



**TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION CIVIL
PLAZA N° 1
TOLEDO**

SENTENCIA: 00224 / 2026



CALLE MARQUÉS DE MENDIGORRÍA, N° 2, TOLEDO

Teléfono: 925396036

Correo electrónico: scg.atencionciudadanos.toledo@justicia.es

SERVICIO COMÚN TRAMITACION CIVIL, SOCIAL Y CONTENCIOSO - TOLEDO

Equipo/usuario: DA1

Modelo: N04390 SENTENCIA DE TEXTO LIBRE ART 447 LEC

N.I.G:

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000763 / 2024

Procedimiento de origen: /

Sobre: OTRAS MATERIAS

S E N T E N C I A

En la ciudad de Toledo, a 17 de julio de 2026.

Vistos por mí, D. Antonio Sánchez Pos, magistrado, juez titular de la plaza n° 1 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Toledo, los presentes autos de Juicio Ordinario n° 763/2024 seguidos a instancia de D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] representados por la procuradora de los tribunales D.ª [REDACTED] y defendidos por la abogada D.ª [REDACTED] frente a la sociedad [REDACTED] S.L., que formula reconvenición, representada por la procuradora de los tribunales D.ª [REDACTED] y defendida por el abogado D. [REDACTED] D. [REDACTED] representado por el procurador de los tribunales D. [REDACTED] y defendido por el abogado D. Casto Gallardo Peso, y D. [REDACTED] del [REDACTED] representado por la procuradora de los tribunales D.ª [REDACTED] y defendido por el abogado D. [REDACTED] sobre reclamación de

Código Seguro de Verificación: [REDACTED]
Puede verificar este documento en <https://www.administraciondejusticia.gob.es>

FIRMA (1): Antonio Sanchez Pos (24/07/2026 10:38)



cantidad por vicios o defectos en el proceso de la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal indicada de D. [REDACTED] y D.^a [REDACTED] presentó demanda de juicio ordinario en ejercicio de una acción de reclamación de cantidad por defectos en el proceso de la edificación frente a la sociedad [REDACTED] S.L., D. [REDACTED] y D. [REDACTED] del [REDACTED] solicitando que, previa la tramitación del procedimiento, se dictase sentencia por la que se condenase a los demandados al pago de 186.727,73€ y, además, a la sociedad [REDACTED] S.L. y D. [REDACTED] al pago de otros 40.952,33€, con condena en costas procesales.

SEGUNDO.- Por decreto de 11 de junio de 2024 se admitió a trámite la demanda y se dio traslado a la parte demandada para que en el plazo de veinte días hábiles compareciera en legal forma en las actuaciones y la contestara.

En diligencia de ordenación de 22 de febrero de 2025 se tuvo por contestada la demanda, la reconvenición que fue formulada por la sociedad [REDACTED] y se convocó a las partes a la celebración de la audiencia previa.

TERCERO.- La audiencia previa se celebró el 25 de septiembre de 2025, con la asistencia de todas las partes.

Descartado un acuerdo o transacción entre las partes, se resolvieron las cuestiones procesales que fueron planteadas en los escritos de contestación. Las partes realizaron alegaciones complementarias, mostraron su posición sobre los documentos aportados de contrario, fijaron los hechos controvertidos y propusieron los medios probatorios que tuvieron por conveniente. El tribunal se pronunció sobre la admisión de las pruebas pertinentes y útiles y propuestas en forma y resolvió los recursos interpuestos frente a sus pronunciamientos. Finalmente, se señaló fecha para la celebración del juicio, dándose por concluido el acto.



CUARTO.- El juicio se celebró el 17 de marzo de 2026, con la asistencia de todas las partes.

En el acto se practicaron todas las pruebas personales admitidas y no renunciadas: el interrogatorio de los demandados, realizándose el de la sociedad [REDACTED] a través de D. [REDACTED] la intervención en juicio de los peritos D. [REDACTED] D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] de la [REDACTED] y la reproducción de determinados soportes videográficos. Practicada la prueba, los abogados de las partes emitieron conclusiones, quedando los autos vistos para dictar sentencia.

El juicio se documentó en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen, bajo la fe del letrado de la Administración de Justicia.

QUINTO.- En este procedimiento se han observado todas las normas legales aplicables en el modo de pedir y forma de tramitar, a excepción del plazo para dictar sentencia, y ello debido a la complejidad del asunto y, además, al exceso en la carga de asuntos que soporta esta plaza judicial, antiguo Juzgado de Primera Instancia nº 1, del 225% sobre los módulos de entrada razonable establecidos en la Orden JUS/1415/2018, de 28 de diciembre, por la que se publica el Acuerdo entre el Consejo General del Poder Judicial y el Ministerio de Justicia para la determinación del sistema de medición de la carga de trabajo de los órganos judiciales; lo que se hace constar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del proceso según la demanda de D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] los escritos de contestación y la reconvenición formulada por la sociedad constructora.

1.1.- Conforme al régimen de responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] ejercitan una acción de reclamación de cantidad por defectos en el proceso de la edificación frente a la sociedad [REDACTED] S.L., D. [REDACTED]



[REDACTED] y D. [REDACTED] solicitando el dictado de sentencia por la que se condene a los demandados al pago de 186.727,73€ y, además, a la sociedad [REDACTED] y D. [REDACTED] al pago de otros 40.952,33€, con condena en costas procesales.

