



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION NUMERO  
2 DE MARTOS**

Avenida de Europa , nº 99

Tlf.: 953330826- (600145187). Fax: 953 313321

Email:

NIG: 280001220120000752

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario      2019. Negociado:**

Sobre: Reconocimiento de deuda

De: D/ña. ....

Procurador/a Sr./a.: .....

Letrado/a Sr./a.: MARIANELA DE JESUS NUÑEZ ARIZA

Contra D/ña. ....

Procurador/a Sr./a.: .....

En Martos a 22 de Octubre del 2020

**SENTENCIA .../20**

Vistos por D° ..... Magistrado-Juez  
titular del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Martos y su Partido,  
los presentes autos de JUICIO ORDINARIO .../19 seguidos en este Juzgado  
a instancia de D° ..... representado por la Procuradora  
v asistido por la Letrada SRA NUÑEZ ARIZA contra D°  
representado por el Procurador SR  
y asistido por el Letrado SR

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** En este Juzgado tuvo entrada de demanda de juicio ordinario en  
la que en síntesis se manifestaba que:

A primeros del 2018, D° ..... contrató con D° .....  
....., la ejecución de los trabajos de reforma de la vivienda del SR  
HART sita en el paraje 'BARRIO DE MORLES', polígono .., parcela ... de  
Alcala la Real, provincia de JAEN. Dichos trabajos comenzaron en el mes de  
Diciembre del 2018, sin embargo llegado el mes de Diciembre de ese mismo  
año, la obra seguía sin estar finalizada quedando pendiente partidas sin  
ejecutar, al igual que se encontraron ciertas deficiencias en aquellos trabajos  
que se realizaron, como filtraciones, humedades....etc. Tanto los trabajos que  
quedaron pendientes de finalizar como las deficiencias que aparecieron en la  
vivienda, tienen un coste de ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA y UN euros  
con VEINTISIETE céntimos.

FIRMA

ID. I



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

**SEGUNDO.-** Admitida la demanda se dio traslado para que por que por el demandado se contestara a la demanda, presentando en dicho plazo demanda reconvenicional en la que manifestaba:

A mediados del año 2018, Dº y Dº formalizaron un contrato de obra por el cual mi mandante realizaría una serie de obras en la vivienda del SR . . . . . El 9 de diciembre de 2018, la SRA . . . . . (esposa del SR . . . . .) envió un email al SR . . . . . en el que le adjuntaba una factura detallada con las obras que se habían realizado en la vivienda y que no estaban incluidas en el presupuesto inicial, por un importe de 12.637,24 euros (IVA incluido) facilitándole igualmente sus datos bancarios para que procediera al pago, a lo que el SR . . . . . le contestó diciéndole que no efectuaría mas pagos hasta que la obra no estuviera completamente acabada. No habiéndose procedido al pago de dichos trabajos adicionales es por lo que se reclama judicialmente el importe de la factura

**TERCERO.-** Contestada la demanda reconvenicional, se convocó a las partes para la celebración de la audiencia previa. El día señalado se celebró la audiencia previa y tras la proposición y admisión de la prueba se señaló día para la vista, tras la cual y una vez practicada la prueba quedaron las actuaciones vistas para dictar sentencia.

En el presente pleito se han cumplido con los preceptos legales

### FUNDAMENTOS DE DERECHO.

**PRIMERO.-** El actor reclama una indemnización por las deficiencias en los trabajos ejecutados así como por las partidas que estando contratadas no llegaron a ser ejecutadas por el demandado. Para acreditar tales extremos se aporta un informe pericial en el que se hace una descripción detallada de aquellas deficiencias que han ido apareciendo al igual que las partidas no ejecutadas. Así se indica siguiendo el contrato que : *1.- En la planta baja no se ha colocado el inodoro ni el lavabo. En la planta alta el cuarto de baño no tiene los azulejos ofertados así como de los sanitarios. Las puertas no están barnizadas y carecen de tapajuntas, manivelas o pomos faltando en algunos huecos. 2 .- En los elementos exteriores no se ha colocado el zócalo de fachada principal (fotos 1 y 2), zócalo y revestimiento en fachada posterior*

