



TRIBUNAL DE INSTANCIA DE VALÈNCIA
Órgano judicial: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Valencia. Plaza nº 1

Plaza DEL TURNO DE OFICIO, 1 , 46250, València, Tlfno.: , Correo electrónico:

N.I.G: 4625042120230045630

Tipo y número de procedimiento: Juicio verbal (250.2) 1555/2023

Grupo de trabajo: U. ASUNTOS CIVILES A

Materia: Contratos: otras cuestiones

Demandante D.JESUS MARIA MARTINEZ GOMEZ

Abogado/a: D.JOSE MANUEL BLANCH VIDAL

Procurador/a: D.ESPERANZA ALONSO GIMENO

Demandado [REDACTED]

Abogado/a:

Procurador/a: D.MARIA DEL PILAR IRANZO PONTES

SENTENCIA N.º 325/2026

Magistrado: D^a. VERÓNICA CHULIÁ BELENGUER

En València, a treinta y uno de julio de dos mil veintiséis.

HECHOS

PRIMERO.– En este Tribunal de Instancia, se presentó por D. Jesús M^a Martínez Gómez, a través de su representación procesal, demanda de juicio verbal, en la que se interesaba se dictara sentencia en la que se dictara condena por la que se condenara a la parte demandada al pago de 4.675 euros correspondientes al importe de las reparaciones de las patologías existentes en el bien adquirido a la demandada, como consecuencia de los vicios ocultos que implicaban necesariamente una reducción del precio, con intereses legales, con expresa imposición de las costas procesales a la parte contraria.

SEGUNDO.– Por Decreto de se dio traslado a la demandada, oponiéndose a las pretensiones de la parte actora en los términos que constan en las actuaciones.



Código Seguro de verificación ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	VERONICA CHULIA BELENGUER PAULA ROSA NAVALON SANZ		FECHA HORA	07/09/2026 15:08:41
ID.FIRMA	idFirma	ES251J00003846- YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF	PÁGINA	1/7



TERCERO.- Por las partes comparecidas se propusieron y admitieron los medios de prueba que constan en el acta, celebrándose la vista y practicándose la prueba propuesta y quedando los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se ejercita la acción de vicios ocultos en virtud de los defectos aparecidos en la mobile-home adquirida por el actor a la demandada en fecha 29 de marzo de 2023, como consecuencia de los vicios ocultos existentes que conllevaron la existencia de filtraciones que ha obligado a la realización de una serie de reparaciones, por las que reclamaba la cantidad de 4.675 euros, más intereses legales y costas del procedimiento.

Por parte de la demandada, se opuso a las pretensiones formuladas de contrario, alegando la antigüedad del bien adquirido y que el mismo no padecía vicios ocultos, sino que cualquier defecto que pudiera existir sería de desgaste dado la antigüedad, y además que se produjo la ruptura del nexo causal al haber procedido el demandante a cambiar la cubierta dejando a la intemperie el techo de la mobile-home, causando por ello las filtraciones, sin que la demandada hubiera tenido problema alguno en este sentido durante el tiempo en que estuvo en posesión del bien, solicitando por todo ello, la desestimación de la demanda y la imposición de las costas a la parte actora.

SEGUNDO.- Los requisitos necesarios para exigir el saneamiento por vicios ocultos, cuya prueba incumbe al comprador- son: 1º) La entrega de una cosa viciada. El vicio de la cosa puede consistir tanto en un defecto o imperfección, como en una alteración de la calidad o cualidades de la cosa o de alguno de sus componentes; siempre que disminuyan la utilidad que la cosa reporta al comprador, en atención al uso que se pactó en el contrato, o en su defecto, al que por naturaleza se destina la cosa, o de entre éstos aquél que quepa deducir de las circunstancias objetivas que inciden en el negocio (Sentencias del TS de 31 de enero de 1970 y de 3 de marzo de 2000 [RJ 2000, 1308]). 2º) El vicio ha de existir en el momento de perfección del contrato (SSTS de 4 de octubre de 1989 [RJ 1989, 6882] y de 15 de noviembre de 1991), pues si fuese posterior serían aplicables las reglas sobre el riesgo en el contrato de compraventa (art. 1452 del CC). 3º) El vicio ha de estar oculto; sin que puedan se considerados ocultos todos aquéllos que pueda apreciar fácilmente en la oportuna inspección del bien con motivo de