Demandan D. [REDACTED] y D.^a [REDACTED] (AC3) la indemnización en dichas cantidades de los daños causados durante la construcción de su vivienda unifamiliar, sita en la [REDACTED] de la ciudad de Toledo, a los agentes que intervinieron en el proceso de su edificación: la sociedad constructora [REDACTED] S.L., D. [REDACTED] arquitecto técnico director de la ejecución de la obra, y D. [REDACTED] [REDACTED] quien, como arquitecto superior, intervino como proyectista, director de obra y coordinador de seguridad.

Emitido certificado final de obra visado en fecha 20 de septiembre de 2022, sostienen los actores que desde la finalización de su ejecución material (en mayo anterior) ya se habían detectado y puesto de manifiesto a la constructora y a la dirección facultativa numerosas deficiencias constructivas, *"alguna de ellas que (afectaban) a la habitabilidad y seguridad estructural"*. Dichas deficiencias no habrían sido subsanadas en su totalidad, como tampoco *"nuevos defectos"* puestos de manifiesto con posterioridad, y ello pese a las distintas actuaciones llevadas a cabo por todos los interesados para el buen fin de la relación contractual (informes técnicos, reuniones, etc.). Es por ello que D. [REDACTED] y D.^a [REDACTED] instan la tutela judicial en los términos económicos reseñados sobre la base del dictamen pericial emitido por D. [REDACTED] [REDACTED] en abril de 2024 (documento nº 69 de la demanda).

En dicho dictamen pericial (*"profuso y extenso"*) se constata, a juicio de los demandantes, que *"se encuentran sin subsanar las 47 deficiencias que se advirtieron en junio/julio de 2022 por la dirección facultativa (y) que afectan a la salubridad, seguridad y habitabilidad"*, así como otras puestas de manifiesto o agravadas desde entonces. D. [REDACTED] [REDACTED] viene en su informe a identificar la causa de dichas deficiencias en el incumplimiento por los agentes



intervinientes de determinadas exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE) en materia de seguridad estructural, salubridad, funcionalidad y accesibilidad.

1.2.- La sociedad [REDACTED] se opone a la demanda, solicitando el dictado de una sentencia desestimatoria de las pretensiones ejercitadas en su contra, y formula reconvencción, al amparo de las disposiciones generales de las obligaciones y contratos del Código Civil y particulares sobre el contrato de ejecución de obra, solicitando el dictado de sentencia por la que se condene a D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] al pago de 30.885,24€, *"en concepto de la certificación nº 12 por la ejecución de la obra y las retenciones debidas"*, y costas procesales.

Reconociendo la relación contractual mantenida con la parte actora, la sociedad constructora admite que durante el proceso constructivo se produjeron determinadas deficiencias, menores, a reparar, *"negándose los demandantes"* a ello. A expensas del dictamen pericial a emitir -finalmente emitido por D. [REDACTED] en septiembre de 2025 (AC176)-, en su escrito de contestación (AC62) niega la sociedad [REDACTED] la realidad y la entidad de las deficiencias constructivas alegadas en la demanda (*"no pueden considerarse ni siquiera como defectos de acabado"*), así como su valoración (*"totalmente desproporcionada"*) y conceptos indemnizables.

La sociedad constructora excepciona también la falta de cumplimiento contractual por D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] en su obligación de pago del precio (*"excepción de contrato no cumplido"*), puesto que, pretendiendo los actores una indemnización por defectos constructivos, *"ellos no han abonado la última factura correspondiente a la certificación nº 12, por importe de 25.486,08 euros (y tampoco) han abonado a la constructora las retenciones realizadas por importe de 5.399,16 euros"*.

1.3.- D. [REDACTED] contesta y se opone a la demanda, solicitando el dictado de una sentencia totalmente desestimatoria de las pretensiones ejercitadas en su contra, con condena de los actores al pago de las costas procesales causadas.



Reconociendo también el demandado su intervención como arquitecto técnico director de la ejecución de la obra, niega en su contestación (AC44) su responsabilidad sobre los defectos constructivos cuya indemnización se pretende, los cuales serían todos *"de terminación y acabado, responsabilidad del constructor...*, cuando además la empresa constructora así lo reconoció y asumió su responsabilidad y aun mostrando su voluntad de repararlos se le impidió por la propiedad" -y todo ello en los términos posteriormente informados en dictamen pericial emitido por D. [REDACTED] en septiembre de 2025 (AC179)-.

1.4.- D. [REDACTED] también contesta y se opone a la demanda, solicitando el dictado de una sentencia desestimatoria de las pretensiones ejercitadas en su contra, con condena en costas procesales.

Sin discutir tampoco el arquitecto superior demandado su condición de agente interviniente como director de obra y también en espera de la emisión de su dictamen pericial -que fue el emitido por D.ª [REDACTED] en febrero de 2025 (AC159)-, en su contestación a la demanda (AC86) D. [REDACTED] niega también que los defectos constructivos cuya indemnización se pretende le sean imputables conforme a la legislación sectorial (*"la práctica totalidad... pueden ser calificados como vicios de terminación o acabado...que no impiden la adecuada habitabilidad de la vivienda"*), así como alega la desproporción de aquélla (*"similar al importe total de la construcción íntegra de la vivienda"*).

SEGUNDO.- Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación como constructor, director de obra y director de la ejecución de la obra.