FIRMADO

ID. FIRM



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

(foto nº 3), acabado de instalación de la fosa séptica, la cual deberá ser cambiada de ubicación dado que ha quedado a una cota superior de la salida del desagüe de la vivienda por lo que no se pueden verter las aguas residuales. El desagüe de la ducha presenta una cota inferior al entronque del bajante con un tramo totalmente horizontal que impide su correcta evacuación. Existen ramales de fontanería en la fachada sin conexión alguna (foto 5). Las carpinterías exteriores se encuentran sin rematar (foto 14), falta de limpieza y de retirada de escombros. 3.- En el interior de la vivienda la instalación eléctrica esta sin acabar con ausencia de mecanismos, registros y cuadro eléctrico (fotos 6, 7, 8), la fontanería se encuentra sin ultimar, con ausencia de sanitarios y grifería (fotos 5, 2, 17 y 18), Las puertas no están barnizadas y carecen de tapajuntas, manivelas o pomos faltando en algunos huecos, existen remates de solería y revestimientos sin ultimar (fotos 11 y 12), humedades de filtración de la vivienda (fotos 15 y 16). Deficiencias que persistían incluso en la segunda visita efectuada por el perito del actor para ampliar su informe a raíz de la demanda reconventional, reiterando la existencia de "Gran cantidad de fisuras aparecidas en los revestimientos interiores debido a su mala aplicación (fotos nº 6,7,8,9,10,11,18,19) y que de manera progresiva mi requirente va subsanando (fotos nº 12,13,14,15,16). - Humedades de cubierta que fueron puestas de manifiesto en el anterior informe y cuya huella se aprecian en las fotos nº 15,16 de dicho informe y que se siguen manifestando con aparición de otras nuevas (fotos nº 17,18 del presente informe). - Canalón inacabado (foto nº 4) con contrapendientes por una mala fijación y colocación (fotos nº 2 y 3) que impiden llevar el agua a sus extremos donde debería de ser recogida por bajantes que no han sido colocados (fotos nº 1,3). Flecha producida en el forjado de planta primera con asiento del mismo (foto nº 5). - Movimiento de la solería de planta baja que se está manifestando con separación de la junta entre baldosas en algunas zonas (fotos nº 20,21,22). Eliminación del forjado de madera del cuerpo anexo a la vivienda dejando con gran esbeltez los elementos estructurales verticales tras la pérdida de arriostramiento del mismo y que está produciendo movimiento en la cubierta con la aparición de goteras (fotos nº 23,24),"

Frente a ello el demandado no ha aportado ninguna prueba para contrarrestar el contenido del informe y justificar que los trabajos se realizaron de manera correcta, pues a la vista está que de haber sido así no hubieran aparecido todas las deficiencias descritas. Incluso se alegó por su parte para justificar las filtraciones de la cubierta el previo mal estado de la misma, pero es que en el presupuesto que hizo expresamente se incluía la reparación y limpieza del tejado, lo que a la vista del informe pericial no se hizo. Incluso aún cuando la electricidad y fontanería no estaba incluida, fue el demandado quien subcontrató al fontanero y al electricista. De la misma manera para justificar el estado de la vivienda alegó que ha sido el actor quien no ha dejado que se acabaran los trabajos al prohibir la entrada a la vivienda a los obreros, lo que ha impedido no solo acabarlos sino también subsanar las deficiencias. Por el actor en cambio se alega el retraso injustificado en la ejecución de la obra, demorándose en su finalización. Según el actor la obra tenía que estar finalizada en el verano del 2018, en cambio el demandado dijo que el plazo de entrega era en las navidades del 2018. En el contrato no se hace mención a

