



Notificado: 06/02/2026

**AUD. PROVINCIAL SECCION N. 2
CIUDAD REAL**

SENTENCIA: 00033/2026

Rollo de apelación civil nº 529/2.023-J.A.

Autos: Procedimiento ordinario nº 539/19

Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Alcázar de San Juan (actual Plaza Número Tres de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Alcázar de San Juan).

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

Don Ignacio Escribano Cobo.

MAGISTRADOS

Don Fulgencio Víctor Velázquez de Castro Puerta.

Don José María Tapia Chinchón.

Doña Almudena Buzón Cervantes.

Don Jesús de Paz Martín.

S E N T E N C I A N º 3 3 / 2 6

En Ciudad Real a dos de febrero de dos mil veintiséis.

Visto, por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial integrada por los Ilmos. Sres. antes reseñados, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el entonces Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Alcázar de San Juan, actual Plaza Número Dos de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Alcázar de San Juan, en los autos 539/2.019 seguidos por los trámites del Juicio Ordinario y promovidos, como demandante, por [REDACTED], S.A., representada por el Procurador Sr. [REDACTED] y asistida por el Letrado Sr. [REDACTED], frente a DOÑA [REDACTED] y DON [REDACTED] [REDACTED], representados por el Procurador Sr. [REDACTED] [REDACTED] y asistidos de los Letrados Sr. [REDACTED] y Sra. [REDACTED], en ejercicio de acción de reclamación de cantidad, habiéndose formulado demanda reconvencional por DOÑA [REDACTED] [REDACTED] y DON [REDACTED] [REDACTED] frente a [REDACTED] [REDACTED], S.A., [REDACTED] [REDACTED] S.L.P. y D. JESUS GOMEZ-



ESCALONILLA SANCHEZ-INFANTES representados por el Procurador Sr. [REDACTED] y asistidos del Letrado Sr. [REDACTED], habiendo desistido respecto a los mismos, y frente a D. [REDACTED], representado por el Procurador Sr. [REDACTED] y asistido del Letrado Sr. Gallardo Peso, sobre responsabilidad por vicios constructivos derivados de la deficiente ejecución y de su supervisión y control e incumplimiento contractual, ha pronunciado, la presente sentencia siendo Ponente el Magistrado Don Fulgencio Víctor Velázquez de Castro Puerta, con base en los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En los autos indicados el Ilmo. Sr. Amalio de Juan Casero dictó sentencia con fecha tres de abril de dos mil veintitrés, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: *“Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por [REDACTED] S.A., representada por el Procurador Sr. [REDACTED], frente a DOÑA [REDACTED] y DON [REDACTED], representados por el Procurador Sr. [REDACTED], debo condenar y condeno a la parte demandada al pago a la actora de la cantidad de 320.300,72€, más los intereses legales desde la fecha en la que se produjo reclamación extrajudicial de la deuda, devengándose desde la sentencia los intereses de mora procesal, desestimando íntegramente a su vez las pretensiones formuladas en la reconvencción por DOÑA [REDACTED] y DON [REDACTED], frente a [REDACTED] S.A. y D. [REDACTED], representado por el Procurador Sr. [REDACTED], a quien se les absuelve de las pretensiones ejercitadas en su contra, todo ello con expresa imposición de las costas causadas a DOÑA [REDACTED] y DON [REDACTED]”.*

SEGUNDO.- Notificada debidamente dicha sentencia se presentó por la parte demandada escrito de interposición de recurso de apelación con exposición de las alegaciones en que se fundaba la impugnación y en el que solicitaba que dicte sentencia en el sentido de. 1 Estimar íntegramente el presente recurso de apelación, revocando la Sentencia recurrida y, en consecuencia, se desestime la demanda formulada por [REDACTED], S.A., con imposición de

costas a la actora y se estime la reconvencción, con imposición de costas a las demandadas reconvenidas, todo ello con la consiguiente condena a la apelada al abono de las costas causadas por la presente apelación. 2. Subsidiariamente, para el caso de que no se estime nuestro anterior pedimento, estimar parcialmente el presente Recurso de Apelación, revocando la Sentencia recurrida en el sentido de minorar la cantidad objeto de condena en concepto de principal a 189.722,50 €, sin imposición de las costas causadas a los demandados Doña [REDACTED] y Don [REDACTED].