2.1.- Ya se ha dicho en esta sentencia: D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] ejercitan una acción de reclamación de cantidad conforme al régimen de responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), y en la que habrían incurrido los agentes que intervinieron en la



edificación de su vivienda unifamiliar de esta ciudad de Toledo: la sociedad constructora [REDACTED] S.L., D. [REDACTED] arquitecto técnico director de la ejecución de la obra, y D. [REDACTED] como arquitecto superior director de obra.

2.2.- Además de por las normas que sean, en su caso, de especial aplicación a su intervención profesional y además de lo dispuesto en el contrato que origina su intervención, las obligaciones de los agentes de la edificación vienen determinadas por lo dispuesto en la referida Ley de Ordenación de la Edificación (artículo 8 de la LOE). En concreto, demandándose a [REDACTED] S.L., D. [REDACTED]

y D. [REDACTED] por su respectiva intervención como constructora, director de la ejecución de la obra y proyectista, director de obra y coordinador de seguridad, las obligaciones exigibles son las establecidas en los artículos 10 y siguientes de la LOE, respectivamente.

Si los agentes de la edificación incumplen dichas obligaciones y de ese incumplimiento se causan en el edificio daños materiales por vicios o defectos surge la obligación de responder de los mismos; surge la "responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación" que regula el artículo 17 de la LOE "dentro de los plazos indicados" por la norma, según los daños materiales sean causados por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales (diez años), que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (tres años) o que afecten a elementos de terminación o acabado.

Pero dicha responsabilidad civil no es necesariamente solidaria para todos los agentes que intervienen en un determinado proceso de la edificación, sino que la regla es que dicha responsabilidad civil "será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder" (artículo 17.2 de la LOE), y sólo "cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la



responsabilidad se exigirá solidariamente" (apartado 3 de la norma que se analiza) -este artículo 17.3 de la LOE establece así una responsabilidad basada en lo que la doctrina ha venido a llamar como de "solidaridad impropia" de los intervinientes en el proceso constructivo, distinta de la "solidaridad propia" de la que el promotor asume con el resto de los agentes que fuesen considerados responsables (párrafo segundo), se haya podido o no individualizar la responsabilidad de estos últimos -algo intrascendente en este asunto, dada la intervención de D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] como promotores-.

2.3.- Y ha de hacerse especial hincapié en este carácter de la responsabilidad civil que regula la Ley de Ordenación de la Edificación puesto que la identificación del grado particular de intervención de cada agente en la producción del daño material cuya indemnización se pretende, dicha individualización de las acciones u omisiones que se han de imputar a uno u otros agentes intervinientes, constituye una indudable exigencia de la ley a la parte demandante (artículos 17.2 de la LOE y 217.2 de la LECiv). Corresponde así a D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] la carga de exigir la responsabilidad civil de forma "forma personal e individualizada" o, en su caso, probar que no se puede realizar dicha individualización de la causa de los vicios o defectos.

Y se hace especial hincapié en este carácter de la responsabilidad civil que regula la Ley de Ordenación de la Edificación puesto en la demanda de D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] no se cumple con dicha exigencia legal, de contenido material, viniéndose a exigir de forma automatizada una suerte de responsabilidad solidaria de todos los demandados por defectos estructurales y de habitabilidad, sin justificación, sin exposición de las razones por la que poder concluir que no puede individualizarse la causa de los daños materiales cuya indemnización pretenden -no puede este juez de instancia sino compartir en este punto las consideraciones preliminares realizadas por la defensa de D. [REDACTED] en su escrito de contestación (AC86) sobre el "carácter farragoso del escrito de demanda"; una demanda redactada de forma oscura y sin discriminación de las causas de los daños materiales cuya indemnización se pretende, huérfana de la



necesaria individualización de los incumplimientos de las obligaciones legales imputables respectivamente a cada uno de los agentes de la edificación demandados-.

TERCERO.- Valoración de la prueba sobre dichos presupuestos de la responsabilidad civil exigida a la sociedad constructora y a los integrantes en la dirección facultativa de la obra.

3.1.- No es un hecho discutido en este asunto (artículo 281.3 de la LECiv) que en el proceso de edificación de la vivienda unifamiliar de la [REDACTED] de esta ciudad de Toledo, propiedad de los actores, se incurrió en determinados vicios o defectos constructivos causantes de daños materiales, en especial en materia de carpintería y en cubierta. La controversia, a fin de determinar la particular responsabilidad civil derivada o no de los mismos para con los agentes intervinientes en dicho proceso, hoy demandados, se refiere: a la calificación que merezca la naturaleza de dichos vicios o defectos, al régimen de su imputación a unos u otros agentes intervinientes, y a la valoración económica conforme a la cual se haya de fijar, en su caso, la indemnización debida.

Pues bien. Como no podía ser de otra forma dada la especial naturaleza técnica de las cuestiones sometidas a consideración judicial (artículo 335 de la LECiv), la prueba pertinente y potencialmente útil practicada sobre los presupuestos analizados de la responsabilidad que se exige hoy a los demandados es la prueba pericial aportada por todas las partes litigantes: el dictamen pericial emitido por D. [REDACTED] en abril de 2024 a instancia de los demandantes (documento nº 69, AC11), y los dictámenes periciales realizados por D. [REDACTED] en septiembre de 2025 (AC176), por D. [REDACTED] en septiembre de 2025 (AC179) y por D.ª [REDACTED] en febrero de 2025 (AC159), aportados respectivamente por los demandados.

