

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 33 DE LOS
DE MADRID.**

Autos Juicio Ordinario 1097/2008

D. [REDACTED] Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de la mercantil [REDACTED] según acredito mediante copia auténtica de poder que, debidamente bastanteado y aceptado se acompaña a los presentes autos como **documento número 1**, ante el Juzgado comparezco bajo la dirección del letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, [REDACTED] Colegiado nº [REDACTED] y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

Que en la representación que ostento y evacuando el traslado conferido, formulo escrito de **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** presentada contra mi representada, por las Sras [REDACTED] cuyos demás datos ya constan en autos, y ello, con arreglo a los siguientes correlativos Hechos y Fundamentos de Derecho,

CORRELATIVOS

PREVIO.- Negamos expresamente cuanto no se ajuste a lo que a continuación vamos a exponer, por tratarse de un relato sesgado que en modo alguno describe la realidad de cuanto aconteció, en relación con el objeto del presente procedimiento.

PRIMERO.- Conformes con el correlativo.

Nada que objetar en cuanto a la participación de mi mandante, como promotora y constructora de la vivienda sita en [REDACTED] calle [REDACTED]

Como es de sobra conocido, mi mandante es una de las promotoras más importantes del país, que ha alcanzado ese prestigio gracias a la buena ejecución y calidad de los productos que oferta y entrega a sus clientes.

Este caso no es una excepción, ya que de contrario no se reclama el incumplimiento de la memoria de calidades entregadas y prometidas a los demandantes, sino que se está reclamando la deficiente ejecución de unos trabajos o unidades de obra que como veremos no se presentan, en la forma y con el alcance que se pretende de contrario.

SEGUNDO.- Conformes parcialmente con el correlativo.

Desde este momento impugnamos el documento número 3 aportado con la demanda, pues difiere sustancialmente de los documentos que regularmente utiliza [REDACTED] a la hora de recoger la lista de los repasos a realizar en las viviendas de los nuevos propietarios.

Para demostrar dicha afirmación, se aporta como documento número 2 de la presente contestación un documento normalizado de fecha 28 de septiembre de 2006 que contiene el membrete de [REDACTED] y que recoge los repasos a realizar en la vivienda de los demandantes, los cuales coinciden solo parcialmente con los alegados de contrario en su escrito de demanda.

Como podrá comprobar el Juzgado de instancia, en el meritado documento número 2 aportado con la contestación a la demanda, no se hace referencia alguna a las grietas en el parquet o al solado de los baños de la planta primera, los cuales tratan de introducirse intempestivamente en el presente procedimiento.

Es evidente que dichos daños, que no pueden ser encuadrables dentro del plazo de garantía de tres años- ya que ninguno de estos defectos incide sobre la habitabilidad de la vivienda- y se tratan de meros defectos de acabado que debieron ser denunciados en el primer año después de la entrega de la vivienda. Por tanto, la reclamación de estos supuestos daños habría prescrito y no podrían ser reclamados de contrario en el presente procedimiento.

TERCERO.- Disconformes con el correlativo.

No es cierto que [REDACTED] hiciera oídos sordos a las reclamaciones de las demandantes. Lo cierto es que debido a la envergadura de la obra, eran muchas las personas a atender y no se podían realizar los repasos a cada uno de los propietarios, en el momento en que ellos estimaban convenientes.

Por ello, llegado el momento, y desde luego no como consecuencia de los burofaxes remitidos de contrario, [REDACTED] través de sus profesionales postventa, y solo 20 días después de la entrega de la vivienda, comenzó a realizar los repasos solicitados por los demandantes en la vivienda adquirida.

CUARTO.- Disconformes con el correlativo.

En este punto nos remitimos a lo expuesto en el hecho segundo de la presente reclamación, donde hemos manifestado los daños que fueron reclamados de contrario para su reparación.

Asimismo, aportamos como documentos números 3, 4 y 5 sendos documentos suscritos por las demandantes, en los que se determinan los repasos realizados así como la aceptación de la reparación de estos.

El documento número 3 se refiere a los defectos existentes en la vivienda objeto del presente procedimiento y a los repasos ya realizados y aceptados por las demandantes.