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	VERONICA CHULIA BELENGUER PAULA ROSA NAVALON SANZ		FECHA HORA	07/09/2026 15:08:41
ID.FIRMA	idFirma	ES251J00003846- YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF	PÁGINA	2/7
				

la entrega (SSTS de 28 de mayo de 1981 [RJ 1981 , 2144] ; de 11 de julio de 1983 ; de 20 de febrero de 1984 [RJ 1984, 693] y de 28 de febrero de 1997 [RJ 1997, 1322] , entre otras). 4º) El vicio oculto ha de ser grave: No basta cualquier clase de defecto para que entre en juego la acción de saneamiento. Es preciso que sea de una importancia tal que haga la cosa impropia para el uso al que se la destina o que disminuya de tal modo ese uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella.

Respecto a los medios practicados en el acto de la vista, su resultado fue el siguiente:

La demandada en su interrogatorio, reiteró la antigüedad de la mobile-home, la cual tenía una plancha que hacía de cubierta y que hizo ella, dado que no venía con el objeto de la venta cuando fue adquirido por ello, se vendió lo que estaba puesto en el contrato, y que hizo durante el tiempo que estuvo la caravana en su posesión hizo un adecuado mantenimiento de la cubierta y nunca tuvo filtraciones, que le mostraron los vídeos pero el agua entraba porque se había retirado la chapa, que el mantenimiento se lo hacía un vecino del camping, que la caravana cuando la vendió estaba completamente cubierta y que mostrada la foto 14 de la contestación indicó que no tenía techo en ese momento.

Por su parte, el demandante en su interrogatorio, señaló que hizo una o dos visitas antes de la compra, que pidió una rebaja en el precio, que cambió el techado por necesidad y encargó el cambio del techado a un profesional, que no se quedó entre pascua y junio sin techado, que no se subieron al techo para hacer los cambios, que llevaron escaleras, que todo entraba en la venta, con inclusión del techado, que las grabaciones de las lluvias las hizo a finales de mayo, que en ese momento aún no habían retirado la techumbre metálica, que pusieron toldo porque [REDACTED], la encargada del camping, les dijo que no podían poner plancha, el técnico que puso la nueva estructura fue quien retiró las planchas, que estaban podridas y agujereadas, que en los falsos techos de la caravana estaba todo podrido, incluso había una bolsa de agua, se hicieron agujeros para filtrar, los techos eran de vinilo, había un aislante, que el testigo [REDACTED] reparó el techo, que le pagó en “negro”, que el suelo también estaba mojado y putrefacto, que el 3 de junio ya tenía la cubierta de plástico, que las fotos se hicieron en el mes de mayo.

El testigo Sr. Escobar, declaró que arregló el techo del demandante, que tenía

Código Seguro de verificación ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	VERONICA CHULIA BELENGUER PAULA ROSA NAVALON SANZ		FECHA HORA	07/09/2026 15:08:41
ID.FIRMA	idFirma	ES251J00003846- YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF	PÁGINA	3/7



vinilos, que estaba agujereado, que no recuerda si estaban las planchas quitadas, que él tiene hierro y ahora para techar hay que pone un toldo, que le dio una pequeña gratificación por arreglar el techo y que también estaban podridos los tableros del suelo. Que a él como usuario del camping no le han obligado a cambiar la chapa, que no hizo ni fotos, ni vídeo con motivo de la reparación.

En siguiente lugar, declaró el testigo Sr. Granell, que fue contratado para el cambio de cubierta, que las chapas que retiró estaban oxidadas y podridas, que usaron andamios propios, no se apoyaron en el techo, que primero montaron la estructura y luego vino la persona que puso el toldo para tomar medidas y tras eso, retiraron las chapas a finales de mayo o primeros de junio, que estaba lloviendo y por eso no retiraron las chapas, que es falso que estuvieran casi un mes sin chapa, que el primer día no entró en la caravana y al día siguiente fue a montar y vio que el piso estaba cedido y el techo también tenía humedad.