3.2.- Para la valoración de dicha prueba pericial "según las reglas de la sana crítica" (artículo 348 de la LECiv) se han de seguir los criterios establecidos al respecto por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y que



vienen sistematizados, por ejemplo, en su sentencia n° 471/2018, de 19 de julio (ROJ: STS 2848/2018):

"En nuestro sistema procesal, como es sabido, viene siendo tradicional sujetar la valoración de prueba pericial a las reglas de la sana crítica. El artículo 632 de la LEC anterior establecía que los jueces y tribunales valorasen la prueba pericial según las reglas de la sana crítica, sin estar obligados a someterse al dictamen de peritos, y la nueva LEC, en su artículo 348 de un modo incluso más escueto, se limita a prescribir que el tribunal valorará los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica, no cambiando, por tanto, los criterios de valoración respecto a la LEC anterior.

Aplicando estas reglas, el tribunal, al valorar la prueba por medio de dictamen de peritos, deberá ponderar, entre otras cosas, las siguientes cuestiones:

1.º.- Los razonamientos que contengan los dictámenes y los que se hayan vertido en el acto del juicio o vista en el interrogatorio de los peritos, pudiendo no aceptar el resultado de un dictamen o aceptarlo, o incluso aceptar el resultado de un dictamen por estar mejor fundamentado que otro: STS 10 de febrero de 1.994.

2.º.- Deberá también tener en cuenta el tribunal las conclusiones conformes y mayoritarias que resulten tanto de los dictámenes emitidos por peritos designados por las partes como de los dictámenes emitidos por peritos designados por el tribunal, motivando su decisión cuando no esté de acuerdo con las conclusiones mayoritarias de los dictámenes: STS 4 de diciembre de 1.989.

3.º.- Otro factor a ponderar por el tribunal deberá ser el examen de las operaciones periciales que se hayan llevado a cabo por los peritos que hayan intervenido en el proceso, los medios o instrumentos empleados y los datos en los que se sustenten sus dictámenes: STS 28 de enero de 1.995.

4.º.- También deberá ponderar el tribunal, al valorar los dictámenes, la competencia profesional de los peritos que los hayan emitido así como todas las circunstancias que hagan presumir su objetividad, lo que le puede llevar en el sistema de la nueva LEC a que dé más crédito a los dictámenes de los peritos designados por el tribunal que a los aportados por las partes: STS 31 de marzo de 1.997".

Por su distinta importancia en este asunto, el análisis de la prueba pericial se realizará en otro orden al realizado por la Sala Primera del Tribunal Supremo en su sentencia.

3.3.- La "competencia profesional" de los cinco peritos que han emitido dictamen es en abstracto la adecuada al objeto



de la pericia, igual (arquitectos superiores todos) y equiparable la experiencia profesional de todos ellos. Este criterio valorativo no deviene por tanto trascendente para la resolución del caso.

3.4.- Otro criterio valorativo, ya relevante, es el de la existencia en este asunto de *"conclusiones conformes y mayoritarias que"* sí resultan de los distintos dictámenes periciales aportados a la causa.

Estas conclusiones han de analizarse, según el orden lógico de los requisitos de la responsabilidad civil de los agentes de la edificación antes expuestos, en relación a la calificación que en la demanda se realiza de los vicios o defectos como afectantes a elementos estructurales y a las exigencias de habitabilidad de la vivienda y su imputación general a todos los demandados -sobre el dictamen pericial emitido por D. [REDACTED] en abril de 2024 (documento nº 69): *"los defectos resultantes son debidos... a la mala praxis constructiva de los agentes responsables de materializar correctamente la obra, así como las patologías que sufren los elementos esenciales para la vida cotidiana de esta vivienda unifamiliar como son la Seguridad de la envolvente constructiva del elemento, la Habitabilidad y la Salubridad de los espacios habitables interiores"*-.

En el dictamen pericial emitido a instancia de la sociedad constructora por D. [REDACTED] en septiembre de 2025 (AC176) se constatan determinadas deficiencias constructivas o *"afecciones principales"* (cubierta, carpintería, condensaciones, solera exterior y fachadas) y *"afecciones menores"* que se califican como *"de meros repasos de obra"* -digamos, mejor, que afectan a elementos de terminación o acabado de la obra-.

Más acordes al texto de la Ley de Ordenación de la Edificación son las conclusiones alcanzadas por D. [REDACTED] en su dictamen pericial de septiembre de 2025 (AC179): *"1º,- Los daños existentes en el conjunto de la edificación, no comprometen la resistencia mecánica, ni la estabilidad, de la edificación. 2º,- Los daños existentes no afectan al incumplimiento de los requisitos de habitabilidad de la vivienda, relativos a higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra ruidos, etc., que permitan un uso satisfactorio de la edificación. 3º,- Las patologías existentes son*



vicios o defectos puntuales que afectan a elementos de terminación o acabado de las obras".

El dictamen pericial emitido por D.ª [REDACTED] de la [REDACTED] en febrero de 2025 (AC159) a instancia del arquitecto superior demandado es también coincidente con dicha calificación de la afectación de las deficiencias constructivas por ella también constatadas. Si su informe escrito se centra en explicar técnicamente cómo las mismas se deben según su criterio a defectos en la ejecución de la obra por no haberse llevado a cabo materialmente conforme a proyecto, en su intervención en juicio, D.ª [REDACTED] de la [REDACTED] fue clara al calificar los mismos como de terminación o acabado de la obra, todos ellos, sin que existiera ninguno que afectara a la estructura o habitabilidad del edificio.