TERCERO.- Admitido el recurso se dio traslado a las partes contrarias por diez días, plazo en el que la representación de [REDACTED] S.A. presentó escrito de oposición en base a las alegaciones que consta en el mismo interesando que se dicte sentencia acordando la desestimación íntegra del recurso de apelación interpuesto, confirmando la sentencia en todos sus extremos respecto a la demanda formulada por ella, con imposición de costas a la parte demandada y se desestime la reconvencción con imposición de costas a la reconviniente. En igual trance por la representación procesal del co-demandado Don [REDACTED] se presentó escrito en base a las alegaciones que constan en el mismo interesado se dicte sentencia con desestimación del recurso de apelación y la expresa condena en costas a los recurrentes.

CUARTO.- Remitidos los autos con los escritos de recurso y oposición al mismo a esta Sala, una vez recibidos se acordó incoar el presente rollo y designar Ponente, personándose las partes representadas, procediéndose seguidamente a la votación y fallo del presente recurso en la sesión celebrada al efecto el día 28/01/2026.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercitándose en la demanda acción personal de reclamación de cantidad contra los codemandados, Sres. [REDACTED] y [REDACTED], quienes en su condición de dueños de la vivienda sita en la calle [REDACTED] N° 11 de Toledo, encargaron y contrataron con la actora la realización de obras de reforma en dicho inmueble y les condena al abono de las cantidades reclamadas, en total 320.300, 72 euros, equivalentes a la diferencia entre el precio al que ascendió la misma, y las cantidades abonadas, más intereses legales desde la reclamación

extrajudicial y costas. Igualmente desestima la demanda reconvenzional interpuesta contra la mercantil y el Sr. [REDACTED], aparejador integrante de la dirección facultativa que asumió la dirección de ejecución de dichas obras de reforma.

Considera, en apretada síntesis de su amplia fundamentación jurídica en lo que alcanza a las pretensiones ejercitadas en la demanda, que indiscutida la existencia del inicial vínculo contractual concertado entre las partes, documentado en el contrato de obra celebrado el 19 de marzo de 2.018 y cuyo objeto estaba limitado a trabajos de demolición e impermeabilización de la vivienda, ha quedado acreditado, como que, a partir del mismo, ya sin documentar por escrito, se fueron ampliando verbalmente los encargos realizados a la constructora, sin sujetarse ni atender al proyecto básico ni de ejecución de reforma y ampliación existente, siendo la modus operandi el encargo de presupuestos a la actora, su presentación por está, la aprobación verbal y conformidad acerca de su realización y su ulterior ejecución, todo ello en base a una relación de mutua confianza en la que los comitentes quedaban obligados y asumían al pago del precio; precio que se abonaba una vez verificado el trabajo, en base a la certificación de obra en la que se recogía lo realizado y que contaba con el visto bueno de la dirección facultativa en cuanto a las medidas y valoración económica, tras lo cual se giraba una factura que era abonada por los promotores; situación que no generó ningún problema durante las cuatro primeras facturas; sin embargo, a partir de la quinta se empiezan a acumular retrasos en el pago de las certificaciones hasta que en abril de 2019 se realizan los últimos abonos, una vez que la propiedad contrata a la mercantil [REDACTED] [REDACTED] S.L. para que actúe como intermediario técnico que supervise la realización de las obras, ante los reparos y objeciones que empieza a poner, y que culminan con un intercambio de comunicaciones periódicas en las que, por una parte, se reclaman las facturas adeudadas, y por otra, que finalicen los trabajos, lo que les lleva a anunciar la actora que no acepta ningún encargo más y los demandados a finalizar la relación, procediéndose en fecha 30 de mayo de 2019 a firmar por las partes, con asistencia de los miembros de la dirección facultativa y de la consultora, el acta de recepción de los trabajos realizados en los que se reflejan un listado de los repasos y deficiencias existentes, así como otras obligaciones que asumen las partes. Por todo ello, entiende acreditado que existe un incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas y contraídas por los demandados, una vez realizadas las mismas, como lo acreditan las certificaciones de obra y sus correlativas facturas, debidamente aprobadas por la dirección facultativa y en las que se recogen las mismas las indicaciones que le formuló en su informe de 17 de julio de 2.019, sin que, por el contrario, exista causa alguna que justificase el retraso y la

suspensión de los pagos aludiendo a un incumplimiento del plazo de ejecución, por demás inexistente, ni su defectuosa realización.