FIRMADO POR

ID. FIRMA



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

ninguna fecha de entrega, ahora bien si vemos los mensajes y correos que las partes se han remitido, si podemos intuir que en un primer momento se planteó como fecha de finalización de la obra por lo menos entre los meses de Agosto y Septiembre del 2018. Así en el whatsapp de 28/08/2018 enviado a las 12:45, aportado por el demandado, el actor apremia al demandado para que acabe la obra para que pudieran usar la casa dado que estaban ya a finales de Agosto y en el correo de 27 de Septiembre del 2018 enviado a las 13:52 el actor le informa que se le acababa de cumplir el contrato de arrendamiento que tenía de tres meses y que ha tenido que prorrogarlo por otros seis meses más. Conforme a dichas comunicaciones es por lo que se considera que la expectativa de finalización era precisamente la indicada de como plazo máximo el mes de Septiembre del 2018, por lo que la obra tendría una duración de seis meses dado que se comenzó en el mes de Marzo. Ahora bien pese a que no se había finalizado a esa fecha, podemos considerar que se aceptó que no estuviera acabada la obra y que esta se prolongara con fecha máxima las Navidades del 2018, de hecho el actor en correos posteriores le dice al demandado que les gustaría pasar las Navidades en la casa, lo que concuerda con la manifestación del demandado en cuanto que se comprometió a tenerla finalizada para ese momento. Sin embargo llegadas las Navidades la obra seguía sin finalizar, pudiendo comprobarse con los distintos mensajes que ni la instalación eléctrica, ni la fontanería, ni la fosa séptica, aparte de las partidas ya expuestas en el informe pericial del actor estaban finalizadas. El mismo testigo del demandado que fue el encargado de la obra, reconoció que cuando se marchó en el mes de Septiembre esas partidas seguían sin estar realizadas y no ya en Septiembre sino en el mes de Febrero del 2019 la obra no estaba completada. En las conversaciones que las partes mantuvieron en ninguna de ellas se lee que el actor mantuviera una actitud contraria ni obstaculizara los trabajos, al contrario las respuestas que fue recibiendo siempre son de que están pendientes de que vayan los operarios, incluso en un correo del 26 de Septiembre del 2018 enviado a las 18:53 la esposa del demandado le comunica que van a tener que parar la obra unos días porque se van a llevar a los albañiles a otra obra. Ni siquiera se acredita que el actor hubiera cancelado en dos ocasiones los trabajos del fontanero, así en el correo de 27 de Septiembre del 2018 a las 14:06 horas ( doc 3 de la demanda), es cierto que se alude a que el fontanero ha tenido que ser cancelado en dos ocasiones, pero es la esposa del demandado quien informa al actor de ese hecho diciendo además que quien lo ha cancelado ha sido el demandado. Para nada se reprocha al actor ante sus requerimientos que fuera él quien cancelara la visita, con lo que el argumento dado de contrario para echar la culpa al actor decae necesariamente cuando ni siquiera se ha traído a ese profesional para verificar que el actor fue quien no quiso que fuera a la vivienda. No tiene además sentido que el actor retrasara ese trabajo cuando venia ya manifestando su intención de ocupar cuanto antes la vivienda. Incluso el actor le recuerda al demandado en correo de 26 de Noviembre del 2018 si se había puesto en contacto con el fontanero, dado que habían pasado tres semanas desde que le informó que lo había llamado para que acudiera a la obra, incluso el correo del 3 de Diciembre del 2018 de las 15:18 el actor les dice al demandado a la esposa que esperaba que esa fuera la última semana y que el demandado consiguiera que finalizaran las instalaciones en esa semana

FIRMADO PC

ID. FIRMA



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

manifestando el actor en el correo enviado ese misma día pero a las 13:57 que su voluntad es la de mudarse en esa semana. No solo estamos hablando de que en Navidad la obra no estaba completa, sino que en el mes de Febrero seguía sin finalizar. El demandado en whatsapp de 11/02/2019 refiere al actor que le habían engañado dado que le habían dicho que la obra estaba acabada, y que estaba enfadado por ese motivo. Pero si existe un responsable es el demandado como constructor y encargado de la obra, pues no es admisible que una obra de rehabilitación aún cuando se introdujeran modificaciones tardara en estar acabada un año, cuando el mismo demandado reconoce en esos mensajes del 11 de Febrero del 2019 que se fue de vacaciones desde el 26 de Diciembre al 24 de Enero dejando la obra. No solo el demandado sino también los obreros la abandonaron dado que recordamos que el encargado dijo que se fueron de la obra en Septiembre y que cuando volvieron ya estaba puesto el candado pero eso fue como muy pronto en Febrero del 2019 que es cuando el demandado le dice al actor que no han podido entrar los trabajadores. Y en Febrero del 2019 seguía sin estar acabada la fontanería, la electricidad, una situación que se viene produciendo al menos desde Septiembre del 2019, además de que la fosa séptica no está bien hecha, hay goteras, filtraciones...etc. Si el actor en ese momento decidió prescindir de los servicios del demandado estaba en su perfecto derecho a la vista de la falta de profesionalidad y diligencia que este le había mostrado a lo largo de la obra, al no estar justificada esa dilación no pudiendo tampoco atribuirse ese retraso al actor cuando no se ha probado que este durante el tiempo que estuvieron trabajando hubiera interferido dilatando su ejecución. Por cuestiones de dinero tampoco se trata porque la parte demandada no niega que el actor ha ido haciendo frente a los pagos con arreglo al presupuesto que se le dio, de hecho el demandado en su demanda reconvenicional sólo le reclama la factura por los trabajos extra los que luego nos referiremos.

Es clara por tanto la responsabilidad del demandado pues como técnico de la construcción, asume deberes de profesionalidad, está sometido a la lex artis de la construcción en aquellos aspectos que, por razón de la función que desempeña, son inherentes a ella, y básicamente, las de ejecución y a la vista de lo expuesto es claro que no cumplió con sus obligaciones en los términos a los que estaba obligado en cuanto al correcto cumplimiento en la ejecución de los trabajos para los que fue contratado y a la demora injustificada en su realización lo que justifica la reclamación del actor.