Por otro lado, la testigo encargada del camping, declaró que no vio nada fuera de lo normal, que no obligó al demandante a cambiar el techo, que la estructura es propiedad del camping, peor lo mantiene el usuario, que no recuerda el motivo por el que el actor pidió cambiar el techado, que por aquellas fechas llovió, que no recuerda si llovió en otras visitas.

Las otras tres testigos propuestas, se limitaron a decir que en las ocasiones en que visitaron la mobile-home nunca vieron humedades.

En cuanto a las declaraciones periciales, el perito de la parte actora, indicó que fue dos veces, que había bolsas de agua el día 13 de junio de 2023, que es cuando acudió. Que el estado de los tableros era de hace tiempo, no por un episodio puntual de lluvias, que había perforación en el techo, que la techumbre no es aislante, se debe hacer un mantenimiento, que la caravana tiene 40 años; por su parte el perito de la demandada que cuando acudió ya estaba todo reformado y cambiado, que le dieron unas fotos, que se ha producido una reforma bastante imponente, de techos, ventanas, aire acondicionado, que una cosa es la reparación y otra las mejoras, que él no valoró las reparaciones del techo porque no hay facturas.

En aplicación de la Doctrina expuesta, hay que tener en cuenta la primera consideración, que nos encontramos ante un bien mueble de 40 años, y por ello, el estándar de integridad es mucho menor que en una edificación, ello implica que implican que el comprador debe ser consciente de la fragilidad estructural del bien frente a las inclemencias del tiempo, especialmente tras

Código Seguro de verificación ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	VERONICA CHULIA BELENGUER PAULA ROSA NAVALON SANZ		FECHA HORA	07/09/2026 15:08:41
ID.FIRMA	idFirma	ES251J00003846- YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF	PÁGINA	4/7



cuatro décadas de exposición, máxime cuando en este caso se añaden dudas sobre una posible ruptura del nexo causal, derivado de la retirada del techo que cubría la mobile-home, dejando la misma expuesta directamente a las inclemencias del tiempo.

En primer lugar, procede indicar que en bienes de esta edad, la jurisprudencia distingue nítidamente entre un "vicio" (defecto intrínseco y anómalo) y el agotamiento de la vida útil de los materiales. Un techo de chapa en un ambiente de camping, tras cuatro décadas, presenta necesariamente oxidación y pérdida de estanqueidad. Esto no es un vicio oculto, sino una condición inherente a la vejez del bien que el comprador acepta al adquirirlo, especialmente cuando, como consta en el interrogatorio, realizó visitas previas y obtuvo una rebaja en el precio, lo que evidencia que el estado de conservación ya fue factor de negociación.

Por otro lado, el perito de la actora acudió el 13 de junio de 2023, cuando la estructura ya había sido manipulada y se habían producido episodios de lluvia con la chapa retirada, sin que haya quedado acreditado en ningún momento constancia de su estado, pues del resto de instalaciones sí que se hicieron fotografías pero no de la chapa retirada, es más, su actuación sobre esta produce las dudas sobre la concurrencia de un elemento que podría alterar el nexo causal, si fue retirada la cubierta, dejando a la intemperie el elemento móvil; se objeta también la calificación de vicios ocultos en los techos del interior de los agujeros, de las fotografías aportadas, se evidencia que eran perceptibles a simple vista; además, de las fotografías que se aportaron en la contestación a la demanda, se evidencia que durante un espacio de tiempo, sí que se mantuvo retirada la chapa que aportaban estanqueidad; la actuación sobre la retirada de este elemento por la parte actora, debe ser considerada una intervención causal externa, que rompe el nexo causal; debe indicarse además que de las fotografías anteriores a la venta del objeto litigioso, no se evidencia la presencia de humedades ni en el techo, ni en el suelo, presentando un estado habitable, pese la antigüedad del objeto.