Igualmente, rechaza la reconvencción, razonando en el fundamento de derecho tercero, que en el acta de recepción solo se reflejan repasos y deficiencias, responsabilidad únicamente exigible a la constructora no a la dirección facultativa al no existir nexo causal y tratarse de defectos de ejecución que se ofreció a realizar la constructora a lo que se opusieron los demandados, quienes no quisieron que se rematasen, sin que se haya probado el listado de defectos que se elabora por el perito Sr. [REDACTED] el 1 de agosto de 2019, ni en la visita del 19 de agosto, al sustentarse en un informe que carece de fuerza probatoria y resulta contradicho por los demás dictámenes, siendo antagónico y dudoso que aparezcan otros defectos o vicios distintos de los reflejados en el acta de recepción, haciendo mención especial, por un lado, a la reparación del suelo de campaspero indicando que solo se ha demostrado que se rompieron escasas piezas, sin que sea achacable la responsabilidad a los demandados reconvenidos al ser su causa la falta de protección una vez instalado, ni achacarse a la falta de nivelación cuando no se le permitió solventar los repasos ni las reparaciones reflejadas en el acta, y de otra, en cuanto a las partidas de horas de administración, pues hay constancia de su ejecución, también rechaza que se deban indemnizar los daños materiales o morales reclamados al no haber base fáctica que les dé cobertura.

En desacuerdo con la citada resolución la apelan los demandados, dueños de la obra. Esgrimen en su recurso un total de seis alegaciones diferenciadas bajo diversas rúbricas como son error en la valoración de la prueba al examinar la cuestión de fondo del litigio, omisión de prueba plena conforme a la LECivil (dictamen pericial y pacto entre las partes), infracción, por incongruencia del artículo 218 de la LECivil, infracción de los artículos 1.100, 1124 y 1256 del Código Civil, ratio decidendi de las sentencia recurrida y vulneración de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, interesando la desestimación de la demanda y la estimación de la reconvencción, subsidiariamente que se minore la cantidad objeto de la condena a 189,722, 50 euros, sin imposición de costas.

Al mismo se oponen tanto la entidad actora, [REDACTED] S.A., como el codemandado, Sr. [REDACTED].

La primera niega la existencia del denunciado defecto en la valoración de la prueba sobre el que entiende gravita todo el argumentario del recurso refutando las distintas objeciones que refiere la parte apelante a la par que niega la existencia de ningún error de derecho en la resolución de instancia.

Y el segundo indicando también que en puridad el único motivo del recurso es un error valorativo, si bien desglosado en diversos alegatos, pero que en ningún caso acontece, siendo, por demás, todos los presuntos defectos reclamados derivados de obras de terminación y acabado y, por ende, no responsabilidad del arquitecto técnico que cumplió adecuadamente sus funciones, máxime cuando los actores reconvenionales contrataron a una empresa para fiscalizar la autopromoción que realizaban y la labora de la dirección facultativa, inmiscuyéndose en su labor, como ocurrió con la colocación de la piedra de campaspero.

SEGUNDO.- Planteado el recurso en los términos antes expuestos lo primero que hemos de señalar es que asiste la razón a los apelados en cuanto a que, pese a contener diversas alegaciones con rúbricas y denominaciones diferenciadas, en realidad se vertebra en base a un único motivo impugnativo, de índole estrictamente fáctico, la existencia de un error en la valoración de la prueba; defecto que vertebra en sus alegaciones primera, segunda y quinta y que se proyecta de manera derivada o refleja en la tercera, cuarta y sexta.

Por ello, entiende este Tribunal que el análisis del mismo, por obvias razones de sistemática y lógica procesal, exige abordar separadamente la concurrencia de la mencionada infracción diferenciando la pretensión ejercitada en la demanda de la deducida vía reconvenición, y a su vez distinguiendo dentro de esta última, si es que existe el invocado vicio, a quien le es exigible la responsabilidad por los conceptos que se reclaman.