**SEGUNDO.-** Acreditados por tanto los daños así como las partidas no ejecutadas por causa todo ello atribuible al demandado, lo siguiente es determinar si procede o no la indemnización que la parte actora está reclamando, y ello porque a criterio de la parte demandada debería haberse optado principalmente por la reparación in natura. Como tiene declarado el TS "la reparación "in natura" consistirá en reintegrar la esfera jurídica que se ha lesionado a otra persona a su estado anterior a la causación del daño, colocando al damnificado en la situación en la que se encontraría si no se hubiese producido el evento dañoso. Por contra, la reparación por equivalencia, denominada también indemnización y resarcimiento, lo que persigue es que se

FIRMADO POR

ID. FIRMA



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

compense o resarza el menoscabo patrimonial sufrido por el damnificado, a través normalmente de la entrega de una suma de dinero, que se traduce en la prestación del "id quod interest". La jurisprudencia ( STS de 9 noviembre 1968 ) se decantó como regla general por el cumplimiento en forma específica, otorgando prelación a la "restitutio in integrum" sobre la indemnización con entrega de suma de dinero, declarando ( STS 10 de octubre de 2005 ) que en nuestro sistema el cumplimiento de la obligación por equivalencia es subsidiario de la satisfacción del acreedor de forma específica. En concreto, tratándose de obligaciones de hacer, la sentencia de 13 de junio 2005 puso de manifiesto que la reparación "in natura" es preferente sobre la indemnizatoria, siempre que ello sea posible y el perjudicado la prefiera ( sentencias de 2 diciembre 1994 ; 13 mayo 1996 y 13 julio 2005 ). Ahora bien, en atención a las circunstancias concurrentes esa doctrina legal ha evolucionado permitiendo al perjudicado postular una indemnización por equivalencia en vez de la posible reparación "in natura". Afirma la STS de 16 marzo de 2011 Rc. 1642/2007Jurisprudencia citadaSTS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 16-03-2011 (rec. 1642/2007) , reiterándolo la de 25 de marzo de 2015 Rc. 926/2013Jurisprudencia citada STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 25-03-2015 (rec. 926/2013) , que: "Es cierto que, en determinados supuestos se ha señalado la solución contraria, a saber, que la posibilidad de instar la reclamación directa de la indemnización pertinente es una excepción a la regla general del artículo 1098 del Cc - reparación "in natura"- ( SSTS de 17 de marzo de 1995 ; 13 de julio y 27 de septiembre de 2005 -. Ahora bien, aun en estos casos, se ha mantenido la procedencia de la pretensión resarcitoria por equivalencia, por concurrir una serie de circunstancias, como ocurre en este caso en el que admite la sentencia que hubo un acto de conciliación que terminó sin avenencia. Todo ello como consecuencia racional y lógica de que el fin de la indemnización es tanto como la reparación o compensación y trata de conseguir que el patrimonio del lesionado quede, por efecto de la indemnización y a costa del responsable del daño, en situación igual o al menos equivalente, a la que tenía antes de haber sufrido el daño, y que la solución indemnizatoria es más efectiva en atención a las complicaciones, dilaciones y conflictos que se pueden plantear en el trámite ejecutivo ( STS 21 de diciembre 2010 )." Además ello tiene su base en doctrina relativa al art. 1591 CCLegislación citadaCC art. 1591 . y no al título (responsabilidad contractual del art. 1.101 CCLegislación citadaCC art. 1101 .) por el cual se sujeta al contratante que con dolo, negligencia o morosidad o de cualquier modo contraviniera sus obligaciones a la indemnización de los daños y perjuicios producidos, no existiendo ningún deber legal de que tal indemnización se traduzca necesariamente en un deber de reparación "in natura" y no en el equivalente pecuniario, como es el criterio absolutamente generalizado en nuestro sistema económico y legal. En el caso concreto una vez establecida la impericia del demandado y los requerimientos previos efectuados para que reparara y terminara lo que quedaba pendiente, a la vista está de las conversaciones tanto por email como por whastapp es lógico que el actor opte por una indemnización en vez de la reparación a cargo del demandado, siendo clara su falta de confianza en la forma de trabajar de este considerando las dilaciones producidas e incluso la ausencia de supervisión del demandado como contratista, incumpliendo con sus obligaciones. De esta

FIRMADO PC

ID. FIRMA



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

forma se pretende evitar que surjan entre las partes discrepancias sobre la manera en la que se lleva a cabo la reparación o surjan nuevos retrasos estén o no justificados. La indemnización que se reclama está cuantificada sobre el coste de las reparaciones y de los trabajos que no se llegaron a ejecutar por el demandado, tal y como se desglosa en el informe pericial de la parte actora, informe que no ha sido desvirtuado de contrario dado que ninguna prueba se ha aportado en ese sentido, ni tampoco que las valoraciones efectuadas no se hayan hecho conforme a los precios de mercado, considerando que son precios acordes con este y que no suponen ningún tipo de enriquecimiento para el actor. Por ello la indemnización que inicialmente debe fijarse es en la cantidad de ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA y UN euros con VEINTISIETE céntimos.

