

EDJ 2007/348646

AP Zaragoza, sec. 4ª, S 16-11-2007, nº 606/2007, rec. 189/2007
Pte: Gracia Muñoz, Mª Jesús de

Resumen

La Audiencia Provincial estima parcialmente el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios demandante, apreciando el incumplimiento contractual de la constructora del edificio por la existencias de diversos defectos constructivos, algunos de ellos de carácter ruinógenos, por lo que se le condena en esta alzada a la reparación de los mismos. No obstante, se absuelve de toda responsabilidad al arquitecto superior y al arquitecto técnico.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
art.5 , art.705
RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.1091 , art.1098 , art.1101 , art.1102 , art.1103 , art.1124 , art.1166 , art.1258 , art.1278 , art.1591

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	3

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

CONTRATO DE OBRA
INCUMPLIMIENTO O CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO
Obligación de reparar
Indemnización de daños y perjuicios
Responsables
Promotor
Arquitecto
Arquitecto técnico

RESPONSABILIDAD DECENAL
ACCIÓN DECENAL
Reparación de los daños
Indemnización
Legitimación activa
De comunidad de propietarios

SANEAMIENTO
VICIOS, DEFECTOS O GRAVÁMENES OCULTOS
En general

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Arquitecto, Arquitecto técnico, Comunidad de propietarios; Desfavorable a: Comunidad de propietarios, Constructor
Procedimiento: Apelación, Juicio Ordinario

Legislación

Aplica art.5, art.705 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
Aplica art.1091, art.1098, art.1101, art.1102, art.1103, art.1124, art.1166, art.1258, art.1278, art.1591 de RD de 24 julio 1889.
Código Civil
Cita art.394, art.398 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
Cita art.1.258, art.1.278, art.1.591, art.1110 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 30 junio 2005 (J2005/113511)

Versión de texto vigente null

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- Seguido el juicio por sus trámites legales ante el Jdo. 1ª Inst. e Instrucción núm. 2 de EJEA DE LOS CABALLEROS, por el mismo se dictó sentencia con fecha treinta y uno de enero de dos mil siete, cuya parte dispositiva dice: Que desestimando la demanda interpuesta por las Comunidades de propietarios denominadas "DIRECCION000", "DIRECCION001" y "DIRECCION002" contra la mercantil CONSTRUCCIONES CINCO VILLAS-94, S.L., D.Luis Miguel y D. Narciso, debo absolver y absuelvo a estos últimos de los pedimentos contenidos en la demanda.

TERCERO.- Notificada dicha resolución a las partes, por COMUNIDADES DE PROPIETARIOS C/. DIRECCION000, DIRECCION001 Y DIRECCION002 se interpuso recurso de apelación, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio el día 11 de abril de 2007, a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, Y señalándose para discusión y votación el día 16 de octubre de 2007 en que tuvo lugar.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la parte actora, Comunidad de Propietarios, se formuló acción contra el promotor-constructor, arquitecto técnico y arquitecto superior solicitando la declaración de responsabilidad, solidaria o individualizada de los demandados en los defectos constructivos reclamados según informe pericial que acompañaba con la demanda, así como la condena a su reparación, en base a los arts 1.591 y 1.091, 1098, 1.101, 1.166, 1.258 y 1.278 CC. EDL 1889/1

Tras la oposición de la parte demandada recayó sentencia desestimando la demanda al considerar, respecto a los defectos de fachadas, que la parte actora no tenía acción y que no concurría defecto que origine la responsabilidad del art.1.591 CC EDL 1889/1 En cuanto a grietas y fisuras de las viviendas, se estimó que son defectos de escasa importancia y reparación sencilla respecto a los que se carece de acción. En cuanto a filtraciones de agua en sótano se consideró que la reparación se efectuó en su mayoría por la empresa constructora y que no son vicios según el art.1591 CC EDL 1889/1. En cuanto al resto de defectos, se consideró que eran de acabado y de ejecución, y que no tenían la entidad de vicios ruinógenos del art.1.591 CC EDL 1889/1.