TERCERO.- Entrando en el análisis del mencionado error lo primero que señala el recurso es que la sentencia apelada acepta la tesis que contiene la demanda, esto es, que se limita a calcular lo adeudado restando a los trabajos facturados el importe de lo abonado, sin tener en cuenta que no hay ningún tipo de justificación de su realización, ni de los precios, ni de las mediciones y sin probar su perfecta ejecución. Para a continuación censurar la cuantía de la deuda, las medición y la evaluación de lo realizado concluyendo que el importe del principal no debía en ningún caso superar los 189.722, 50 euros, una vez que de lo reclamado se debía excluir las dos certificaciones finales (en total 44.209, 96 euros) y la cantidad de 86.386, 26 euros, valor en que se tasan los defectos que alcanzan a los elementos de terminación y acabados, según el dictamen pericial del Sr. [REDACTED], que ha sido ignorado, al igual que el acta de recepción (documento 22 de los que acompañan a la demanda), en la que se reconoce la existencia de repastos y deficiencia, criticando que no se han evaluado adecuadamente las divergencias

existentes entre las certificaciones (séptima y octava) y las facturas (catorce y veinticuatro, emitidas en base a ellas).

Vaya por delante que esta Sala, una vez revisado tanto el ingente material probatorio documental obrante en autos como las grabaciones de las tres sesiones del juicio oral en que se desarrolló la prueba de interrogatorio de las partes, testifical y pericial, no puede sino compartir las afirmaciones y conclusiones que contiene la resolución recurrida en orden a la evaluación del mismo, lo que anticipamos nos va a llevar a desestimar el motivo y a confirmar la sentencia impugnada en lo que concierne al éxito de la demanda.

Indiscutida y no controvertida es la dinámica en que se verifica la reforma integral de la vivienda de los demandados. Recordemos al contrato inicial documentado y firmado de 19 de marzo de 2018 que dio origen a la relación contractual le suceden diversos acuerdos verbales que siguen todos ellos el mismo patrón o modelo, los dueños o comitentes de la obra, actuando como auto-promotores, le encargan a la actora la realización de unos trabajos, esta elabora un presupuesto que entrega a la propiedad en el que se especifican las partidas con mediciones y los precios por unidad, aquellos lo aceptan verbalmente, se realizan los trabajos, que finalmente se van abonando cuando se emite la correspondiente factura en base a las certificaciones que supervisa y aprueba la dirección facultativa. Ese modus operandi que, no es negado por la propiedad, se basa, como bien dice el juez ad quo, en la relación de confianza entre las partes y hace que se realicen varios presupuestos emitiéndose las cuatro primeras facturas que son abonadas sin objeción de ningún tipo, si bien con algún puntual retraso.

Sentado lo anterior, obrando documentados en autos los mencionados presupuestos, con las indicaciones antes referidas, no tiene ningún sentido cuestionar la cuantías que reflejan los mismos cuando están fiscalizados, tal y como reconocieron en el juicio todos sus integrantes, por la dirección facultativa que dirige la ejecución de la obra, no olvidemos directamente contratados por la propiedad ni siquiera en lo que alcanza a las dos últimas certificaciones de obra bajo el pretexto de que no existe ninguna factura que se corresponda con las mismas ni responden a ningún trabajo.

A tal efecto basta con tener en cuenta, como bien expone la parte actora-apelada al impugnar el recurso, que las dos referidas certificaciones se realizaron a petición de la dirección facultativa en julio de 2019 y septiembre de 2019, una vez detraídas de la inicial las horas de administración que, finalmente, fueron incorporadas a la segunda todo ello en atención a lo manifestado por la dirección facultativa en su acta de 18 de julio de 2019 sobre las certificaciones

8 y 12, diferenciándose los dos periodos establecidos por la propiedad máxime cuando todas las certificaciones fueron remitidas a la misma y a la dirección facultativa que tuvo conocimiento de ellas. A mayor abundamiento basta con cotejar los burofax emitidos para corroborar la exactitud de los mismos en la medida en que aquel al que aluden los apelantes si se le adiciona el importe de la primera certificación coincide con la cuantía reclamada en el segundo si se le adiciona la factura de 24 de julio de 2019.

