

EDJ 2000/2146

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 7-3-2000, nº 203/2000, rec. 1730/1995

Pte: Martínez-Pereda Rodríguez, José Manuel

Resumen

La Sala desestima el recurso de casación interpuesto contra sentencia de apelación, consecuencia de autos sobre subsanación y reparación de los vicios de proyecto, dirección de obra y construcción en diversos inmuebles. En el caso, los desperfectos y defectos constructivos se localizan prácticamente en todas las viviendas y en algunos bienes comunes, por lo que es correcta la legitimación activa de la Junta de Propietarios. Se recuerda la diferencia entre documentos básicos que generan la causa de pedir, de aquellos otros que se encaminan a combatir alegaciones. En estos últimos rige el principio de libre aportación en el periodo probatorio. La Sala entiende correcta la distinción hecha por la sentencia recurrida entre la responsabilidad solidaria de aparejadores, constructores y promotores a la reparación de los defectos, y la solidaria de promotora y constructora respecto a la instalación de extintores.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

art.12 , art.13

RD de 24 julio 1889. Código Civil

art.5.4 , art.1214 , art.1591.1

RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

art.506 , art.513 , art.524 , art.533.2 , art.533.6 , art.693.4

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	3
FUNDAMENTOS DE DERECHO	5
FALLO	8

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

CONTRATO DE OBRA

INCUMPLIMIENTO O CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO

En general

Indemnización de daños y perjuicios

Responsables

Responsabilidad individual o solidaria

Promotor

Arquitecto

Arquitecto técnico

Contratista

Otras personas

PROPIEDAD HORIZONTAL

ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

Junta de propietarios

Otras cuestiones

EJERCICIO DE ACCIONES

Legitimación activa

En general

PRUEBA

DOCUMENTOS

Aportación a los autos

Documentos que han de acompañar a la demanda

En general

Documentos que pueden aportarse en el periodo probatorio

RECONOCIMIENTO JUDICIAL

CUESTIONES GENERALES PRÁCTICA

RESPONSABILIDAD DECENAL

RUINA FUNCIONAL

- En general
- Supuestos de apreciación
- Defectos que no constituyen ruina

ACCIÓN DECENAL

- Litisconsorcio
- Reparación de los daños
- Indemnización
- Legitimación activa
 - De comunidad de propietarios
- Legitimación pasiva
 - Responsabilidad individual o solidaria
 - Del promotor
 - Del arquitecto
 - Del arquitecto técnico
 - Del contratista
 - De otras personas

FICHA TÉCNICA

Procedimiento: Recurso de casación

Legislación

Aplica art.12, art.13 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Aplica art.5.4, art.1214, art.1591.1 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Aplica art.506, art.513, art.524, art.533.2, art.533.6, art.693.4 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Cita art.6.4, art.1295.2, art.1727 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.340, art.359, art.504, art.514, art.693.3, art.1692.3, art.1692.4, art.1693, art.1715 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881.

Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Cita STS Sala 1ª de 29 mayo 1997 (J1997/4506)

Cita STS Sala 1ª de 22 marzo 1997 (J1997/2379)

Cita STS Sala 1ª de 9 abril 1997 (J1997/2350)

Cita STS Sala 1ª de 4 abril 1997 (J1997/2112)

Cita STS Sala 1ª de 26 diciembre 1995 (J1995/6907)

Cita STS Sala 1ª de 4 noviembre 1995 (J1995/6168)

Cita STS Sala 1ª de 22 julio 1995 (J1995/4792)

Cita STS Sala 1ª de 8 julio 1995 (J1995/3482)

Cita STS Sala 1ª de 20 febrero 1995 (J1995/924)

Cita STS Sala 1ª de 3 marzo 1995 (J1995/920)

Cita STS Sala 1ª de 10 mayo 1994 (J1994/4204)

Cita STS Sala 1ª de 16 marzo 1994 (J1994/2422)

Cita STS Sala 1ª de 2 febrero 1994 (J1994/798)

Cita STS Sala 1ª de 31 enero 1994 (J1994/684)

Cita STS Sala 1ª de 19 noviembre 1993 (J1993/10459)

Cita STS Sala 1ª de 12 julio 1993 (J1993/6972)

Cita STS Sala 1ª de 14 junio 1993 (J1993/5722)

Cita STS Sala 1ª de 3 junio 1993 (J1993/5315)