**TERCERO.-** Pasando ahora a la demanda reconventional, en ella el demandado reclama el pago de las demasías o trabajos que no fueron inicialmente recogidos en el presupuesto y que se contemplan en la factura que el demandado aporta (doc 4). En esa factura se incluyen una serie de actuaciones que el actor no reconoce por un lado alegando que ya estaban concretados en el presupuesto inicial y por otro que no fueron autorizados por su parte. Hay que decir que en el presupuesto que le dio el demandado, cargue a las reticencias iniciales del actor a su exhibición, ya se indicaba en la parte final que en el mismo se no incluía "futuros aumentos de precio, trabajos adicionales o materiales que pudieran necesitarse tras la aparición de futuros problemas" ( doc 5 de la demanda). Como se ve se dejaba abierta la posibilidad de que el precio de la obra pudiera modificarse entre otros motivos por los incrementos de los trabajos a realizar. Es este el documento en su versión inglesa el que se le entregó al actor, pues este reconoció que no hubo otro presupuesto y aún cuando manifestara que no se le llegó a explicar, el documento tanto en su versión inglesa como en la traducción que se ha aportado precisamente por el propio actor con su demanda, consta dicha advertencia, siendo clara en sus términos y comprensible. Es cierto que el artículo 1544 del Código Civil requiere, en el contrato de obra, un precio cierto, y si bien constituye un factor esencial en el arrendamiento de obra, no es necesario que se concrete de antemano o al instante de celebrar aquél, bastando que su determinación pueda llevarse a efecto con posterioridad por los propios interesados o un tercero, o a través de tasación judicial emitida en atención al coste de los materiales invertidos y mano de obra utilizada. Como dice la STS de 22 de diciembre de 1954, " el texto del artículo 1544 del C.C no autoriza a suponer que el precio haya de ser determinado de manera exacta en el momento en que el contrato se celebra, pues pueden existir circunstancias que, concurriendo en su ejecución, influyan en la valoración mayor o menor de la obra". De hecho fijar el precio que el dueño de la obra debe pagar, de una forma exacta y concreta antes de su ejecución, no es lógico y no entra dentro de la normalidad de las cosas y, aun en el caso de haberse estipulado un precio, suele ocurrir, que durante la ejecución de la obra se

FIRMADO POR

ID. FIRMA



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

produzca, o bien, la inejecución de determinadas partidas de la obra, por consentimiento del propietario, en cuyo caso, el precio debe rebajarse, o bien, producirse un aumento o mejora de la obra, en cuyo caso el precio debe ser aumentado, como se desprende claramente del artículo 1593 del Código Civil, siempre que haya dado su autorización el dueño de la obra, sin que sea necesaria que la misma se haga de forma escrita, bastando la verbal e incluso la tácita. En definitiva el precio de la obra sólo puede verse alterado si se produce la inejecución de determinadas partidas de la obra, por consentimiento del propietario, o bien, se produce un aumento o mejora de la obra, también por el consentimiento de propietario o por necesidades técnicas impuestas por la dirección facultativa, pero no podrá alterarse por el hecho de que el coste para el constructor se reduzca, siempre y cuando se ejecute todo lo pactado, ni tampoco si se produce un aumento en dicho coste, por un incremento en la mano de obra o de los materiales, ni por circunstancias ajenas al dueño de la obra, pues el constructor debe haberlas previsto. Dicho esto hay que entrar a ver cada una de las partidas que se pretenden reclamar, así empezando por:

1.- Demolición extra: Se refleja una cantidad de 1.164,00 €, según el perito del actor en dicho documento no se especifica, a que corresponde esa demolición adicional, ni se indica superficie, volumen demolido, características de la construcción, etc, por lo que no se pueden tener los datos necesarios para valorar su cuantía. Es cierto que no concreta tales datos, pero el testigo del demandado, al igual que este dijo que la demolición se realizó no en la vivienda sino en la nave anexa a esta a petición expresa del actor, obras que por las manifestaciones del perito cuando se le informó en el acto de la vista;