También dentro del cuestionamiento de la cuantía de la deuda reclamada cabría encuadrar lo manifestado en la alegación quinta del recurso respecto al descuadre existente entre el importe de dos facturas y sus respectivas certificaciones, en concreto las correspondientes a la certificación séptima y octava. Es verdad que, si cotejamos el montante de las certificaciones referidas y lo que se recoge en las facturas, existe una diferencia en la primera de 65.407, 45 euros, al ser el importe de la factura de 156.856, 80 euros (sin IVA) y el de la certificación de 222.264, 26 euros (sin IVA), mientras que en la segunda la diferencia es de 50.314, 39 euros, al ser los importes de la factura 111.982, 99 euros (sin IVA) y de la certificación de 61.668, 60 euros (sin IVA). Ahora bien, esas divergencias tienen desigual sentido puesto que en la primera se factura menos de lo que se certifica y en la segunda ocurre lo contrario, resultando que en todo caso el saldo final es que se han facturado algo menos de 15.000 euros que lo que consta en las certificaciones. Por ello, el resultado final es que, con independencia del desajuste que se aprecia en la confección de las mismas y que no supo ser explicado ni por el representante legal de la actora ni por la dirección facultativa, el importe de la obra ejecutada es menor que lo reclamado, sin que exista, por tanto, razón alguna para minorar la cuantía de la misma, máxime cuando la propia parte apelante, pese a disentir y alegar lo expuesto, implícitamente viene a admitir la certeza de lo facturado pues en su pretensión subsidiaria parte de aceptar el montante de las facturas como correspondientes a la obra ejecuta y tan solo detrae el de las dos últimas, referidas a las dos certificaciones finales, extremo analizado anteriormente.

También dentro del mismo ámbito se cuestionan la medición de los trabajos que contiene el informe pericial que aporta la actora señalando que no es posible que el perito haya podido comprobar las mismas en función del tiempo en que se realiza, esto es, verificada parte de la obra y otras aún no ejecutadas. Bastaría con señalar que dicho argumento en realidad es intrascendente por cuanto la base de la reclamación se encuentra en lo expuesto anteriormente, o sea, en las facturas emitidas en base a las certificaciones, siendo un item más la concordancia de las mismas con el consabido dictamen. Por demás carece de sentido objetarle que ha de basarse para su

elaboración en cuanto a la obra ejecutada en los planos toda vez que no existe otro método alternativo como tampoco lo es que se le achaque que se emita antes de finalizar la obra cuando está acreditado que su intervención se verificó también antes del acta de entrega ante las desavenencias existentes entre las partes. Pero es que, en todo caso, no existe ninguna otra prueba que demuestre que las mediciones que contienen las certificaciones que, insistimos, cuenta con el aval de la dirección facultativa, son inexactas al carecer de valor probatorio, como bien razona el juez ad quo, la prueba pericial realizada a instancias de la parte apelante por el Sr. [REDACTED], por su patente y manifiesto interés en el litigio al haber intervenido como miembro de la mercantil ABC en la obra para supervisar su ejecución e intermediar con los agentes de la edificación, y al no haberse practicado prueba pericial judicial o de otro tipo que permita concluir lo contrario.

Por último, reseñar que, en lo que atañe a las pretensiones ejercitadas en la demanda, se esgrime la existencia de contradicciones en los testimonios del representante legal de la actora y del codemandado. Mas esas divergencias, en todo caso, no tienen transcendencia material en lo que atañe a los hechos de la demanda y se circunscriben a presuntos defectos en la ejecución de la obra, extremo que será analizado en el siguiente fundamento de derecho.

En definitiva y recapitulando, no existe el defecto apreciativo que se invoca, habiendo quedado acreditado que las partes convinieron la realización de una serie de trabajos que abarcaban parte de la reforma integral de la vivienda de los demandados, que esos trabajos se realizaron y ejecutaron hasta que los demandados decidieron poner fin a los mismos levantándose a continuación acta de recepción y que del montante a que ascienden los mismos, según el método de pago y facturación aprobado, se adeuda la cantidad reclamada en la demanda, si computamos el valor de lo ejecutado y restamos el importe de lo abonado, lo que necesariamente conlleva la estimación de la misma por cuanto no existe ningún incumplimiento atribuible a la actora que cercene la posibilidad de exigir su abono en la medida en que sólo se exponen como tales vicios o defectos de ejecución atribuibles a la actora, materia que fue objeto de la demanda reconvencional articulada por los demandados tanto contra la constructora como contra el aparejador que dirigió la ejecución material de la obra, Sr. [REDACTED], y que de existir, tal y como apunta la propia parte apelante, justificarían una minoración, vía compensación con lo adeudado, de la cantidad a satisfacer.

