

pluvial. En cuanto a lo primero, afirma que las terrazas están constructivamente mal realizadas, faltando la necesaria ventilación en el interior de la cubierta; también se han omitido las necesarias juntas de dilatación en superficie, lo que produce rompimiento y agrietamiento de ésta. A falta de tabique pluvial, por su parte se deben las humedades en viviendas que provocan un evidente estado ruinoso.

COMENTARIO

El promotor-vendedor, que es a la vez constructor, debe responder de todas las deficiencias apuntadas que son responsabilidad de la dirección facultativa y obligación del constructor, no obstante a la responsabilidad del contratista que a la vez es promotor, el hecho de que también pudieran imputarse responsabilidades a los técnicos intervinientes en la obra, pues la que a aquél corresponde nace del incumplimiento contractual, al no reunir las viviendas las condiciones de aptitud para la finalidad a que están destinadas, y llegamos a esta afirmación pues la jurisprudencia considera constitutivos de ruina funcional aquellos defectos que excedan de las que pueden considerarse imperfecciones corrientes y que, por ello, configuren una violación del contrato al convertir la edificación en inútil para el fin a que estaba destinada, impidiendo su normal utilización y habitabilidad y convirtiendo el uso de las viviendas en gravemente irritante o molesto.

CONGRUENCIA. CONCEPTO. (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Xavier O'Callaghan Muñoz.

Antecedentes.—La base táctica y jurídica de la presente litis se centra en el contrato y precontrato celebrados en escritura pública, en fecha 4 de agosto de 1955 entre los representantes de la Administración de la zona internacional de Tánger y de la entidad Areitio, S. A., con relación a una finca conocida como «Heredad de Fraisoro»: se celebró un contrato de arrendamiento de la finca (estipulación primera con el siguiente texto literal: La Administración Internacional de Tánger, arrienda a Areitio, S. A., una finca para el mejor servicio y ampliación de la fábrica colindante propiedad de la arrendataria. La duración del arriendo será la misma de la opción prevista en la estipulación tercera, a la que más tarde aludimos, bien entendido que, levantada la opción por la Administración Internacional de Tánger, Areitio, S. A., se convertirá automáticamente en propietaria y aquella podrá disponer íntegramente del depósito que aquí se constituye y nacerá a su favor el crédito eventual que resulte de la fijación definitiva del precio, una determinada cantidad mensual (estipulación segunda), y se celebró un precontrato de opción de venta (estipulación tercera, del siguiente tenor: Areitio, S. A., concede a la Administración Internacional de Tánger, una opción gratuita de compra de la finca objeto de este contrato. Fija un precio mínimo de compraventa. La Administración Internacional de Tánger podrá optar, por tanto, entre vender o no dicha finca; y Areitio, S. A., se vincula en cambio a la compra de ella, como consecuencia de la opción. Si la Administración Internacional de Tánger de-

cidiese hacer uso de la opción, el precio definitivo se fijará por dos peritos, respetando siempre el mínimo antes dicho. Los peritos serán designados entre tres que propondrá la Administración Internacional. La duración de la opción será de cuatro años, por el que aquella Administración tenía la opción de vender a esta sociedad la finca arrendada, por un precio determinable. Por lo tanto, la cuestión jurídica que se plantea, como núcleo esencial de la litis, es: 1) si se ha ejercitado la opción; 2) si se ha pagado el precio mínimo pactado, y 3) si la sociedad ha devenido en propietaria de la finca.

Doctrina.—Los motivos expuestos denuncian que se ha producido incongruencia, debiendo desestimarse dichos motivos por la razón de que en el recurso se desconoce el concepto de incongruencia, en el cual ha profundizado la doctrina, analizado como violación del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva por el Tribunal Constitucional, y es que sobre la incongruencia se ha repetido el concepto por la Sala en numerosas sentencias, de forma tal que es doctrina jurisprudencial reiterada la que proclama que para decretar si una sentencia es incongruente o no, ha de atenderse a si concede más de lo pedido *ultra petita*, o se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes *extra petita* y también si se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes *citra petita*, siempre y cuando el silencio judicial no puede razonablemente interpretarse como desestimación tácita. Y ha destacado reiteradamente que para apreciar incongruencia debe ponerse en relación el suplico de la demanda principal y reconvencional con el fallo de la sentencia.

COMENTARIO

En realidad, en la presente litis, se analiza una cuestión jurídica —la convalidación— que constituye el fondo jurídico-material del tema conflictivo, pero no se mantiene una necesidad de separación de pronunciamientos y una presencia de una contradicción atinente al fondo, cuando se resuelven los puntos litigiosos y no hay contradicción alguna ni se alega una usucapión que no ha sido tratada en el fallo ni si se refiere exclusivamente al fondo de derecho material ni si se refiere al tema central de fondo, que es el ejercicio de la opción ni la hay tampoco *infra petita* al desestimar expresamente en el fallo ciertos pedimentos ni si no aparece contradicción alguna.

CONGRUENCIA. CORRESPONDENCIA ENTRE FALLO Y PRETENSIONES. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 26 DE ENERO DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Francisco Marín Castán.

Antecedentes.—La presente litis tiene su origen en una demanda de reclamación de cantidad en concepto de parte del precio pendiente de un inmueble vendido por la actora al demandado. El debate se centró en cuál había sido el precio efectivamente pactado, si el reflejado en escritura pública que la vendedora confesaba recibido dando carta de pago, en cuyo caso procedía desestimar la demanda, o el más elevado que se hizo constar en un documento privado de fecha anterior.