Cita STS Sala 1ª de 18 mayo 1993 (J1993/4677)

Cita STS Sala 1ª de 18 marzo 1993 (J1993/2732)

Cita STS Sala 1ª de 15 marzo 1993 (J1993/2580)

Cita STS Sala 1ª de 2 octubre 1992 (J1992/9577)

Cita STS Sala 1ª de 20 julio 1992 (J1992/8166)

Cita STS Sala 1ª de 17 julio 1992 (J1992/8044)

Cita STS Sala 1ª de 18 marzo 1992 (J1992/2648)
Cita STS Sala 1ª de 8 enero 1992 (J1992/99)
Cita STS Sala 1ª de 24 septiembre 1991 (J1991/8912)
Cita STS Sala 1ª de 16 julio 1991 (J1991/7916)
Cita STS Sala 1ª de 26 noviembre 1990 (J1990/10746)
Cita STS Sala 1ª de 30 mayo 1990 (J1990/5686)
Cita STS Sala 1ª de 21 mayo 1990 (J1990/5320)
Cita STS Sala 1ª de 13 febrero 1990 (J1990/1415)
Cita STS Sala 1ª de 26 enero 1990 (J1990/623)
Cita STS Sala 1ª de 14 julio 1989 (J1989/7267)
Cita STS Sala 1ª de 1 julio 1989 (J1989/6703)
Cita STS Sala 1ª de 17 junio 1987 (J1987/4845)
Cita STS Sala 1ª de 14 mayo 1987 (J1987/3784)
Cita STS Sala 1ª de 4 abril 1987 (J1987/2703)
Cita STS Sala 1ª de 30 octubre 1986 (J1986/6856)
Cita STS Sala 1ª de 17 febrero 1986 (J1986/1303)
Cita STS Sala 1ª de 17 junio 1985 (J1985/7432)
Cita STS Sala 1ª de 26 abril 1985 (J1985/7310)
Cita STS Sala 1ª de 16 febrero 1985 (J1985/7172)
Cita STS Sala 1ª de 31 enero 1985 (J1985/7124)
Cita STS Sala 1ª de 17 febrero 1984 (J1984/7031)
Cita STS Sala 1ª de 24 octubre 1978 (J1978/385)
Cita STS Sala 1ª de 5 julio 1974 (J1974/421)

Bibliografía

Comentada en "7 de Marzo de 2000: El momento oportuno para la aportación de los documentos en el proceso civil. Documentos procesales y documentos de fondo. Documentos fundamentales y complementarios"

Citada en "Interpretación de la disp. adic. 5ª de la Ley de Ruido, a efectos de la consideración como vicios ocultos en los inmuebles. Foro Abierto"

Citada en "La acción por incumplimiento contractual en reclamación de vicios o defectos en la construcción"

Definiciones

ratihabitio mandato comparatur

Versión de texto vigente null

En la Villa de Madrid, a siete de Marzo de dos mil.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos de casación interpuestos contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, de fecha 6 de mayo de 1995, como consecuencia del juicio declarativo de menor cuantía seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. 4 de Burgos sobre subsanación y reparación de los vicios de proyecto, dirección de obra y construcción en diversos inmuebles, interpuestos por las entidades, "F., S.A." y "Construcciones T., S.A.", representadas respectivamente por la Procuradora, Sra. Cañedo Vega y el Procurador, Sr. Villasante García, siendo parte recurrida, la "Comunidad de Propietarios de las casas números... al... de la calle C y números... al... de la calle Q de la ciudad de Burgos", representada por el Procurador, Sr. Guerrero Laverat.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de los de Burgos, la "Comunidad de Propietarios de las casas números... al... de la calle C y números... al... de la calle Q de la ciudad de Burgos", promovió demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra las entidades mercantiles "F., S.A." y "Construcciones T., S.A.", y contra D. Pedro, D. Jesús Tomás y D. Angel sobre subsanación y reparación de los vicios de proyecto, dirección de obra y construcción en los inmuebles de las Comunidades, y otros extremos.

Por la parte actora se formuló demanda en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que tuvo por conveniente, terminó suplicando se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos: "Con estimación íntegra de la demanda, condene a los demandados, solidariamente a la subsanación y reparación de los vicios de proyecto, de dirección de obra y de construcción existentes en el conjunto que componen los inmuebles de la Comunidad demandante relacionados en el Hecho Tercero de la demanda, así como de aquellos que se constaten en periodo probatorio; y con carácter subsidiario se declare que vienen obligados solidariamente a indemnizar a la Comunidad demandante la cantidad en que pericialmente se valoren las obras de reparación necesaria, resultante de la prueba que se practique en este procedimiento o, en su caso, en ejecución de sentencia; con expresa condena en costas a los demandados".