CUARTO.- En la demanda reconvencional se reclamaban por los demandados la reparación de una serie de vicios constructivos que comprendían tanto los que aparecen recogidos

en el acta de recepción de 30 de mayo de 2019 como los que se mencionaban en el acta de defectos verificada el día 1 de agosto de 2019 con especial referencia al solado de campaspero, cifrando el importe de los mismos en 87.417, 11 euros, a los que se añadían una factura de daños materiales y los daños morales que interesaban.

La sentencia impugnada, tal y como hemos expuesto, rechaza íntegramente la reconvencción y el recurso, en lo que alcanza a la misma, hace descansar dentro del mencionado error valorativo dos aspectos que alcanzan a la reconvencción, por un lado, que no se ha tenido en cuenta el informe pericial del [REDACTED], perito que actúa a instancias del codemandado y que cuantifica los defectos de acabado y terminación en 86.368, 26 euros, omitiendo la sentencia evaluar dicha prueba, y de otro, el documento 22 de la demanda, o sea, el acta de entrega en el que reseñan una serie de repasos y deficiencias pendientes de verificar ni la reposición del solado de campaspero.

Esta Sala, de nuevo, tras revisar el material probatorio obrante en autos, llega a idénticas conclusiones que las que contiene la resolución recurrida en orden a tener por acreditado que la obra realizada por la constructora tan solo presenta los déficits que se constatan en el acta de entrega que se materializa el 30 de mayo de 2019 y que aparecen reseñados como repasos y deficientes.

Descartamos que se puedan considerar a acreditados los defectos que aparecen en el acta de 1 de agosto de 2019, en la medida en que no existe ningún elemento probatorio que los acredite. En efecto, la prueba pericial que los sustenta no tiene esa eficacia en la medida en que asumimos, tal y como hemos indicado anteriormente, las objeciones que le atribuye el juez ad quo, por la patente falta de objetividad del perito, habida cuenta no sólo su relación personal con los demandados, sino por su intervención activa en la ejecución de la obra. Pero es que, además, el resultado de la misma es contradictorio y antagónico en su totalidad con los dictámenes periciales elaborados a instancia de la constructora y la dirección facultativa. No tiene lógica ni sentido que firmada el acta de recepción de la obra apenas dos meses antes, aparezcan en tan escaso espacio de tiempo y una vez finalizadas la ejecución, nuevos defectos y vicios achacables a la constructora que no figuran reseñados en aquella cuando la misma fue firmada por todas las partes intervinientes y encontrándose debidamente asesora la propiedad por una consultoría técnica contratada al efecto lo que hace descartable que en ese instante se omitiesen.

Hacemos especial referencia al informe emitido por Unitec S.L., a cuyo dictamen aluden insistentemente los recurrentes y en el que se escudan para concluir que reconoce unos desperfectos cuantiosos valorados en 86.368, 26 euros. Sin embargo, esa afirmación no se ajusta a

la realidad de lo que depone el perito [REDACTED]. Basta con examinar su dictamen y ver lo manifestado por aquel en el plenario para concluir que tan solo verifica un estudio de las facturas aportadas que sirvieron de base para evaluar los presuntos defectos que se atribuyen a los demandados reconvenidos dándose la curiosa circunstancia de que, dentro de las mismas, además, de referirse a trabajos que ni constan especificados ni ha quedado probado que se contrataron con la constructora actora y, por ende, que fuesen realizados y facturados por aquella asumiendo la responsabilidades derivadas de ello como por ejemplo los de aislamiento, carpintería de aluminio o mosquiteras, se incluyen también las facturas de consultoría y project management contratados por la propiedad con la mercantil [REDACTED] (uno de cuyos miembros es el Sr. [REDACTED], quién emite el informe que la parte actora reconventional aporta), para asesorarles en la realización de la obra y actuar de intermediarios con la constructora, de tal suerte que el referido dictamen no puede erigirse como instrumento para tener por acreditada la existencia de los vicios y defectos que dicen presenta la ejecución de la obra. En suma, la afirmación en que se basan los apelantes para articular la segunda de sus alegaciones, esto es, que se ha ignorado el contenido del dictamen pericial referido no es correcta, toda vez que nada aporta al respecto lo reseñado por aquel, excepción hecha de su relevancia para constatar que, en todo caso, se trata de obras de terminación y acabados que sólo serían atribuibles a aquella empresa que los realizó y, en modo alguno, a la dirección facultativa demandada.