2 - En cuanto a las ventanas, con independencia de que no se especifica el número de unidades, es cierto que en el presupuesto ya se incluía una partida de ventanas, ahora bien, consta un correo electrónico de 27 de Septiembre del 2018 remitido por el actor a la esposa del demandado (doc 3 de la demanda), en el que el actor le manifiesta su disconformidad con las ventanas refiriéndole que si ese era el tamaño estándar deberían de haberse dicho por si estaba o no conforme con el mismo, a lo que la esposa del demandado le dice en mensaje de 27/09/2019 enviado a las 14:06 horas que el tamaño que él quería ( un metro y medio según el correo de 27/09/2018 enviado por el actor a las 13:52 horas, documento 3 de la demanda) no estaba disponible y que había que hacerlas a medida con el consiguiente incremento del precio. Atendiendo por tanto a dicha conversación, lo que se está reclamando con esa partida es el cambio que se tuvo que hacer para adaptar las ventanas por no estar disponibles en las dimensiones que el actor quería. Ahora bien como también se ha señalado el actor tuvo que finalizar por su cuenta esos trabajos al no estar colocadas completamente por el demandado (fotos nº 14 del informe aportado por la demanda ), por la dejadez en la ejecución de los trabajos, lo que conlleva la exclusión de dicha partida.

3.- Pasamanos: por importe de 548 €, estos no constan en el presupuesto, existiendo un correo electrónico que el actor envió a la esposa del demandado, correo de 29 de Septiembre del 2018 enviado a las 13:12 horas, en el que expresamente manifiesta que va a realizar un pago por importe de 400 euros por las barandillas, tratándose del mismo concepto. Esa referencia implica que el actor era conocedor de la existencia de esa partida, sin que conste documentalmente que efectivamente hubiera transferido los 400 euros, sin embargo tanto por lo manifestado por el perito como por el testigo del

FIRMADO POR

ID. FIRMA





ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

demandado los pasamanos o barandillas, no están colocados. Se insiste por el demandado que si no se llegaron a colocar es por culpa del actor y su negativa a dejarlos entrar, sin embargo como ya hemos dicho, si los trabajos no se terminaron no fue por culpa del actor si no del demandado, no pudiendo reclamar una partida que no se ejecutó por su propia responsabilidad, debiendo rechazarse. 4.- Losas: el testigo del demandado dijo que la casa no tenia cimentación, percatándose de ello cuando se empezó a cavar y fue el actor quien le dijo que se hiciera una losa, por lo que se rebajó el suelo y se le puso su mallazo de hierro para luego poner las losas. Sin embargo en el presupuesto ya estaba incluido la colocación de la solería y su reforzamiento, sin que en la factura que el demandado pretende cobrar como dice el perito del actor se llegue a concretar nada más que el propio enunciado por lo que resulta imposible establecer si se trata de una ampliación de la ya contratada o una modificación, lo que nos lleva a tener que rechazarla. 5- Reparaciones estructurales: Según el perito del actor, resulta paradójico que se haga una reclamación por reparaciones estructurales cuando la vivienda está salpicada de numerosas fisuras y forjados flectados, sin embargo el testigo del demandado manifestó que dichas reparaciones se referían a la nave anexa ya mencionada para la que el actor les pidió que también realizaran trabajos, nave respecto de la cual el perito del actor no se ha pronunciado, por lo que entendemos que debemos incluir dicha partida por un valor de 1.584,00 €. 6- Canalones: Conforme se indica en el informe pericial, estos vienen ya incluidos en el presupuesto bajo el concepto de canaletas. El demandado dijo que fue el actor quien pidió que se ampliaran pero no acreditó hacia donde fue esa ampliación, ni su testigo tampoco lo llegó a decir, más aún cuando debemos recordar que se encuentran inacabados, carentes de bajantes y con las pendientes equivocadas, por causas ajenas al actor, por lo que no procede su abono de 930,00 €. 7- Trabajo extra de ladrillo valorado en 498 euros, el perito manifestó que no están justificados esos trabajos, pero el testigo del demandado dijo que esa partida se refería a una ventana de ladrillo visto que se tuvo que hacer cuando se demolió el baño exterior en la parte de arriba, que no estaba incluida en el presupuesto como tal por lo que debe ser admitida. 8- Renderizado extra: Por un importe de 1.216,00 €, sobre esta partida el perito en su inspección ni el perito del actor ni siquiera el testigo del demandado que trabajó en la obra pudieran explicar a que trabajos corresponde dicho concepto por lo que al no quedar justificada no se admite. 9- Dos dinteles reemplazados, ni el perito ni el testigo principalmente pudieron aclarar a que trabajos en concreto se esta refiriendo, con lo que no se justifica esa partida. 10.- Piso reparado después de daños por incendio. El testigo aclaró esa partida aludiendo a la necesidad de subsanar como bien se dice los daños que había una dependencia de la planta de arriba, derivados de un incendio, trabajos que como tal no constan en el presupuesto inicial, y que el perito no pudo negar como tal porque refirió que cuando él visitó la casa ya estaba realizado, de ahí que en su testimonio no sea determinante para no admitirla. 10 Reparación de techos.- En el presupuesto no se menciona la reparación de los techos, se alude a la limpieza del tejado y colocación de tejas, pero no al techo que como tal se entiende que es en el interior de la vivienda. El arreglo de paredes en la planta primera sí aparece pero una partida de reparación de techo de la vivienda como tal no aparece. Ahora bien si volvemos al informe pericial que el actor presentó tanto con su demanda ( fotografías 15 y 16 )

