

COMENTARIO

El que resulta ser sólo promotor no lleva a cabo por sí actos de edificación, es decir, que no materializa el proceso constructivo, si bien lo idea, lo controla, administra y dirige, a fin de incorporar al mercado la obra hecha. De ahí que de admitir esta tesis —no ser los promotores responsables—, nunca procedería exigirles responsabilidades, y el artículo 1.591 actuaría como escudo protector, en vez de cumplir su finalidad de tutelar los derechos de quienes resultan perjudicados por la obra mal realizada, según las reglas edificativas. Visto esto, decir que la evolución de la jurisprudencia tiende a aplicar la tutela judicial efectiva para amparar a la parte contractual más débil, que por regla general son los adquirentes de viviendas, en la mayoría de los casos a costa de un gran esfuerzo económico y sus derechos no decaen por el hecho de no haber contratado con los constructores o por no haber puesto reparos en el momento de recepción, pues el promotor realiza las obras en su indicado beneficio y con destino al tráfico, mediante venta a terceros y éstos confían en su prestigio profesional y, por ello, no deben ser defraudados. Es el promotor quien elige y contrata a los técnicos y constructores, y estas actuaciones ya determinan que procede su inclusión en el artículo 1.591, pues ha de evitarse el posible desamparo de los futuros compradores frente a la mayor o menor solvencia de los intervinientes en la construcción, y en el caso que nos ocupa se establece como hecho probado que no cabía la individualización de los que resultaron condenados.

CONGRUENCIA. ARTÍCULOS 1.591, 1.596 y 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Teófilo Ortega Torres.

Antecedentes.—La demanda se funda básicamente en la ejecución deficiente de la parte de obra realizada que da lugar a graves defectos en su resultado, y también en la suspensión de las obras que viene ejecutando la subcontratista. También existen desacuerdos sobre la determinación de las obras contratadas.

Doctrina.—La sentencia es constante al determinar que lo decisivo es que haya una exacta correlación entre lo pretendido en la demanda y la parte dispositiva de la sentencia para resolver la cuestión controvertida. Además, la Sala viene a recoger que en ningún caso se debe exigir una literal y exacta sumisión del fallo a las pretensiones sustanciales de los contendientes y aplica los principios *mihi factum, ego dabo ius e iura novit curia*. Y es que en el desarrollo del motivo se parte de que, pretendiéndose en la demanda la resolución del contrato de arrendamiento de obra celebrado por la demandante, además de invocarse el artículo 1.124 del Código Civil también lo son los artículos 1.591 y 1.596 del mismo, pero como la recurrente entiende que no se halla legitimada pasivamente, viene a sostener que debía aplicarse el artículo 1.591 en vez del 1.124. En realidad, la Sala tiene declarado que no exime de responsabilidad la circunstancia de que se encomiende la ejecución de la obra a otro contratista, pues el artículo 1.596 del Código Civil hace responsable al contratista del trabajo efectuado por las personas que ocupare

en la obra y que dicho precepto se refiere a la responsabilidad del contratista frente al dueño de la obra por los trabajos que realicen las personas que emplee, no excluyéndose a los subcontratistas, alcanzando a los daños y perjuicios por causa de deficientes ejecuciones. También se alega que en el supuesto que se produzcan defectos o daños en la obra ejecutada y no se hubiesen contratado los servicios de un técnico se produce una negligencia por parte del dueño de la obra.

COMENTARIO

La idea que se desgaja de la presente litis es la de que si en el presente supuesto el contratista actúa con conocimiento de que un director de obra no interviene efectivamente en la misma, faltándole la garantía que implica esta precisa dirección, entonces el contratista asume esta función generándose un comportamiento culposo en su actuación por la no exigencia de la intervención técnica. Además, se tiene en cuenta en nuestra litis que si la demandada inició las obras y subcontrató con otras empresas especializadas la ejecución de algunas antes de ser designado el arquitecto técnico, ello es responsabilidad exclusivamente suya, pues nada advirtió a la comunidad actora, que lo designó con posterioridad. Es sin duda exigible que empresas dedicadas a estas actividades conozcan la normativa legal y participen al dueño de la obra la necesidad de la intervención de determinados técnicos si ésta se hubiere omitido, siendo por el contrario disculpable que quien ha encargado la obra confíe en que ésta se realiza debidamente, por lo que deviene absolutamente inaceptable que, siendo la demandada la ejecutante de la obra o los subcontratistas lo haga sin la preceptiva intervención técnica y trate de desplazar su responsabilidad al demandante dueño de la obra que ha sufrido los daños y perjuicios consecuentes a una ejecución defectuosa, lo que contradice la buena fe contractual.

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS. CONTRATO DE ADHESIÓN. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 24 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Clemente Auger Liñán.

Antecedentes.—En la demanda formulada por «Restauración de Centros Comerciales, S. A.» (Receco) contra «Promotora de Hipermercados, S. A.» (Pryca), y otros dos codemandados absueltos, se sostiene que el contrato firmado entre las dos sociedades indicadas, demandante y demandada, contiene una cláusula de exclusividad, prohibiendo a la última destinar cualquier otro local del centro comercial, aparte del arrendado a dicha actora, a Bar, Cafetería o Restaurante, entendiéndose que en la fecha del contrato debían quedar incluidos en la triple denominación cualquier negocio en el cual, además de bebidas, se expidiesen al público mediante precio para su consumición en el mismo local, aperitivos, tapas, raciones, bocadillos, u otros alimentos, quedando encuadrada como cafetería al establecimiento en el que se expenden «hamburguesas». En la contestación a la demanda se negaba la existencia de derecho alguno en exclusividad por parte de la actora y se negaba que el objeto del acuerdo celebrado entre las partes afectase a todo el ámbito del