En cuanto a la reparación del pavimento de campaspero, de nuevo, compartimos la valoración que realiza el juez ad quo, en el sentido de que tan solo se ha constatado la existencia de puntuales roturas del número de piezas, sin que pueda ser imputable la misma ni su ulterior sustitución a la constructora ni a la dirección facultativa por las razones que expone el juez ad quo máxime cuando no se instaló con las protecciones exigidas ni pudiéndose achacar a la constructora a quién ni se le permitió solventar los repasos ni nivelar, aspecto que no figuraba entre los repasos y deficiencias que figuran en el acta. Tampoco hemos de desconocer que la piedra pasó los controles de calidad y que en su ejecución intervino activamente la consultoría contrata por la propiedad.

Llegados a este punto, es decir, descartados los defectos que figuran en el acta de 1 de agosto de 2.019 y los del pavimento, lo que es innegable es que en el acta de recepción (documento 22 de los que acompañan a la demanda), figura un listado de repasos y deficiencias que presentaba la obra a dicha fecha. Deficiencias que la propia constructora informó que estaría dispuesta a rematar solicitando que se le diese un plazo para ello, lo que fue reiterado en el correo

electrónico que obra al documento 23 de los que acompañan a la demanda en el que, por demás, reiteró su voluntad de realizar los repasos que a ella le eran atribuibles, aclarando partida a partida, los que asumía y el plazo o costo razonable que conllevaba, distinguiendo, por demás, aquellos que abarcaban trabajos nuevos no facturados de otros que ya realizados.

Pues bien, como finalmente no se verificó la reparación de las mismas por la entidad constructora, pese a su voluntad de hacerlo, habida cuenta la oposición y negativa de la propiedad a que los hiciera aquella, entiende este Tribunal que ello no empecé para condenar a la constructora a que sufrague el importe de los mismos, una vez especificados los repasos y deficiencias y asumida la responsabilidad por la constructora en los términos que figuran en el citado acta. Dicho importe se cuantificará en ejecución de sentencia, toda vez que ya se ha verificado su subsanación, teniendo en cuenta los términos en que la propia constructora asumió la reparación en el citado correo electrónico, esto es, abarcándose las partidas 1 a 3, la 5 y 6, la 8, 11 a 17 y la 20 y 21, y empleando como criterio el valor del coste de la hora de trabajo obrante en las certificaciones de obra emitidas en esa época.

QUINTO.- Corolario de lo expuesto es que procede estimar íntegramente la demanda y parcialmente la reconvencción al haberse rechazado la concurrencia del defecto valorativo denunciado como eje principal del motivo de impugnación de la sentencia, con la salvedad referida en el inciso final del precedente fundamento, habiéndose dado respuesta a las alegaciones primera, segunda y quinta del escrito de impugnación, lo que se proyecta también sobre las alegaciones cuarta y quinta.

No existiendo defecto apreciativo alguno no concurre error de derecho ni infracción de los artículos 1.100, 1.124 y 1.256 del Código Civil. El citado alegato trata de justificar que como no había plazo para la entrega de la obra, esta no era un elemento esencial del contrato, que amparaba para su dilación en la ejecución. No podemos obviar que todo ello parte de obviar dos realidades incuestionables, antes referidas, de una parte, que se fueron sucediendo en el tiempo distintas ampliaciones de obra a medida que se iba realizando la misma hasta el punto de que al final la relación entre las partes abarcó la práctica totalidad de las labores de albañilería de la reforma, lo que no se contrató inicialmente, y de otra, que el plazo de ejecución se extendió desde marzo de 2.018 a mayo de 2.019, plazo de catorce meses, que no puede considerarse excesivo para la ejecución de una obra del alcance y magnitud de la realizada, sin que su demora sobrepase la duración estimada de la misma acorde a las máximas de experiencia, sin obviar que en todo caso

ni siquiera se consideró un elemento esencial de la misma bastando con tener en consideración que pese a que la relación no está documentada por escrito tan sólo en alguna puntual comunicación instantes antes de darla por concluida se requirió a tal fin. En cualquier caso, no existe incumplimiento de un plazo inexistencia del que se derive ninguna consecuencia jurídica.