Si la responsabilidad civil se fundamenta en la demanda en haberse causado los vicios o defectos descritos en las letras a) y b) del artículo 17.1 de la LOE (estructurales o determinantes del incumplimiento de los requisitos de habitabilidad), existe, por el contrario, la conclusión "mayoritaria" en los peritos (3 de los 4) de calificar los daños materiales de la vivienda como afectantes "a elementos de terminación o acabado de las obras".

Y dicha conclusión "mayoritaria" no es sólo una razón cuantitativa, sino también cualitativa. Como se verá en el examen de la prueba a través del resto de criterios valorativos, los tres dictámenes periciales coincidentes son tres informes "mejores" que el aportado por la parte actora, en general y, especialmente, en el estudio en el caso concreto de los parámetros legales sobre los requisitos básicos de habitabilidad en el artículo 3.1.c) de la LOE en relación con el Código Técnico de la Edificación en esta particular edificación de Toledo -puesto que lo que parece evidente, indiscutible, por más que se sostenga en el dictamen pericial de la parte actora sobre una inseguridad "de la envolvente constructiva del elemento", es que los vicios o defectos constructivos existentes en dicho inmueble no afectan a elementos estructurales del edificio en los términos definidos por el artículo 17.1.a) de la LOE; la cuestión a despejar es, como se ha dicho, si afectan a su habitabilidad, algo que es susceptible de discusión-.



3.4.bis.- De este tipo de daños responde de forma individual y excluyente el constructor según el artículo 17 apartado 1.b) párrafo segundo y apartado 6 de la LOE.

Como también responde además [REDACTED] de tales daños por una razón estrictamente contractual: por razón del contrato de arrendamiento o ejecución de obra que la sociedad demandada suscribió con D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] el 2 de marzo de 2020 y que, sujeto al régimen de los artículos 1544, 1588 y concordantes del Código Civil, viene caracterizado, frente al arrendamiento de servicios, como aquel contrato en el que una persona física o jurídica (contratista) se obliga respecto a otra (dueño o comitente, la parte demandante) a la obtención del resultado previsto por los contratantes a cambio de un precio cierto, viniendo la obligación del contratista de realizar y entregar la obra en las condiciones previstas a configurarse como parte esencial del objeto del contrato, siendo ésta no tanto la actividad prestada como el resultado obtenido, su buen fin, en todos los elementos constructivos de la obra.

Volviendo al fundamento legal de imputación de responsabilidad civil que sostiene la demanda, el artículo 17 apartado 1.b) párrafo segundo de la LOE establece con la naturaleza reseñada la responsabilidad del constructor sobre los vicios o defectos que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, sí; pero esto cuando los mismos hayan sido causados por *"vicios o defectos de ejecución"*.

Y en este punto las conclusiones de los dictámenes periciales ya no son mayoritarias. Prescindiendo del aportado por la parte demandante debido a la imputación indiscriminada que se hace de todos *"los defectos resultantes... a la mala praxis constructiva de (todos) los agentes responsables"*, el dictamen pericial aportado por la constructora (AC176) atribuye los defectos constructivos a un incumplimiento por el proyectista (*"deficiente definición del proyecto... incumplimiento de las prescripciones básicas del Código Técnico de la Edificación"*) y por la dirección facultativa (falta de *"solución durante la obra"* a contingencias surgidas, incorrecta ejecución material de la obra en *"todos los puntos singulares de la impermeabilización de cubierta y la instalación de ventilación"*) de las obligaciones exigidas en los artículos 10, 12 y 13 de la LOE, a diferencia de los



aportados por los profesionales que integraron la dirección facultativa (AC179 y AC159), que coinciden en sostener una defectuosa ejecución material de la obra por parte de la constructora.

Es por ello que, incidiendo en el análisis de los criterios legales de individualización de la responsabilidad civil de los agentes intervinientes, se hace necesario continuar con la valoración de la prueba pericial en su conjunto conforme a los parámetros del Tribunal Supremo antes expuestos.

3.5.- El criterio relativo a las "operaciones periciales que se hayan llevado a cabo por los peritos que hayan intervenido en el proceso, los medios o instrumentos empleados y los datos en los que se sustenten sus dictámenes" se aprecia similar en todos los informe técnicos aportados, por lo que no es relevante para su valoración, puesto que todos ellos se sustentan en similares operaciones, pertinentes al objeto de la pericia (inspección técnica del inmueble y examen de la documentación relativa al proceso de su edificación).

3.6.- La valoración de los "razonamientos que contengan los dictámenes" tiene ya sí un peso cuasi definitivo para la resolución de este asunto, siendo prevalente la valoración que merece la prueba pericial aportada por la dirección facultativa, especialmente el dictamen pericial emitido por D.ª [REDACTED] en febrero de 2025 (AC159) -sobre el que, ya se anuncia, por su mejor valoración global en todos los criterios analizados, por ser el "superior" dictamen pericial aportado, pivotará la resolución de este asunto-.

