes convinieron la compraventa de la vivienda con la circunstancia de tener que realizar la comunidad de propietarios obras en la medianera o fachada norte del edificio, y que para esa obra quedaba en la comunidad de propietarios un fondo del que correspondía a la vivienda objeto de compraventa una cantidad, la señalada de 7684,57 euros.



Esa cantidad se ha destinado en su práctica totalidad por la comunidad de propietarios al pago de la obra de refuerzo estructural. Don Alejo debe responder tanto del desembolso total que para don Ambrosio ha supuesto la obra de refuerzo estructural como del remanente que dejó en la comunidad de propietarios para la obra de la medianería. Luego no puede descontarse de ese desembolso total para la obra de refuerzo estructural, 13500 euros, el remanente acordado para la obra de la medianería, 7684,57 euros, obra que está pendiente de ejecución, y que deberá ser pagada una vez se ejecute.

SEPTIMO: Alega la parte apelante la improcedencia de imponer las costas por las dudas existentes en este caso.

La regla general en materia de imposición de costas es la del vencimiento objetivo y la excepción es que en aquellos supuestos en que las pretensiones han sido rechazadas totalmente y justificada la imposición de costas, se aprecien dudas de hecho o de derecho, que no es otra cosa que las circunstancias excepcionales que justificaban su no imposición a que se refería el antiguo art. 523 LEC de 1881 . Dentro de tales circunstancias excepcionales se apreciaba con frecuencia la "oscuridad de la causa" como motivo que justificaba suficientemente la no imposición de costas al vencido, y que no es nada distinto a las dudas de hecho del actual art. 394.1 LEC , es decir, cuestiones complejas existentes en un determinado asunto que impiden determinar con nitidez quién, pese a la desestimación de las pretensiones planteadas, ha sido el causante del proceso.

Por otro lado, del segundo párrafo del art. 394.1 LEC cabe concluir que el caso es jurídicamente dudoso cuando existe jurisprudencia contradictoria al respecto.

En cuanto a las "serias dudas de hecho o de derecho" que excluyen la expresa imposición de costas a pesar de producirse el vencimiento previsto en el artículo 394, los requisitos para su apreciación son los dos siguientes: 1º) Que tales dudas sean fundadas, razonables, basadas en una gran dificultad para determinar, precisar o conocer fuera del proceso judicial la realidad de los hechos fundamento de la pretensión deducida, o aun no habiendo dudas sobre los hechos, los efectos jurídicos de los mismos se presenten dudosos por ser la normativa aplicable susceptible de diversas interpretaciones, o bien en el supuesto de las de derecho, porque exista jurisprudencia contradictoria en casos similares. 2º) Ha de concurrir la "seriedad" de la duda, esto es, la importancia de los hechos sobre los que recae la incertidumbre en orden a decidir la razonabilidad de la pretensión, de manera que no todas las pretensiones razonablemente fundadas impedirán la condena en costas en caso de su desestimación, porque la regla de vencimiento objetivo no es sólo una sanción a la conducta arbitraria o caprichosa del que pretende y es vencido, sino también una regla de protección del sujeto contra el que se dirige la pretensión a no padecer perjuicio económico.

De modo que el criterio general es el de imposición de costas al litigante vencido con la excepción de que el caso presente serias dudas de hecho o de derecho, como facultad discrecional limitada que debe ser usada moderadamente, al suponer en definitiva una derogación del principio general, siendo preciso que concurren circunstancias de extraordinaria importancia que han de razonarse en su aplicación.

En el caso que nos ocupa, la parte apelante se limita a señalar que la cuestión planteaba suficientes dudas como para no hacer una expresa imposición de costas, pero no indica cuales sean tales dudas, ni respecto de los hechos, ni respecto del derecho, dudas que la Sala no aprecia, de modo que ha de confirmarse la imposición de costas contenida en la sentencia de instancia, en aplicación del principio de vencimiento que establece el artículo 394-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por lo razonado, no procede sino confirmar la sentencia de instancia, desestimando el recurso de apelación.

OCTAVO: Respecto de las costas del recurso, de conformidad con lo establecido en el art. 394 y 398 LEC , procede la imposición de las causadas en esta instancia a la parte apelante.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Sra. Feriche Ochoa en nombre y representación de don Alejo contra la sentencia de fecha 19 de julio de 2017 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Logroño , en juicio ordinario en el mismo seguido al nº 847/2016, de que dimana el Rollo de Apelación nº **482/2017**, debemos confirmarla y la confirmamos.

Con imposición de las costas causadas en este recurso de apelación a la parte apelante.

Contra la presente resolución puede haber recurso de casación ante el Tribunal Supremo, si se cumplieran los requisitos legales, que serían examinados en cada caso por la Sala.



Cumplase al notificar esta resolución lo dispuesto en el artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

Devuélvanse los autos al juzgado de procedencia, con testimonio de esta resolución, interesándose acuse de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al rollo de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Recursos.- Conforme al art. 466.1 de la Ley de Enjuiciamiento CivilLegislación citada LEC art. 466.1 1 /2000, contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas optar por interponer el recurso extraordinario por infracción procesal o el recurso de casación, por los motivos respectivamente establecidos en los arts. 469 y 477 de aquella.

Órgano competente.- Es el órgano competente para conocer de ambos recursos -si bien respecto del extraordinario por infracción procesal sólo lo es con carácter transitorio) la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo.

Plazo y forma para interponerlos.- Ambos recursos deberán prepararse mediante escrito presentado ante esta Audiencia Provincial en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia, suscrito por Procurador y autorizado por Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal.

Aclaración y subsanación de defectos.- Las partes podrán pedir aclaración de la sentencia o la rectificación de errores materiales en el plazo de dos días; y la subsanación de otros defectos u omisiones en que aquella incurriere, en el de cinco días.

No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Debiéndose acreditar, en virtud de la disposición adicional 15.^a de la L.O. 1/2009 de 3 de Noviembre , el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta Audiencia Provincial, debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.