



Roj: **SAP MU 3101/2012 - ECLI:ES:APMU:2012:3101**

Id Cendoj: **30016370052012100725**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Cartagena**

Sección: **5**

Fecha: **11/12/2012**

Nº de Recurso: **446/2012**

Nº de Resolución: **446/2012**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE MANUEL NICOLAS MANZANARES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5**

**CARTAGENA**

**SENTENCIA: 00446/2012**

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE MURCIA**

**SECCION QUINTA (CARTAGENA)**

**ROLLO DE APELACION Nº 446/2012**

**JUICIO ORDINARIO Nº 735/2010**

**JUZGADO DE INSTRUCCIÓN Nº CINCO DE CARTAGENA**

**SENTENCIA NUM. 446**

Il'tmos. Sres.

D. José Manuel Nicolás Manzanares

**Presidente**

D. Miguel Ángel Larrosa Amante

D. Matías M. Soria Fernández Mayoralas

**Magistrados**

En la ciudad de Cartagena, a once de Diciembre de dos mil doce.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia, con sede en Cartagena, integrada por los Il'tmos. Sres. expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de Juicio Ordinario número 735/2010 -Rollo 446/2012-, que en primera instancia se han seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Cartagena, entre las partes: como actores Don Pedro Jesús y Doña Ruth, representados por la Procuradora Doña Magdalena Faz Leal y dirigidos por la Letrada Doña María del Mar Florenciano Conesa; y como demandados Doña Amparo, representada por el Procurador Don Francisco Antonio Bernal Segado y dirigida por el Letrado Don Miguel Ángel Carrasco Martínez; y Don Conrado, representado por la Procuradora Doña Milagrosa González Conesa y dirigido por la Letrada Doña Francisca Nieto Ros. En esta alzada actúan como apelante el demandado Sr. Conrado y como apelados los demandantes. Siendo Ponente el Il'tmo. Sr. Don José Manuel Nicolás Manzanares, que expresa la convicción del Tribunal.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**- Por el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Cartagena en los referidos autos, tramitados con el número 735/2010, se dictó sentencia con fecha 20 de marzo de 2012, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que estimando la demanda interpuesta por el/la Procurador(a) Faz Leal, en nombre y



representación de Pedro Jesús y Ruth , debo declarar y declaro que la obligación de Amparo y de Conrado de sanear la aluminosis, condenándole a que abonen de forma solidaria al actor la cantidad de 39.000 euros, más los intereses legales de dicha cantidad en la forma prevista en el fundamento de derecho tercero y al pago de las costas".

**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia, en tiempo y forma, se interpuso, para ante esta Audiencia Provincial, Sección Quinta, RECURSO DE APELACION por la Procuradora Doña Milagrosa González Conesa, nombre y representación de Don Conrado , exponiendo por escrito y dentro del plazo que al efecto le fue conferido, la argumentación que le sirve de sustento. Del escrito de interposición del recurso de apelación se dio traslado a las demás partes personadas, emplazándolas por diez días para que presentaran escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada en lo que les resultara desfavorable, dentro de cuyo término la parte demandante presentó escrito de oposición al recurso, solicitando la confirmación de la sentencia dictada en primera instancia, con expresa condena en costas a la contraparte. Seguidamente, previo emplazamiento de las partes por término de treinta días, fueron remitidos los autos a este Tribunal, donde se formó el correspondiente rollo de apelación, con el número 446/2012, que ha quedado para sentencia sin celebración de vista, tras señalarse para el día de la fecha su votación y fallo.

**TERCERO.-** En la tramitación de esta instancia se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Formulada por la representación procesal de Don Pedro Jesús y Doña Ruth demanda de juicio ordinario en la que, con base a que la vivienda que compraron a los demandados, Doña Amparo y Don Conrado , adolece de importantes deficiencias en el forjado de la cubierta, concretamente "aluminosis", que no le fueron comunicadas al tiempo de celebrar el contrato de compraventa, se ejercita la acción de saneamiento por defectos ocultos de la cosa vendida con efectos de acción "quanti minoris", y estimada la demanda por la sentencia de instancia, frente a ésta interpone recurso de apelación el Sr. Conrado , alegando, en síntesis, que estamos ante un vicio que era conocido o fácilmente reconocible por los compradores, que habían visitado la vivienda antes de comprarla hasta dos o tres veces y los daños y la necesidad de su reparación eran manifiestos y estaban a la vista, y la existencia de filtraciones, signos de goteras, embolsamientos en paredes y techos, la destonificación y distintos parcheados de las losas de la cubierta o terraza, junto con la antigüedad del propio edificio, eran todos indicadores de la necesidad de arreglo de la cubierta del edificio; por lo que considera indebidamente aplicado el artículo 1484 del Código Civil .