Interpone recurso de apelación la parte actora para solicitar la estimación de la demanda respecto al constructor-promotor por considerar que se ha producido infracción del art.1.591 CC EDL 1889/1 así como infracción de los arts 1.091, 1.098,1.101, 1.166, 1.258 y 1.278 CC. EDL 1889/1

SEGUNDO.- Son hechos no debatidos que la Comunidad de propietarios actora se compone de tres inmuebles, cuyo certificado de fin de obra se produjo en febrero, septiembre de 2.003 y en enero de 2.004. También es un hecho admitido que en noviembre de 2.004 se interpuso acto de conciliación contra los intervinientes en la edificación por manifestarse determinados vicios constructivos, celebrándose en fecha 11-1-05 (folio 114) con avenencia respecto al constructor-promotor ahora demandado. Como consecuencia, fue elaborado un proyecto de reparación de fachadas del edificio, filtraciones en sótanos y fisuras en viviendas, aportado por la parte demandada. En expedientes de la DGA se constataron la existencia de determinados defectos, y los informes periciales reflejan la existencia de reparaciones.

El constructor-promotor, al contestar a la demanda, no negó la existencia de los defectos, indicó que se allanó a la demanda de conciliación, que se estaban efectuando reparaciones y que la demanda era innecesaria.

En la demanda se reclamó la responsabilidad en base al art.1591 y en base a las normas generales de los contratos. Como establece la st del TS 30-6-05 EDJ 2005/113511 y las resoluciones que cita " La jurisprudencia de esta Sala admite la compatibilidad de la acción por ruina funcional del artículo 1591 del Código con las de cumplimiento o resolución contractual del artículo 1124 o incumplimiento o cumplimiento defectuoso del artículo 1101, todos ellos del Código Civil EDL 1889/1 ", de modo que el perjudicado puede optar por la acción que considere más conveniente a sus intereses, pues en ningún precepto legal se exige plantear una con carácter preferente a otra. Asimismo, la misma st TS de 30-6-05 establece que en materia de vicios ruinógenos incardinables en el artículo 1591 distingue, " junto a las hipótesis de derrumbamiento total o parcial (ruina física), o peligro del mismo (ruina funcional), en las que predomina la consideración del factor físico de la solidez, la denominada ruina funcional que tiene lugar en aquellos casos en que los defectos constructivos afectan a la idoneidad de la cosa para su fin, y en la que entra en juego el concepto o factor práctico de la utilidad, siendo numerosas las resoluciones recientes referentes a la misma y dentro de este tipo de vicio ruinógeno se comprenden aquellos defectos de construcción que por exceder de las imperfecciones corrientes producen una violación del contrato o una inhabilitación del objeto, es decir, aquellos defectos que tienen una cierta gravedad obstativa para el normal disfrute de la cosa con arreglo a su destino. Pero si los defectos no son subsumibles en el precepto mencionado pueden ser reclamados en base a la responsabilidad contractual de los artículos 1101, 1102, 1103 y 1258 del Código Civil EDL 1889/1 como consecuencia del contrato de compraventa de la vivienda, que no ha sido entregada con las condiciones pactadas en el mismo y cuya responsabilidad alcanza al Promotor.

TERCERO.- En la sentencia se tuvo en cuenta que los defectos de la demanda, al menos, en parte, se reconocieron por la demandada, asumiendo la responsabilidad de su reparación y habiendo comenzado la misma, entendiéndose que la parte actora carecía de acción respecto a algunos de ellos. A estos efectos, es de precisar que según resulta del art.5 LEC EDL 2000/77463 y su exposición de motivos,

el proceso tiene su razón de ser en la necesidad de obtener una tutela judicial o una determinada declaración respecto a intereses y derechos legítimos y frente a un sujeto concreto, en relación a una situación negada o controvertida.

La conducta de la parte demandada frente a la existencia de los defectos se pone de manifiesto en el proyecto de reparación de agosto de 2.005 e informe aportado de junio de 2.006 efectuado por el arquitecto, y la declaración de esta persona en el juicio. Hubo proyecto, se efectuaron obras de reparación y se declaró que había una voluntad en ese sentido por parte de la sociedad demandada. En el mencionado informe consta que hubo una reunión de todas las partes implicadas en la que no se llegó a ningún acuerdo. Consta que se aludió a nuevas patologías, y que el arquitecto debía comprobar los defectos y reparar aquellos que se entendiese que se debían reparar y aquellos que no, que no se reparasen. También consta que no se permitió la entrada a la parte demandada.

