

1.5. Obligaciones y contratos

ACCIÓN DECENAL DE PROPIETARIO DE LA VIVIENDA CONTRA PROMOTORA VENDEDORA, CONSTRUCTORA, ARQUITECTO Y ARQUITECTO TÉCNICO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 11 DE DICIEMBRE DE 2003.)

Ponente: Excmo. Señor don Clemente Auger Liñán.

Antecedentes.—Don Francisco García Prieto y doña Rocío Rubio Martín adquieren una vivienda mediante escritura pública otorgada el día 30 de mayo de 1990, figurando como vendedora Promotora Capellanía, S. A. La construcción de la vivienda y de las restantes hasta cincuenta y dos, componentes de urbanización, es realizada por Construcciones y Contratas, S. A., en base al contrato de ejecución celebrado entre la promotora y la constructora de fecha 4 de abril de 1988. La redacción del proyecto se efectúa bajo la dirección de arquitecto técnico y se expide el certificado final de la obra referida a las viviendas con fecha 1 de febrero de 1990. Las obras de la urbanización son realizadas y la dirección de la obra la ostentan el arquitecto y arquitecto técnico, respectivamente.

Doctrina.—Al margen de la responsabilidad decenal que el artículo 1.591 del Código Civil sanciona, corresponde a la demandada aquella otra que por el incumplimiento de sus obligaciones como vendedora le corresponda, entre las que destaca, por su fundamental importancia, la de que la cosa objeto de la convención reúna las condiciones que la hacen apta para ser habitada, lo que no sucede cuando existen vicios en la construcción determinantes de su ruina, dando lugar cuando ésta se manifiesta, a la correspondiente acción indemnizatoria, cuyo lapso de prescripción es el de quince años establecido en el artículo 1.694 del Código Civil, y la raíz de inicio para su cómputo ha de contarse el día en que la acción pudo ejercitarse, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.969 del citado Código sustantivo, y en el caso de la controversia cuando se manifiestan externamente los indicios de la ruina (1). Tiene declarado la Sala que la definición de ruina ha sido ampliamente elaborada por la jurisprudencia de esta Sala, evolucionando desde el concepto de ruina funcional, al señalar que el término de ruina que utiliza el artículo 1.591 no debe quedar reducido al supuesto de derrumbamiento total o parcial de la obra, ruina física, sino que hay que extenderlo y ampliarlo a aquellos defectos que, por exceder de las imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato, viniendo a significar unos defectos constructivos determinantes del concepto de ruina funcional, al hacerse la edificación inútil para el fin que le es propio, en consecuencia con las exigencias del mundo de la construcción, en el que confluyen intereses y supuestos complejos, de no siempre fácil delimitación de las responsabilidades respectivas (2); considerándose por la Sala, a todos los efectos, como defectos graves todos aquellos que impidan el disfrute, la normal utilización y habitabilidad, por representar riesgo potencial de llegar a hacer inútil la edificación, que acrecienta el transcurso del tiempo, sino se adoptan las medidas correctoras, necesarias y efectivas. Las

(1) En este sentido se pronuncia la STS de 13 de julio de 1987.

(2) Así lo establece también, entre otras, la STS de 16 de noviembre de 1996.

humedades que afectan a los edificios en sus diversas dependencias entran también en el concepto jurídico de anomalías constructivas, así como las que presenten intensidad suficiente para ser reputadas como defectos ruinógenos que también han de incluirse en el artículo 1.591 del Código Civil. Al mismo tiempo, deben considerarse como ruina potencial o funcional todos aquellos defectos que conjuntamente hacen inútil o, por lo menos, gravemente irritable o molesto el uso de las viviendas conforme a su natural y buscado destino al convenir la adquisición de las mismas. Cosa distinta es, sin embargo, las diferencias estructurales entre proyecto y obra realizada y vendida, porque ello es materia que afecta a la relación contractual de compradores y vendedores con proyección jurídica que nos viene dada no por el artículo 1.591 del Código Civil, que es la acción ejercitada, sino por los artículos 1.101 y 1.124 del mismo cuerpo legal, variaciones estas que pueden ser producto, en ciertos casos, de compensaciones, convenidas o no, en otros elementos constructivos o impuestos por las Ordenanzas Técnicas o para aconsejarlo así la propia *lex artis*. La jurisprudencia ha ido reconociendo que frente a los constructores y técnicos, además de las personas que con ellos contrataron, están legitimados por subrogación los sucesivos compradores de los pisos, quienes, al adquirirlos, adquirieron también la cobertura que el artículo 1.591 proporcionó al originario dueño de las obras. Su legitimación adquirida por subrogación, junto con el piso, no borra la legitimación de los promotores que contrataron con los constructores y técnicos y conservan la acción para exigir el correcto cumplimiento del contrato con base en el vínculo nacido precisamente del mismo. Que los promotores no asuman, frente a los propietarios de los pisos, el ejercicio de acciones para reparar lo mal hecho, puede generar que sean ellos mismos demandados y condenados por el constructor y los técnicos, pero no se impone que deban siempre figurar en los litigios como demandados, cuando actúan en defensa del interés propio de que la prestación sea correctamente cumplida, aunque ello redunde en beneficio de los propietarios que también tienen acción en juicio (3).