En este documento se recoge la realización por las demandantes de unas obras relativas a la conexión de pluviales, de la que no se aporta factura alguna a pesar de los requerimientos realizados por [REDACTED] y sobre las que, además, hubieron de trabajar posteriormente trabajadores de esta empresa.

El documento número 4, es una nueva relación de los trabajos realizados por los profesionales de [REDACTED] en donde se documenta la realización de los trabajos que habían quedado pendientes en la reparación anterior consignados en el documento número 3.

Por último, el documento número 5 es un documento interno de [REDACTED] que, referido a la visita consignada en el documento número 3, expone la realización total de los repasos reclamados.

Además, en dicho documento se consigna por los responsables de servicio de postventa de [REDACTED] que las propietarias estaban realizando obras de reforma en la vivienda adquirida.

Asimismo, de nuevo, en dicho documento [REDACTED] se refiere a la reparación por parte de otra empresa de la conexión de pluviales, afirmando que las demandantes no aportan ninguna factura acreditativa de los trabajos realizados ni del importe de los mismos.

En definitiva, por lo que respecta a la reclamación de la reparación de la conexión de pluviales, debemos manifestar que hasta la interposición de la demanda no se ha tenido conocimiento por parte de [REDACTED] del alcance de los trabajos realizados ni su importe, por lo que difícilmente mi mandante, podía haber abonado tal factura con anterioridad al presente procedimiento.

Mención aparte merece el tema de las humedades, las cuales no fueron debidamente reparadas por [REDACTED] porque así se solicitó por parte de las demandantes. Esta afirmación queda probada por medio del documento que se aporta como documento número 6, el cual se encuentra suscrito por la demandante [REDACTED].

Del puño y letra de dicha demandante, se consignó en el mencionado documento, lo siguiente:

"Renuncio a la instalación de la placa bajo teja que me garantice la estanqueidad de la cubierta por parte de [REDACTED]"

"Solo quiero que me hagan el cambio de aguas, salvo sustituir tejas" (sic)

Evidentemente, reclamar ahora la reparación de las humedades en el cuarto de la planta primera, es una clara violación de la doctrina de los actos propios, que no puede ser acogida por el Juzgado de Instancia.

AL QUINTO Y SEXTO.- Disconformes con el correlativo.

Después de todo lo expuesto, no podemos por más que oponernos a las afirmaciones vertidas de contrario en el escrito de demanda, ya que no ha existido incumplimiento alguno por parte de [REDACTED]. En efecto, mi mandante se personó en más de tres ocasiones en el domicilio de los demandantes, y realizó aquellos repastos para los que fue requerido.

Asimismo, queremos destacar en este momento, que las demandantes realizaron ciertas obras de reforma en su domicilio, las cuales bien podrían haber producido los defectos que ahora se tratan de imputar a mi mandante.

Por otro lado, queremos impugnar de forma expresa el documento número 6 de los acompañados con la demanda, ya que se trata de un informe pericial realizado con fecha 10 de noviembre de 2006, es decir, un mes después de la entrega de la vivienda y 8 meses antes de su visado por el correspondiente Colegio de Arquitectos.

Por tanto, en dicho documento no se tienen en cuenta los repasos realizados por [REDACTED], los cuales se ejecutaron con posterioridad a la redacción del mencionado informe pericial.

De esta manera, nos remitimos a todo lo expuesto con anterioridad en relación con las reparaciones realizadas por mi mandante, las cuales fueron aceptadas por las demandantes.

AL SEPTIMO.- Disconformes con el correlativo.

Este hecho recoge una nueva inexactitud en relación con el objeto del presente procedimiento. Así, se manifiesta de contrario que debido al retraso en la ejecución de los repasos por parte de [REDACTED] las demandantes se vieron en la obligación de realizar una serie de obras cuyo importe ahora se reclama.

De esta manera, quieren hacer creer al Juzgado que las obras por importe de 4.031 euros que se reclaman, se realizaron por las demandantes en un momento cercano a la interposición de la presente demanda, cuando en realidad las mismas se ejecutaron mientras [REDACTED] estaba ejecutando los repasos en las viviendas de las demandantes.

Así, hemos de recordar que el 28 de septiembre de 2006, se inició la ejecución de los repasos en la vivienda de la demandante y la factura que se reclama de contrario es de fecha 23 de noviembre de 2006.