FIRMADO PC

ID. FIRMA



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

como con su contestación a la demanda reconvenicional ( fotografías 10 y 18) podemos comprobar que esos trabajos de reparación no se han realizado puesto que existen en algunas dependencias fisuras y filtraciones procedentes del techo. De haberse ejecutado no deberían existir esas deficiencias, lo que evidencia que no se llegaron a realizar, no pudiendo por lo tanto ser cobrados, sin posibilidad de achacar la responsabilidad al actor.

Conforme a lo expuesto de las demasías que se reclaman solo se consideran justificadas la de Demolición extra, por importe de 1.164,00, Reparaciones estructurales por un valor de 1.584 euros, trabajos extra de ladrillo de 498 euros, y la de reparación de daños por incendio valorada en 430 euros, partidas que más el IVA hacen un total de 4447,96 euros, trabajos que no nos consta que el actor hubiera rechazado expresamente, a la vista del contenido de los mensajes y correos que las partes se intercambiaban, pues como se ha dicho no es necesario que exista una aceptación expresa a las demasías, bastando con un consentimiento tácito. Si el actor no hubiera estado conforme con esos trabajos lo hubiera manifestado de la misma manera que mostrada su desacuerdo con lo que estaba pasando en la obra, más aún cuando el mismo actor reconoce en los correos que aporta con su demanda que cada dos semanas visitaba la obra, y el mismo testigo corrobora que él antes de realizar cualquier modificación se lo preguntaba al actor, el cual iba acudiendo a la obra acompañado de una mujer y de dos chicos, por lo que necesariamente era conocedor de dichos trabajos, estando obligado a abonar aquellos trabajos que hayan sido ejecutados aun cuando no se recogieran en el presupuesto.

**CUARTO.-** Llegado a este punto nos encontramos actor como el demandado son deudores y acreedores respectivamente, el actor por la parte que le resta de abonar correspondiente a las demasías aceptadas y ejecutadas y el demandado en cuanto al coste de las reparaciones y de las partidas no ejecutadas, deudas recíprocas, cuantificadas e igualmente vencidas y exigibles, que permiten por tanto ser compensadas judicialmente. La compensación judicial, esto es la que se declara en el seno de un proceso por el órgano judicial, a resultas de las alegaciones y pruebas en el realizados, aunque falte alguno de los requisitos legales para la compensación, siendo susceptible de desplegar la totalidad de sus efectos en el trámite de ejecución de sentencia, compensación judicial que, como reitera la STS. de 17 de julio de 2000 , con cita de las de 7 de junio de 1983, 17 de mayo de 1984, 31 de mayo y 24 de octubre de 1985, 11 de octubre y 21 de noviembre de 1988 , 2 de febrero de 1989 , 30 de enero y 2 de julio de 1991, 19 de febrero , 12 de junio y 16 de noviembre de 1993, 9 de abril y 30 de diciembre de 1994 , 1 de febrero , 8 de junio y 27 de diciembre de 1995, 8 de junio de 1998 y 18 de enero de 1999 se configura como una especie de compensación, para la que no son de exigencia todos los requisitos que el Código fija para la legal, y que la ordena el órgano jurisdiccional en sentencia y como resultado de un proceso.

FIRMADO POR

ID. FIRMA



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

Entre los requisitos que no son de aplicación se encuentra el que las dos deudas compensables sean líquidas y exigibles en el momento de plantearse el litigio, ya que este extremo puede referirse, en la concreción del montante de la deuda compensable, a la sentencia y como resultado de un proceso. Se dan por tanto las circunstancias necesarias para compensar las cantidades indicadas en esta demanda, esto es los 11.691'27 euros de actor y por otro lado los 4447,96 euros lo que da un saldo final de 7243,31 euros, a favor del actor, sin que este tenga nada que abonar al demandado al quedar compensada la deuda que mantenía con este, debiendo incrementarse la cantidad que corresponde al actor, con los intereses del art 1100 y ss del Cc a contar desde la fecha de presentación de la demanda (1/07/2019) hasta la fecha de la presente sentencia y con los intereses del art 576 de la Lec, desde la fecha de la presente sentencia hasta la fecha en la que se proceda al abono íntegro de la indemnización.