Como se dice en la demanda, el dictamen pericial emitido por D. [REDACTED] en abril de 2024 (documento nº 69) es "profuso y extenso". Así es. Pero esto no le otorga un mayor valor probatorio, cuando dichos términos significan también prodigalidad, superfluidad o abundancia excesiva. Y de esta forma, con la exposición sucesiva de documentos y conclusiones carentes de claridad y precisión técnica, el dictamen pericial aportado con la demanda deviene en oscuro e incomprensible, sin que pueda cumplir con la finalidad que le sería propia según el artículo 335 de la LECiv.



No sucede lo mismo con el dictamen emitido por D. [REDACTED] en septiembre de 2025 (AC176), del que, en general, y especialmente en el análisis de la realidad material de los defectos constructivos y en las soluciones planteadas para su subsanación, con plena contradicción técnica del informe de la parte demandante, se puede predicar todo lo contrario: pertinente y no supérfluo; exhaustivo, sin incurrir en el exceso; y técnico, sin incurrir en oscuridad. Pero recordemos el presupuesto de la responsabilidad civil que ahora se analiza: si los vicios o defectos de terminación o acabado responden a defectos de proyecto y/o de dirección técnica de la obra, para enervar así el fundamento legal de responsabilidad de la constructora. Y en esta particular cuestión el dictamen pericial que se analiza decae, poniendo de manifiesto cierta tendencia a complacer a la sociedad constructora a cuya instancia D. [REDACTED] lo emite: sobre "diagnósticos" (punto 8 de su informe) tales como "no se ha podido constatar la existencia de una mala ejecución", "estas aparentes deficiencias no derivan de un fallo en la concepción del sistema, sino en la forma en que la cubierta ha sido tratada durante las sucesivas intervenciones...", "dichas fisuras no puede atribuirse a una mala praxis constructiva... su origen radica, más bien, en la falta de definición en el proyecto..." -más preciso, es cierto, es su diagnóstico sobre los problemas de condensación de la vivienda, a "consecuencia de un diseño inadecuado de las instalaciones de climatización y ventilación"-, no puede concluirse globalmente, como se concluye (ver razonamiento jurídico 3.4 de esta sentencia), que la causa de los vicios o defectos advertidos responde a un incumplimiento de las obligaciones profesionales de cualesquiera agentes distintos de la sociedad constructora. En otras palabras, el dictamen pericial de D. [REDACTED] de septiembre de 2025 (AC176) no constituye prueba suficiente para enervar el fundamento legal de su responsabilidad civil declarada (artículo 217.3 de la LECiv).

Sucinto en exceso D. [REDACTED] en las consideraciones técnicas de su dictamen pericial (AC179), sus conclusiones son conformes a las alcanzadas por D.ª [REDACTED] en el suyo de febrero de 2025 (AC159). Las mismas notas de pertinencia, exhaustividad y carácter técnico que se valoraban con carácter general del dictamen pericial



aportado por la constructora pueden predicarse en particular del emitido por D.^a [REDACTED] a instancia del demandado director de obra. Pero ahora también sobre los aspectos controvertidos que se analizan, siendo sus consideraciones sobre las "causas" (punto 7 de su informe) de las deficiencias advertidas coherentes con la realidad material de las deficiencias, objetivas por tanto, conformes entre sí, y precisas, racionales y lógicas en relación al devenir constructivo: "7.1. Defectos de ejecución. 1. Ajuste de puerta de acceso a cocina... tratándose claramente de un defecto de ejecución (ya que) la oscilación se debe a la deficiente fijación del marco del cerramiento al paramento. 2. Ajuste de antena de TV... observando cables fuera de tubo corrugado, sin protección... deficiente recepción. 3. Daños en solado porches... son consecuencia de defectos de ejecución, dejando en evidencia la falta de profesionalidad del encargado de su ejecución (por) un deficiente replanteo de las piezas... un error de replanteo de niveles de suelo... por haber sido adheridas con un mortero demasiado rígido... 4. Tabica de peldaño de acceso a trastero exterior... la puerta de acceso al trastero queda enrasada con la línea de fachada... se debe claramente a un defecto de ejecución por falta de pericia de quien lo lleva a cabo... (etc.). 7.2. Daños en carpintería de aluminio... se trata de carpinterías de calidad y que algunos de los daños son de acabados o falta de remates... las patologías existentes en la carpintería de aluminio que provocan filtraciones de viento, oscilación de ventanas y condensaciones pueden deberse a varias causas: 1. Filtraciones: deficiencias de sellado perimetral... mal montaje de los marcos... juntas de estanqueidad defectuosas... 2. Oscilación de ventanas: fijaciones incorrectas o insuficientes... mal ajuste de herrajes y bisagras... 7.3. Daños en cubierta... algunos elementos se llevaron a cabo sin seguir el proyecto de ejecución. No se han ejecutado los petos... algunos encuentros de la lámina con los perfiles metálicos en paramentos de petos no se han ejecutado... los puntos de desagüe se encuentran sin protección..." -estas últimas consideraciones sobre la cubierta del inmueble ponen de manifiesto el rigor profesional e imparcialidad demostrada por D.^a [REDACTED] cuando, como se ve, en alguna de sus consideraciones no oculta la responsabilidad que pudiera llegar a tener la dirección de la ejecución de la obra por determinadas omisiones en la supervisión de la adecuación de la obra al proyecto-.