Además, se están reclamando por conceptos que no formaban parte del contrato, especial consideración merece la reclamación de 3.000 euros formulada por la parte actora en concepto de sustitución de la estructura metálica exterior y la lona. De la prueba practicada, y muy especialmente de la declaración de la encargada del camping, ha quedado acreditado que dicha estructura no es propiedad de la vendedora, sino que pertenece a la entidad

Código Seguro de verificación ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	VERONICA CHULIA BELENGUER PAULA ROSA NAVALON SANZ		FECHA HORA	07/09/2026 15:08:41
ID.FIRMA	idFirma	ES251J00003846- YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF	PÁGINA	5/7



explotadora del camping donde se ubica la parcela, siendo que el objeto de la venta es, de conformidad con el contenido del contrato l avance, la cocina, mobiliario y electrodomésticos instalados y la mobile-home; la acción de saneamiento por vicios ocultos, exige que el defecto recaiga sobre la cosa vendida. En el presente caso, el objeto del contrato fue exclusivamente lo recogido en el mismo, sin que formara parte del mismo, la estructura exterior, que es un elemento accesorio de la parcela, cuya titularidad dominical es ajena a la demandada. Por tanto, no existe base jurídica para repercutir a la vendedora el coste de renovación de un bien que nunca integró su patrimonio ni fue objeto de la transmisión, volviendo a insistir nuevamente en que quien adquiere una unidad habitacional de segunda mano con cuatro décadas de antigüedad asume contractualmente el estado de conservación de sus elementos expuestos. No es razonable exigir que el vendedor responda por la falta de estanqueidad sobrevenida, ya que el comprador tuvo la oportunidad de verificar el estado del techo o, al menos, de representarse la alta probabilidad de que fuera necesaria una reparación integral debido a la obsolescencia material.

En el presente caso, la naturaleza del objeto litigioso —una mobile home con una antigüedad aproximada de cuarenta años ubicada en un camping— resulta determinante para calificar la inexistencia de los supuestos vicios ocultos. No nos hallamos ante una edificación sujeta a los estándares de la Ley de Ordenación de la Edificación, sino ante un bien mueble cuya vida útil se presume, por pura lógica técnica, agotada o en fase de obsolescencia manifiesta.

Como establece la jurisprudencia, no puede calificarse como vicio oculto aquello que es consecuencia natural del transcurso del tiempo en estructuras de gran antigüedad. En este sentido, la aparición de filtraciones en un techo de cuarenta años no constituye una anomalía intrínseca y oculta, sino una manifestación del desgaste ordinario de los materiales.

A mayor abundamiento, existe una duda razonable sobre la causa material de las filtraciones, vinculada a la posible retirada de una chapa protectora. Al respecto, debe recordarse que, conforme al artículo 217 de la LEC, incumbe a la parte actora la acreditación de la preexistencia del vicio. La falta de certeza sobre si el daño deriva de un defecto original o de una manipulación posterior (o falta de mantenimiento de elementos protectores) debe perjudicar a quien reclama, pues no se ha acreditado el nexo causal necesario para activar la responsabilidad del vendedor, por lo que procede la desestimación de la demanda.

Código Seguro de verificación ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	VERONICA CHULIA BELENGUER PAULA ROSA NAVALON SANZ		FECHA HORA	07/09/2026 15:08:41
ID.FIRMA	idFirma	ES251J00003846- YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF	PÁGINA	6/7
				

TERCERO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, respecto a las costas procesales, al haberse desestimado la demanda, procede efectuar expresa condena a la parte actora.

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

FALLO

Se desestima, la demanda interpuesta por D. Jesús M^a Martínez Gómez, representado por la Procuradora Sra. Alonso Gimeno contra D. [REDACTED] representada por la Procuradora Sra. Iranzo Pontes y **debo absolver y absuelvo** a la demandada de todos los pedimentos formulados en su contra.

Todo ello con expresa condena en costas a la parte actora.

Notifíquese la presente resolución a las partes en la forma legalmente señalada, poniendo en su conocimiento que contra la misma cabe interponer recurso de apelación a resolver por la Audiencia provincial de Valencia, el cual se interpondrá ante dicho órgano en el plazo de VEINTE DÍAS siguientes a su notificación, siguiendo los trámites establecidos en los artículos 458 y siguientes de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Expídase testimonio de la presente resolución por el Sr. Secretario, el cual se unirá a los autos en los que se dictó, llevando su original al libro de sentencias.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Código Seguro de verificación ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES251J00003846-YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	VERONICA CHULIA BELENGUER PAULA ROSA NAVALON SANZ		FECHA HORA	07/09/2026 15:08:41
ID.FIRMA	idFirma	ES251J00003846- YQ7XSDSX4Z1XY74ZB1L5UY3H1PB1L5UY3H1P7JMF	PÁGINA	7/7