**QUINTO.-** En cuanto a las costas, a la vista de la compensación producida las cantidades objeto de reclamación se han visto reducidas, reducción que en el caso del actor ha sido de un 28% en relación al principal inicialmente reclamado, y en el caso del demandado ha sido de un 65%, hasta el punto de quedar saldada la deuda que el actor tenía con este por los trabajos adicionales. Así podemos considerar respecto de la demandad principal que se ha producido una estimación sustancial de la misma, lo que permite aplicar el art 394.1 de la LEC, en la medida que como indica la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 1 de julio de 1.993 y 5 de enero de 1.989, 9 de Junio del 2006), en los supuestos en los que el ajuste del fallo a lo pedido no sea literal sino sustancial, resulta contrario a la equidad, como justicia del caso concreto, y contraviene el espíritu y finalidad de la norma que regula la materia una decisión que agrave la situación patrimonial del que se ve forzado a litigar contra quienes desconocen su derecho, criterio que reproduce la Sentencia del mismo Tribunal de fecha 4 de julio de de 1997, que entendió que una estimación sustancial y prácticamente total de la demanda justifica el pronunciamiento sobre costas, pues dicha condena, como indica la Sentencia de 7 de marzo de 1.988, no atiende sólo a la sanción de una conducta procesal sino a satisfacer el principio de tutela judicial efectiva, que exige que los derechos no se vean mermados por la necesidad de acudir a los Tribunales para su reconocimiento; en el mismo sentido la Sentencia de 21 de diciembre de 2.002, al reiterar que el ajuste del fallo a lo pedido no ha de ser literal sino sustancial, no debiendo el término "totalidad" conducir a una condena fatal y automática, sino conectada con el asunto y la conducta de las partes en el proceso, pues la acogida en lo sustancial de la pretensión de la actora debe comportar que las costas se impongan a la parte interpelada. Se hace necesario una ponderación sobre todo en aquellos supuestos en los que existe "una leve diferencia entre lo pedido y lo obtenido" (S. AP. Palencia 17 de febrero de 2017), diferencia que puede ampliarse, según las circunstancias del caso( SS. AP. Palencia, 30 de junio de 2003, 5 de marzo de 2009 ). En tanto que para la demanda reconvencional debemos estar al art 394.2 de la LEC,

FIRMADO POR

ID. FIRMA





ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

vigente para los supuestos de estimación parcial, con lo cual cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

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

**FALLO**

Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora SRA \_\_\_\_\_ en nombre y representación de Dº \_\_\_\_\_ contra Dº \_\_\_\_\_ y estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador SR \_\_\_\_\_ en nombre y representación de Dº \_\_\_\_\_ contra Dº \_\_\_\_\_, debo declarar que Dº \_\_\_\_\_ es responsable de los daños y perjuicios causados en la vivienda propiedad de Dº \_\_\_\_\_, sita en el paraje \_\_\_\_\_, polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_ de Alcalá la Real, provincia de JAÉN, derivados de una mala ejecución en las obras de reforma realizadas en inacabadas en dicha vivienda debiendo indemnizar el SR \_\_\_\_\_ al actor en la cantidad de 7243,31 euros, a favor del actor, sin que este tenga nada que abonar al demandado al quedar compensada la deuda que mantenía con este, debiendo incrementarse la cantidad que corresponde al actor, con los intereses del art 1100 y ss del Cc a contar desde la fecha de presentación de la demanda (1/07/2019) hasta la fecha de la presente sentencia y con los intereses del art 576 de la Lec, desde la fecha de la presente sentencia hasta la fecha en la que se proceda al abono íntegro de la indemnización, sin que el actor deba de abonar cantidad alguna por los trabajos adicionales ejecutados al quedar dicha deuda compensada. Las costas derivadas de la demanda principal de conformidad con el art 394.1 de la LEC se impondrán al demandado, en tanto que las costas de la demanda reconventional conforme al art 394.2 de la LEC, cada parte deberá asumir las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme pudiendo interponerse recurso de apelación en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación.

Así, por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, la pronuncio, mando y firmo.



FIRMADO POR	
ID. FIRMA	




ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido dada, leída y publicada por el  
ILTMO SR. MAGISTRADO-JUEZ, hallándose celebrando audiencia pública en  
el día de su fecha. Doy fe.

Código Seguro de verificación:vs9QxBops50EnzDodkfQKw==. Permite la verificación de la integridad de una  
copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JUAN ANTONIO CHAMORRO MARISCAL 25/10/2020 18:52:06	FECHA	26/10/2020
	ANTONIO LUIS TOLEDANO CORTES 26/10/2020 09:16:04		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	13/13
	vs9QxBops50EnzDodkfQKw==		



vs9QxBops50EnzDodkfQKw==