De la valoración realizada de los dictámenes periciales aportados se puede concluir judicialmente que los vicios o defectos se deben a una mala praxis constructiva, a una



"deficiente puesta en obra de los materiales por parte del constructor" (palabras de D. [REDACTED] en su informe de septiembre de 2025). Esto es, la responsabilidad del constructor descrita en el artículo 17.6 de la LOE: "El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan".

3.7.- Por último, el criterio valorativo referido a los "razonamientos... que se hayan vertido en el acto del juicio o vista en el interrogatorio de los peritos" resulta ya accesorio, colmando lo ya dicho en consideración de los respectivos dictámenes periciales:

Es cierto que D. [REDACTED] "clarificó" en su intervención en juicio su dictamen pericial, siendo más preciso y técnico que en su informe escrito; pero también lo es que el exceso que se predicaba del mismo, su superfluidad, se puso igualmente de manifiesto en aspectos tan importantes como las soluciones constructivas a los vicios o defectos advertidos, las cuales se presentaron, como en su dictamen, excesivas y desproporcionadas -difícilmente puede acomodarse la consideración de "ruina funcional" por defectos estructurales de estabilidad y resistencia sostenida por el perito de la parte actora con la realidad de un inmueble habitado por sus promotores desde hace años-. Además, en el acto del juicio realizó determinadas manifestaciones ("qué dice el proyecto, lo que dice la norma", "el proyecto lo recoge perfectísimamente") contradictorias con la imputación -ya calificada en esta sentencia como- indiscriminada que de la causa de los daños materiales se realiza a todos los agentes intervinientes -también a D. [REDACTED] proyectista y director de obra-.

Si la sencillez del informe escrito de D. [REDACTED] se mantuvo en una intervención en juicio carente de exhaustividad y no especialmente técnica, siendo superado por la contradicción a la que fue sometido por la defensa de la parte actora, los "mejores" dictámenes escritos de D. [REDACTED] (AC176) y D.ª [REDACTED] de [REDACTED] (AC159) "brillaron" con su respectiva exposición en juicio por ambos arquitectos. Debe destacarse en este punto,



una vez más, a D.ª [REDACTED] quien resultó exhaustiva en todos los aspectos controvertidos; notablemente técnica en sus consideraciones, sin dejar de ser clara y comprensible; espontánea y creíble en sus manifestaciones; concluyente y segura a la contradicción de su informe; y prudente en sus propuestas reparadoras de las patologías advertidas, con la única finalidad de dar una solución constructiva a los daños materiales causados.

CUARTO.- Indemnización de los daños materiales por vicios o defectos constructivos imputables a la constructora. Pronunciamientos de esta sentencia sobre las pretensiones de la demanda.

4.1.- Ya excluidos el resto de agentes intervinientes demandados frente a quienes se dirigía también la pretensión, D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] pretenden la condena de la sociedad constructora declarada responsable al pago de 186.727,73€, "por los defectos enumerados como 49 del informe pericial de D. [REDACTED] 50 del informe pericial... las partidas/vicios números 12, 42... ascendiendo el importe de estos defectos a la cantidad de 133.244,65€ a esta cantidad ha de añadirse el 19% de gastos generales", y otros 40.952,33€, "correspondiente a los defectos/partidas restantes no incluidos en el punto anterior y recogidos en el informe pericial de D. [REDACTED] que ascienden a un total de... 34.413,72€, más el 19% de beneficio industrial".

4.2.- No se va a insistir más en esta sentencia sobre la falta de claridad en la redacción de la demanda ni sobre la valoración que merece el "profuso y extenso" dictamen pericial emitido por D. [REDACTED] (documento nº 69), desproporcionado y excesivo, como ya se decía, en la cuestión que ahora se analiza. Se trata ya sólo de acoger -como se acoge por cuantas consideraciones valorativas se han realizado en el fundamento de derecho tercero de esta sentencia, que se dan aquí por reproducidas- la valoración económica realizada en el punto 8 de su informe por D.ª [REDACTED] (AC159) sobre el presupuesto general de reparación, fijando la misma en la cantidad total de 67.070,34€, impuestos incluidos.

Ya se valoraba antes el carácter objetivo, proporcionado a los daños materiales constatados y adecuado a la estricta



solución de las distintas patologías que preside el dictamen pericial emitido por D.ª [REDACTED] y que trasciende también a su razonable valoración económica: basado su presupuesto general en los -habitualmente utilizados- precios del Colegio de Guadalajara, se concretan los precios de las distintas unidades de obra a ejecutar en relación a "precios de mercado y experiencia profesional" de la perito.

4.3.- Por cuantas consideraciones jurídicas se han expuesto y en aplicación de las reglas del artículo 217 de la LECiv, la demanda de D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] debe ser estimada parcialmente en cuanto a las pretensiones ejercitadas frente a la sociedad constructora, condenando a [REDACTED] S.L. al pago de la cantidad de 67.070,34€ por todos los conceptos que se han venido analizando en esta sentencia.

Conforme a los principios de congruencia y de rogación, no cabe realizar ningún pronunciamiento sobre el devengo de intereses legales de dicha cantidad, al no haber sido solicitado el mismo en demanda.

Por las mismas razones jurídicas, la demanda debe ser desestimada en cuanto a las pretensiones ejercitadas frente D. [REDACTED] y D. [REDACTED] del [REDACTED]

QUINTO.- Reconvención de [REDACTED] S.L.
Resolución en base a las obligaciones recíprocas derivadas del contrato de ejecución de obra y a las pretensiones estimadas de la demanda.