Por ello, las obras que se reclaman no son consecuencia del calvario vivido por las demandantes, sino el fruto de un impulso injustificado de éstas, que decidieron ejecutarlas sin esperar a que se realizaran por [REDACTED] por lo que dicha entidad no tiene por que sufrir las consecuencias de las acciones irracionales de las demandantes.

A estos hechos le son de aplicación, los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

-I-

JURISDICCIÓN

Es competente la jurisdicción civil en virtud de lo dispuesto en los artículos 9.2 y 85.1 de la LOPJ, en relación con el art. 45 de la LEC.

-II-

COMPETENCIA

Conformes con la competencia del Juzgado al que se ha presentado la demanda.

-III-

PROCEDIMIENTO

Conformes con el tipo de procedimiento y cuantía del mismo.

-IV-

CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN

Asimismo, esta parte se muestra conforme en relación con la capacidad y legitimación de las partes en el presente procedimiento.

-V-

REPRESENTACIÓN Y DEFENSA

Se cumple con los requisitos que imponen los arts. 23 y 31 de la LEC, pues mi mandante actúa representado por Procurador y defendido por Letrado.

-VI-

FONDO

a) Incumplimiento de los artículos del Código Civil referidos a los contratos.

Como ha quedado acreditado por medio de los documentos aportados junto con el presente escrito, [REDACTED] cumplió con sus obligaciones relacionadas con la venta de la vivienda sita en la calle [REDACTED]

Artículo 1089 del Código Civil.

"Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos o cuasicontratos y de los actos u omisiones ilícitas, o en que intervengan cualquier género de culpa o negligencia."

Artículo 1091 del Código Civil.

"Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos."

Artículo 1256 del Código Civil.

"La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

Artículo 1258 del Código Civil.

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley."

Artículo 1278 del Código Civil.

"Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez."

Artículo 1583 del Código Civil.

"Pueden contratarse toda clase de servicios sin tiempo fijo, por cierto tiempo, o para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo."

h) Aplicación de los preceptos contenidos en la Ley de Ordenación de la Edificación.

"Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación."

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

(...)

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

En función de los hechos expuestos y de la documentación aportada, se constata que los defectos reclamados son de terminación o acabado, los cuales fueron reparados o no reclamados de contrario.

En relación con la supuesta aplicación del artículo 1591 del CC, debemos manifestar que el mismo no es de aplicación al caso enjuiciado, porque los defectos reclamados no pueden ser encuadrables dentro del concepto de ruina.

-VII- COSTAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 LEC, las demandantes deberán ser condenadas al pago de las costas.

Y en virtud de todo lo expuesto,

AL JUZGADO SUPPLICO, que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan y sus copias, se sirva admitirlo y previos los trámites pertinentes, tener por presentado en tiempo y forma **ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** formulada de contrario por las demandantes [REDACTED] y dando al procedimiento el curso procesal pertinente y en definitiva, se sirva dictar Sentencia por la que proceda a desestimar en su integridad la demanda presentada contra mi mandante, con la expresa imposición a dicha parte de la totalidad de las costas causadas en el presente procedimiento.

Es Justicia que solicito en Madrid, a 22 de octubre de 2008.

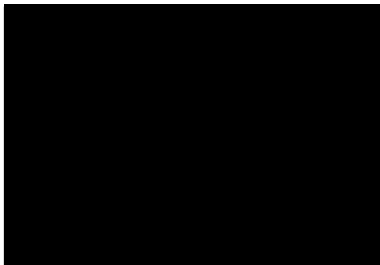
PRIMER OTROSÍ DIGO: que siendo general para pleitos el poder aportado, y por necesitarlo para otros usos,

AL JUZGADO SUPPLICO, se acuerde su desglose y devolución a esta parte previa constancia suficiente en autos.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: En caso de haber cometido algún defecto involuntario, solicitamos se acuerde de conformidad con el art. 231 de la **LEC**, su subsanación en la forma y el plazo que la Ley determine a tal fin, y al Juzgado.

AL JUZGADO SUPPLICO, Se sirva tener por hecha la manifestación de intención precedente.

Es Justicia que reitero en lugar y fecha ut supra.



Proc. N