(3) La STS de 24 de noviembre de 2003 hace alusión a la exigencia de responsabilidades ex artículo 1.591 del Código Civil, pues la jurisprudencia rechaza la prosperabilidad de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, ya que la sentencia que en el asunto se dicte nunca puede afectar al no demandado, de manera, que ha de mantenerse la libertad de demandar que corresponde al actor, en tanto que los demandados, o bien, resultan responsables individualizados, según su participación probada en los hechos, conforme al porcentaje que se determine, o bien, solidariamente si no cabe establecer la nota de individualización, solidaridad que, desde luego no es inicial, sino que surge de la sentencia como resultando de la prueba que determina la coparticipación, pero no en qué grado. Y es que la excepción de litisconsorcio pasivo necesario no procede ser apreciada en los supuestos de aplicación del artículo 1.591 del Código Civil, al predominar el principio de responsabilidad solidaria, ya que, en estos casos, el perjudicado puede tanto demandar a todos los que aparezcan como posibles coautores de los defectos constructivos o causantes de la ruina funcional que se presenta como hecho objetivo, o sólo alguno de ellos, que al tiempo del pleito y en virtud de las previsiones adoptadas para apoyar la demanda, aparecen como únicos y más definidos responsables civiles, a fin de evitar que de principio sean interpelados aquellos contra los que no se dispone de justificaciones suficientes para atribuirles alguna clase de responsabilidad efectiva.

COMENTARIO

La sentencia impugnada ha hecho una interpretación equivocada sobre la naturaleza de la acción ejercitada imposibilitando la estimación de acción decenal por considerar que se ejercita un supuesto de incumplimiento del contrato en el que los actores no fueron parte del arrendamiento de obras de la promotora con las constructoras. Además, sintéticamente, se puede decir, en relación con las acciones derivadas del artículo 1.591 del Código Civil, que el adquirente de un determinado inmueble recibe con su acto de dominio, todas las acciones que defiendan su propiedad, y, además dicho artículo 1.591 establece la responsabilidad del contratista y técnicos en caso de ruina durante el plazo de diez o quince años, según el caso, sin distinguir si la finca en cuestión ha cambiado o no de propietario. Por todo lo expuesto, resulta necesario estimar la responsabilidad derivada de la existencia de defectos constructivos en la vivienda unifamiliar adquirida por los actores y resulta necesaria la estimación de responsabilidad del arquitecto técnico en las mismas condiciones que la promotora y constructora, en cuanto su responsabilidad deriva del incumplimiento de sus obligaciones profesionales.

ISABEL MORATILLA GALÁN

CONTRATO DE SEGURO. AUSENCIA DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO Y DE SOBRESGURO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE DICIEMBRE DE 2003.)

Ponente: Excmo. Señor don Jesús Corbal Fernández.

Antecedentes.—El problema litigioso versa exclusivamente acerca de si existe cuantificación del valor de unos iconos objeto de un contrato de seguro. Con fecha 8 de noviembre de 1995, la entidad aseguradora Aegón Unión Aseguradora, S. A., y don José Avelino Alonso García consensuaron la liquidación de un siniestro de robo concertada el 3 de junio de 1989, ampliada por un suplemento del 17 del propio mes y actualizada para la anualidad correspondiente el 4 de mayo de 1995; de dicho consenso y consiguiente indemnización, quedaron excluidos y pendientes cinco iconos cuyo abono se reclama.

Doctrina.—Tal y como ha quedado señalado con los antecedentes expuestos, el litigio versa sobre la discrepancia en relación con la indemnización de unos iconos asegurados que la sentencia recurrida, en sintonía con la demanda, entiende que la valoración queda fijada en el suplemento de la póliza, con lo que no se muestra conforme la entidad demandada que sostiene que el valor dado por el asegurado no es el que los iconos tenían en el momento de incluirlos en la póliza, ni en el momento de producirse el supuesto robo, por lo que, al existir una diferencia de criterio entre las partes contratantes se requiere haber seguido el procedimiento de tasación pericial que con carácter imperativo se establece en el artículo 38 de la Ley de Contrato de Seguro, de modo que concurre una situación de sobreseguro que, de prosperar la pretensión de la actora, daría lugar a un enriquecimiento injusto a favor del asegurado, y a tal efecto se argumenta la existencia de un error en el razonamiento de la sentencia impugnada en cuanto estima que la firma del suplemento