

la aplicación por el juzgador de normas no invocadas expresamente por las partes pero no, desde luego, la introducción de oficio de hechos no alegados por las propias partes ni la alteración de la causa de pedir, entendida como hecho o hechos de significación jurídica alegados en los escritos rectores del pleito.

COMENTARIO

En su desarrollo argumental la parte recurrente reprocha al tribunal de apelación su olvido de que todo el procedimiento tiene su origen en que quien debía o quería asumir la deuda no lo hizo de forma satisfactoria para el acreedor, quien en momento alguno la aceptó como resulta de lo declarado probado en la propia sentencia, al haberse depositado la letra garante de la deuda en manos de un tercero. Y además, nada puede semejante argumentación frente a los sólidos fundamentos de la sentencia impugnada, pues no es el tribunal de apelación sino la propia parte recurrente quien olvida no sólo los hechos que aquél tomó como base para apreciar dicha novación subjetiva por cambio de deudor sino incluso el exacto contenido de los pactos que sucesivamente se fueron alcanzando entre las partes, especialmente la facultad de cancelación de la hipoteca mediante presentación de la letra de cambio.

RUINA. ES IMPUTABLE A QUIENES HAN PROMOVIDO Y EJECUTADO LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 24 DE ENERO DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Antonio Romero Lorenzo.

Antecedentes.—Una Comunidad de Propietarios interesa la condena de llevar a cabo las obras necesarias para reparar y subsanar los daños y desperfectos surgidos en su inmueble.

Doctrina.—Aún cuando en la demanda inicial no se haya calificado expresamente a los demandados como promotores, es aquéllos a los que corresponden funciones específicas como son las de adquisición del solar, construcción a su costa del edificio, otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y posterior venta de los pisos y locales ya directamente a personas. Se halla implícita, pues, en la demanda la atribución de los ahora recurrentes de la condición de promotores, pues repetidamente se les señala como «responsables de la construcción del edificio». La sentencia impugnada comienza aludiendo a la doctrina sentada por la Sala en numerosas Resoluciones que cita, según la cual el aseguramiento de un interés socialmente relevante constituye la base y fundamento de la solidaridad pasiva de todos los partícipes en el proceso constructivo, cuando la específica intervención de los mismos en las causas de ruina no pueda determinarse de forma individual. Sin embargo, tras la valoración de la prueba practicada, y especialmente del informe pericial obrante en autos, entiende que la multiplicidad de defectos en los diversos locales independientes del inmueble obedece a deficiente ejecución de los terrados y a descuido en la colocación del tabique

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 aquélla 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-