5.1.- En este asunto, como ya se dijo, la demandada [REDACTED] formuló reconvención con fundamento en el incumplimiento parcial por la dueña de la obra de su obligación principal de pago del precio (artículos 1101, 1544 y concordantes del Código Civil (CCiv) en materia de contrato de arrendamiento de obra ya analizados, pretendiendo la condena de D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] al pago de 30.885,24€, en concepto de "la última factura correspondiente a la certificación nº 12, por importe de 25.486,08 euros (y por...) las retenciones realizadas por importe de 5.399,16 euros".



5.2.- Para resolver la cuestión, en los términos que fueron fijados como controvertidos por la parte reconvenida en su escrito de contestación -que no discute la falta de pago de dichas cantidades-, ha de partirse del carácter bilateral del contrato de ejecución de obra e instalación de dos piscinas y edificio auxiliar de 2 de marzo de 2020, de las obligaciones recíprocas que del mismo se derivaban para la sociedad constructora, sí, y también para D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] (artículo 1124 del CCiv).

Pues bien, si los dueños o comitentes pretenden en su demanda -y así ha sido estimado ya en esta sentencia, aun parcialmente- la condena de la sociedad constructora al pago de una determinada cantidad en indemnización de los daños materiales por vicios o defectos constructivos advertidos una vez finalizada la ejecución material de la vivienda (en mayo de 2022), si los dueños o comitentes no ejercen ninguna pretensión sobre partidas de obra que no se hubieran ejecutado por la contratista según el contrato de 2 de marzo de 2020; siendo esto así, el carácter bilateral del contrato de ejecución de obra obliga entonces a D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] al cumplimiento recíproco de su obligación, totalmente también, al igual que pretenden en su demanda de la contratista.

En otras palabras: la estimación de la pretensión de cumplimiento contractual por equivalente económico ejercitada en la demanda frente a la contratista -y estimada ya en esta sentencia, aun parcialmente- conlleva necesariamente la estimación de la pretensión ejercitada por [REDACTED] para el recíproco cumplimiento de la obligación de pago de todo el precio pactado en el contrato de 2 de marzo de 2020.

5.3.- La reconvencción debe ser estimada en su totalidad, en justa pretensión recíproca a la estimada parcialmente en la demanda para el estricto cumplimiento del contrato en su buen fin constructivo, condenando a D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] al pago a la sociedad contratista de 30.885,24€ por el concepto analizado.

Conforme a los principios de congruencia y de rogación, no cabe realizar ningún pronunciamiento sobre el devengo de intereses legales de dicha cantidad, al no haber sido solicitado el mismo en la reconvencción.



SEXTO.- Costas procesales.

6.1- Los pronunciamientos a adoptar en esta sentencia sobre las pretensiones de D. [REDACTED] y D. [REDACTED] han de tener su correspondiente reflejo en cuanto al pago de las costas procesales causadas por las acciones ejercitadas en la demanda.

De esta forma, según el principio del vencimiento objetivo del artículo 394.1 de la LECiv, los demandantes habrán de ser condenados al pago de todas las costas procesales causadas a D. [REDACTED] y D. [REDACTED] del [REDACTED] al haber visto rechazadas todas sus pretensiones sobre los mismos.

En aplicación del artículo 394.2 de la LECiv, no cabe realizar ningún pronunciamiento sobre las costas procesales causadas a [REDACTED] S.L. por razón de la demanda interpuesta frente a ella.

6.2.- Conforme a dicho principio y estimadas las pretensiones de la reconvención, procede la condena de D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] al pago de las costas procesales causadas por ello a la sociedad contratista.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

F A L L O

A) **ESTIMO** parcialmente la demanda interpuesta por D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] de forma que:

CONDENO a la sociedad [REDACTED] a que pague a D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED] la cantidad de sesenta y siete mil setenta euros con treinta y cuatro céntimos (67.070,34€),



Absolviendo a la sociedad [REDACTED] S.L. del resto de pretensiones ejercitadas en su contra en este asunto.

Y ABSUELVO a D. [REDACTED] y a D. [REDACTED] del [REDACTED] de todas las pretensiones ejercitadas en su contra en este asunto.

Sin pronunciamiento sobre las costas procesales causadas por razón de la demanda interpuesta frente a la sociedad [REDACTED]

Con condena de los demandantes al pago de las costas procesales causadas a D. [REDACTED] y a D. [REDACTED]

B) Y ESTIMO totalmente la reconvencción formulada por la sociedad [REDACTED] S.L., de forma que:

Condeno a D. [REDACTED] y D.^a [REDACTED] a que paguen a la sociedad [REDACTED] S.L. la cantidad de treinta mil ochocientos ochenta y cinco euros con veinticuatro céntimos (30.885,24€).

Con condena de los demandantes al pago de las costas causadas a la sociedad [REDACTED] S.L. por razón de la reconvencción.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme y que cabe interponer recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Toledo, que se interpondrá directamente en el plazo de veinte días a contar del siguiente al de su notificación, ante esta plaza del Tribunal de Instancia, de acuerdo con los artículos 458 y siguientes de la LECiv.

Por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo. D. Antonio Sánchez Pos, magistrado, juez titular de la plaza nº 1 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Toledo.