De los defectos mencionados en la demanda, y en relación a dichas actuaciones previas al proceso, se han de distinguir dos grupos de defectos. En primer lugar los defectos incluidos en el proyecto encargado por la parte demandada (folio 161), el que se refiere a deficiencias de fachadas exteriores, humedades en sótanos y fisuras en viviendas. En cuanto a estos defectos, la resolución recurrida consideró que la parte actora carecía de acción. Como alega la parte apelada, en el recurso no se combate esta afirmación y ha mantenerse, si bien con alguna matización. En efecto, de la prueba documental, ya mencionada, y declaraciones efectuadas resulta probado que la parte demandada mostró una voluntad de reparación en los aspectos mencionados, iniciando la misma. Incluso en las viviendas, pues si bien se pretende reparar mayor número que las contempladas inicialmente, el defecto está incluido en el proyecto, y por ello reconocido, y su arquitecto redactor admitió que le indicaron que viera los inmuebles y reparara las casas que lo necesitaran. Por ello no es apreciable situación jurídica controvertida, pues el derecho a la reparación que se pretende en la demanda no ha sido negado, por lo que no puede declararse la obligación de reparación de esos defectos. Si bien se han de excepcionar los defectos de las fachadas interiores, no distinguidos en la sentencia. El proyecto encargado por la parte demandada se refiere expresamente a las fachadas exteriores, de modo que, en ese aspecto, no resulta que haya habido un reconocimiento del derecho a reparar de la parte actora. Según el informe del arquitecto de junio de 2.006, había disposición a examinar los nuevos defectos, pero también consta que se repararían los defectos que se entendieran se debían reparar, es decir, no resulta claramente la admisión de todos los defectos indicados por el actor. Según declaración del arquitecto, le dijeron que reparara. Pero esa manifestación general en relación al mencionado informe, y la ausencia de la consideración expresa de defectos en fachadas interiores en cuanto defecto asumido, no permite concluir que se admitiera la responsabilidad en esa cuestión. No resulta una asunción clara de reparar los defectos en fachadas interiores, de modo que la parte actora sí tiene un interés en que su pretensión sea reconocida, por lo que el recurso y la demanda han de ser estimados en este aspecto, declarando la obligación de reparación de ese defecto (arts 1.110 y 1.258 CC EDL 1889/1) considerado puntual en el informe del perito judicial

Hay un segundo grupo de defectos, los no incluidos en el proyecto, que son los de sellado de vierte aguas, defectos en carpintería de zonas comunes, y elementos de protección contra incendios. Respecto a ellos no se declaró la obligación de reparar por no ser subsumibles en la art.1591 CC EDL 1889/1 . Sin embargo, la demanda se apoya, entre otros, en los arts 1.110 y 1.258 CC EDL 1889/1 y resulta probada la realidad de esos defectos, que el perito judicial informa (pregunta 7) que son puntuales y de acabado. Por ello, según la jurisprudencia expuesta, la existencia de esas deficiencias constituye un incumplimiento contractual que determina que la responsabilidad de las reparaciones sea a cargo del constructor demandado. En este aspecto, el recurso y la demanda han de ser estimados.

En consecuencia, la parte demandada ha de reparar en el plazo que se fije en ejecución de sentencia, los defectos consistentes en deficiencias en fachadas interiores, sellado de vierte aguas de hormigón en ventanas, defectos en las carpinterías comunes, y elementos de protección contra incendios, sin perjuicio de que, si esa obligación no fuera cumplida, se proceda conforme dispone el art.705 y ss LEC EDL 2000/77463 .

TERCERO.- Al estimarse en parte la demanda respecto a la sociedad demandada, no se efectúa expresa imposición de costas de la primera instancia (art.394 LEC EDL 2000/77463)

Al estimarse en parte el recurso de apelación las costas han de ser impuestas a la parte apelante (art.398 LEC EDL 2000/77463)

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente y general aplicación.

FALLO

1-Estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por las Comunidades de Propietarios denominadas DIRECCION000, DIRECCION001, y DIRECCION002, bloques NUM000, NUM001 NUM002 sitios en PASEO000 de Ejea de los Caballeros contra la sentencia de fecha 31 de enero de 2.007 recaída en juicio ordinario n ° 236/06 del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Ejea de los Caballeros (Zaragoza), se revoca en parte dicha resolución, y, como consecuencia,

2-Se estima en parte la demanda formulada por las Comunidades de Propietarios denominadas DIRECCION000, DIRECCION001, y DIRECCION002, bloques NUM000, NUM001 NUM002 sitios en PASEO000 de Ejea de los Caballeros contra Construcciones cinco Villas 94, SL, D. Luis Miguel, y D. Narciso y se condena a Construcciones Cinco Villas 94, SL a reparar los defectos indicados en esta resolución, con absolución de D. Luis Miguel, y D. Narciso de las pretensiones contra ellos formuladas, y sin expresa imposición de costas.

3-Sin expresa imposición de costas del recurso de apelación.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación.- Dada y pronunciada fué la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Secretario certifico.

DILIGENCIA.- Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución, así como certificación a los autos.
Doy fe.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 50297370042007100476