**SEGUNDO.-** Pues bien, para desestimar el recurso bastaría con remitirnos a los acertados fundamentos de la sentencia de instancia, ya que esta Sala, en el ejercicio de la facultad revisora que le compete, ha procedido a examinar los autos, muy especialmente la prueba practicada, y a contrastar su contenido con la respuesta que ofrece la resolución apelada al decidir acerca de los hechos objeto de debate, sometidos a la consideración del Juzgador de instancia, no habiéndose apreciado, en tal examen revisorio, ningún dato objetivo del que resulte error por parte de aquél, ni en la descripción de los antecedentes fácticos, ni en el criterio valorativo que, respecto de los mismos, adopta en relación con las alegaciones de las partes, pues, en definitiva, la valoración probatoria que efectúa, lejos de aparecer como errónea o ilógica, resulta, al igual que las conclusiones fácticas que alcanza, ajustada a las máximas de la experiencia o de las que se siguen para formar juicios humanos.

No obstante, aun con el riesgo de incurrir en reiteraciones innecesarias, se ha de destacar que, frente a aquellos argumentos del ahora apelante, nos encontramos con que, en la prueba de interrogatorio, la demandada Sra. Amparo dice que sabía que la casa requería de bastantes arreglos, que su estado era deficiente por su antigüedad y que ello se tuvo en cuenta al fijar el precio de la compraventa, pero señalando también su ignorancia acerca de la necesidad de "tantos" arreglos y de que la vivienda tuviera problemas estructurales; y, en parecidos términos, el demandado y ahora apelante Sr. Conrado también dice que la casa presentaba humedades, que había que hacerle reformas y arreglos y que ello se tuvo en cuenta en el precio de la compraventa, pero también deja claro que las reformas a las que alude eran por la propia antigüedad de la casa y no porque pudiera tener problemas estructurales, reconociendo expresamente que no sabía que tuviera "aluminosis". Por tanto, si esta patología era irreconocible para los vendedores, más irreconocible era para los compradores que, con dos o tres visitas a la vivienda antes de comprarla, podían llegar a la apuntada conclusión de que la vivienda precisaba reformas, pero no, desde luego, tantas y tan importantes como incluir la sustitución de la totalidad del forjado y cubierta del piso, salvo de la zona donde se encuentra la estancia cubierta, que no obstante también debe ser reforzada (sustitución de 59 m<sup>2</sup> y refuerzo de 6 m<sup>2</sup>), como ya señala la sentencia impugnada. Ya en ésta se destaca que " *El perito también ha expuesto que para detectar la aluminosis es necesario hacer catas y tener conocimientos técnicos*"; y que " *... los demandados han reiterado en el interrogatorio que ellos desconocían su existencia que no había notado nada en la habitabilidad del inmueble,*



*lo que implica que ellos admiten que se trata de algo oculto, que el hombre medio no puede reconocer a simple vista ".*

Por otro lado, como también señala el Juzgador "a quo", la existencia de "aluminosis" o cemento "aluminoso" se considera por la jurisprudencia oculto, grave y preexistente a la adquisición, no reconocible por el comprador ( SSTS de 1 de diciembre de 1997 y 17 de octubre de 2005 ) y con la "quanti minoris" (rebaja o reducción del precio "una cantidad proporcional...a juicio de peritos") ex artículo 1486 del Código Civil se pretende, como es el caso, más que una indemnización de posibles daños y perjuicios, un reajuste en la equivalencia de las prestaciones del contrato (o un restablecimiento del equilibrio contractual, o, si se prefiere la devolución de la parte del precio proporcional al valor del vicio), corrigiendo la alteración en aquella generada por la presencia del referido vicio, con el que no contaba el comprador al celebrar el contrato.

**TERCERO.-** Habida cuenta la desestimación del recurso de apelación, procede imponer al apelante de las costas procesales de esta alzada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

En nombre de S.M. el Rey

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Doña Milagrosa González Conesa, nombre y representación de Don Conrado , contra la sentencia dictada en fecha 20 de marzo de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Cartagena en el Juicio Ordinario número 735/2010, debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** dicha resolución; y ello con expresa imposición de las costas procesales del recurso a la parte apelante.

Notifíquese esta sentencia conforme a lo establecido en el art. 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial , haciéndose saber que contra la misma no cabe recurso alguno, salvo que la parte entienda y justifique que tiene interés casacional, en cuyo caso podrá interponer el de casación correspondiente y también el extraordinario por infracción procesal, siempre que se haga en el mismo escrito de interposición del recurso de casación y no por separado; de cuyos recursos, llegado el caso, conocerá la Sala Primera del Tribunal Supremo y deberán interponerse ante esta Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia dentro de los veinte días a contar desde su notificación y previa constitución de un depósito de 50 euros, mediante su consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre de este Tribunal en la entidad BANESTO nº 3196/0000/06/446/12; y, en su momento, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, de los que se servirá acusar recibo, acompañados de certificación literal de la presente resolución a los oportunos efectos de ejecución de lo acordado, uniéndose otro al rollo de apelación.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.