Tampoco la alegación sexta del recurso tiene sustantividad para su aplicación al caso de autos en la medida en que, habida cuenta el sustrato fáctico antes declarado probado y del que emerge como única consecuencia que la obra ejecutada tan sólo presentaba al día de la recepción la necesidad de verificar una serie de repasos y deficiencias que son los contenidos en dicha acta, sin que exista ningún otro desperfecto de los que refiere la reconvencción. Repasos y deficiencias que constituyen, sin duda alguna, defectos de terminación y acabado de los que, en ningún caso, puede ser responsable el aparejador de la obra, Sr. [REDACTED], sino la constructora, es más esta como hemos señalado los asumió y aceptó su reparación, al tratarse de simples remates a lo ya ejecutado, nimios y puntuales, ajenos sin duda a la actividad desplegada por el arquitecto directos de la ejecución.

SEXTO.- Al estimarse parcialmente el recurso procede, de conformidad con el artículo 398.2 de la LECivil vigente en ese momento, no efectuar especial pronunciamiento en cuanto a las costas causadas en primera instancia.

En cuanto a las ocasionadas en primera instancia, pese a que se ha estimado parcialmente la reconvencción y ello comporta que se minore en un porcentaje ciertamente escaso el importe del pronunciamiento condenatorio que alcanza a los demandados, entiende este Tribunal que existe una estimación sustancial que justifica la aplicación del artículo 394.1 de la LECivil y su imposición a la parte demandada.

Igualmente, la misma ha de sufragar las causadas en ambas instancias al demandado reconvenido Sr. [REDACTED], absuelto de todas las pretensiones ejercitadas contra el mismo.

Vistos los preceptos citados y demás de aplicación

FALLAMOS

Estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Don [REDACTED] y Doña [REDACTED] contra la sentencia dictada con fecha 3 de abril de 2.023 por el entonces Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Alcázar de San Juan, actual Plaza Número Tres de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Puertollano, en los autos 539/2.019 de los que dimana el presente rollo, la cual revocamos únicamente en el sentido de minorar el importe que los demandados han de abonar a la entidad mercantil actora [REDACTED] S.A. (320.300, 72 euros), en la cantidad que se determine en ejecución de sentencia por los repasos y deficiencias que figuran en el acta de recepción de 30 de mayo de 2.019, en los términos y con los parámetros y bases que se especifican en el inciso final del fundamento de derecho cuarto de esta resolución, manteniéndose el resto de pronunciamientos de la resolución recurrida, todo ello sin hacer especial pronunciamiento en cuanto al pago de las costas causadas en esta alzada respecto al recurso articulado frente a [REDACTED] S.A., no así respecto al codemandado Don Mariano [REDACTED] a cuyo abono se les condena.

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

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma pueden interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución del/los depósito/s en cuantía de 50 euros por cada recurso que se interponga, debiendo ingresarlo/s en la cuenta de esta Sala abierta en Banco Santander nº 3293 indique nº cuenta-expediente judicial +++++ utilizando para ello el modelo oficial, debiendo indicar en el campo "Concepto" que se trata de un recurso seguido del código "04"/"06" y "Recurso Extraordinario por infracción procesal"/"Recurso de Casación", de conformidad con lo establecido en la Disposición adicional Decimoquinta de la L.O. 6/1985 del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5 de la misma y quienes tengan reconocido el derecho de



asistencia jurídica gratuita. Conforme al art. 481.6 LEC, al escrito de interposición se acompañarán copia de la sentencia impugnada, sin contuviera firma electrónica o código de verificación que la identifique, o certificación en otro caso, y, cuando sea procedente, texto de las sentencias que se aduzcan como fundamento del interés casacional. Igualmente se hace saber a las partes el contenido del artículo 481.8 LEC en su redacción dada por el Real Decreto Ley 5/2023 de 28 de junio, así como el Acuerdo de 14 de septiembre de 2023 de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial (BOE N° 226 de 21 de septiembre de 2023, páginas 127790 a 127794) sobre las normas relativas a la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposiciones civiles dirigidos a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En otro caso, Devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la presente resolución, para su ejecución y cumplimiento y a los efectos legales oportunos.

DILIGENCIA DE PUBLICACIÓN

En el día de su firma, la extiendo yo el/la Letrado/a de la Administración de Justicia para hacer constar que, firmada la anterior Sentencia por el/los Ilmo/s Magistrados que la dictan, se procede a su publicación de conformidad con lo previsto en los arts. 120.3 CE, 204.3 y 212.1 LEC, se incorpora al libro de su clase numerada por orden correlativo a su fecha, remitiendo las correspondientes notificaciones.