

### 1.5. Obligaciones y contratos

**CONSTRUCCIÓN. VICIOS RUINÓGENOS.** (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 13 DE MAYO DE 2002.)

*Ponente:* Excmo. Señor don Alfonso Villagómez Rodil.

*Antecedentes.*—«Inmobiliaria Espacio, S. A.» denuncia infracción de la jurisprudencia interpretadora del artículo 1.591 del Código Civil y su desarrollo está decidido en combatir la condena económica que le impuso la sentencia recurrida por vicios ruinógenos que afectan a la vivienda que se levantó el actor del pleito al padecer la misma graves deficiencias constructivas que resultaron suficientemente demostradas e impiden la habitabilidad normal.

*Doctrina.*—Concorre ruina cuando se genera estado de imperfecciones corrientes y derivadas del uso normal de las cosas. La sentencia no imputa las deficiencias edificativas acreditadas ni sus causas, así como actuación culposa o negligente alguna como causante directa o indirecta de los vicios que presenta la vivienda que construyó y vendió al demandante y por ello no se individualizó su responsabilidad frente a la Constructora y arquitecto técnico a efectos de no establecer su responsabilidad solidaria con los mismos al resultar así la condena dada. La sentencia recurrida declara probado que alguno de los vicios resultaban «muy ostensibles», es decir, fácilmente detectables y con mayor razón por la promotora que es la que debe seguir el proceso de edificación. Sucede que su responsabilidad en este supuesto y en el ámbito de la solidaridad, conforme a la doctrina jurisprudencial imperante y actualizada, autoriza a incluir al promotor en el espacio jurídico del artículo 1.591 del Código Civil, ya que, por una parte, el promotor es también vendedor y está obligado a entregar lo que construye con las condiciones de servir a su finalidad, que no es otra que la de procurar una habitación para las personas segura, apta, útil y conforme al uso destinado, y así lo declara la sentencia de 10 de noviembre de 1999 que cita las de 29 de noviembre de 1993, 30 de diciembre de 1998, 27 de enero y 13 de octubre de 1999. La justificación de la legitimación del promotor y su capacidad para asumir responsabilidades está en cuanto el vendedor queda obligado a cumplir exacta y debidamente las prestaciones de lo que para él construyen los profesionales que contrata, es decir, sin vicios ni imperfecciones y si se ocasionan ruinógenos su responsabilidad se prolonga y alcanza a responder de los defectos, juntamente con los demás como causante directo, pues dice la sentencia de 12 de marzo de 1999, que el promotor viene a hacer suyos los trabajos ajenos, realizados por el personal que eligió y, en caso de vicios, su obligación, de entrega a los adquirentes lo ha cumplido de forma irregular y no puede quedar liberado alegando la responsabilidad de terceros relacionados con él mediante los oportunos contratos. También tiene en cuenta la Sala el hecho de que la promotora no sea constructora lo cual no le priva de la legitimación pasiva en el ejercicio de la acción de responsabilidad decenal del artículo 1.591 del Código Civil.

Cuando sucede, como en este caso, que concurren responsabilidades plurales, conforme al artículo 1.591 del Código Civil, reiteradamente la jurisprudencia viene aplicando la solidaridad, por no ser posible determinar la proporción o el grado en que la conducta de cada uno ha sido determinante de los vicios ruinógenos.

## 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