Admitida a trámite la demanda y comparecidos los demandados:

1º) La defensa y representación legal de D. Pedro y D. Jesús Tomás la contestó, oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente, y terminó suplicando se dictase sentencia por la que "con estimación de cualesquiera de las excepciones opuestas, se desestime la demanda, y subsidiariamente, y en cuanto al fondo del asunto, igual desestimación, absolviéndose de la misma a mis representados, y ello con expresa imposición de las costas a la parte actora".

2) La representación de D. Angel la contestó, oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente, y terminó suplicando se dictase sentencia por la que "apreciándose alguna de las excepciones procesales opuestas desestime sin más la demanda, o bien porque entrando a conocer del fondo de la cuestión se absuelva a mi representado de las pretensiones deducidas contra él, condenando en cualquier caso a los demandantes al pago de las costas causadas".

3) La representación de la compañía mercantil "Construcciones T., S.A." la contestó, oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente, y terminó suplicando se dictase sentencia por la que "estimándose las excepciones planteadas, y sin entrar al fondo del asunto, se desestime la demanda con expresa imposición de las costas a la parte actora o, subsidiariamente, y para el caso de que no fueran de estimar tales excepciones y se entrara al fondo del asunto, se desestime igualmente la demanda absolviendo a esta mercantil de las pretensiones deducidas en ella, con expresa imposición de las costas causadas a la parte actora".

4) La representación de "F., S.A." la contestó, oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente, y terminó suplicando se dictase sentencia por la que "estimándose las excepciones planteadas y sin entrar al fondo del asunto, se desestime la demanda con expresa imposición de las costas causadas a la Comunidad de Propietarios actora o, subsidiariamente, y para el caso de que no se estimaran dichas excepciones y se entrara al fondo del asunto, se desestime igualmente la demanda absolviendo a "F., S.A." de las pretensiones deducidas en ella, con expresa imposición de las costas a la parte actora".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 21 de noviembre de 1994, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "FALLO: Que estimando como estimo parcialmente la demanda de juicio declarativo de menor cuantía, sobre acción por vicios en la construcción de edificios, interpuesta por el Procurador D. César Gutiérrez Moliner, en nombre y representación de la "Comunidad de Propietarios de las casas números... al... de la calle C y números... al... de la calle Q de la ciudad de Burgos", de esta Ciudad, frente a las entidades "F., S.A.", representado por el Procurador D. Sigfredo Pérez Iglesias, "Construcciones T., S.A.", representada por el Procurador D. Francisco Javier Prieto Saez, D. Angel, representado por el Procurador D. Alejandro Junco Petrement, D. Pedro y D. Jesús Tomás, representados por el Procurador D. José Mª Manero de Pereda, desestimando las excepciones procesales invocadas por los demandados, debo condenar y condeno a los dos demandados citados en el último lugar a la subsanación y reparación, en forma solidaria de los defectos del proyecto consignados en el fundamento de Derecho Noveno, absolviéndoles del resto de la pretensión actora. Que debo condenar y condeno, en forma solidaria al resto de los demandados a la reparación y subsanación de las deficiencias consignadas en el Fundamento de derecho Décimo, y en la forma allí expresada, absolviéndoles del resto de la pretensión actora.

Que debo condenar y condeno solidariamente, a las dos entidades demandadas, (citada en primer lugar) a la subsanación del defecto consignado en el Fundamento de derecho Decimoprimeros de la presente.

Que no existe una especial imposición de las costas procesales causadas".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpusieron recursos de apelación que fueron admitidos y, sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial dictó sentencia en fecha 6 de mayo de 1995, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "FALLAMOS: Que estimando como estimamos parcialmente los recursos de apelación formulados en esta instancia por los Procuradores de los Tribunales D. Alejandro Junco Petrement, D. Francisco Javier Prieto Sáez y D. Sigfredo Pérez Iglesias, en las respectivas representaciones que tienen acreditadas en autos, contra la sentencia dictada, el día 21 de noviembre de 1994, por el Jº de 1ª Instancia núm. 4 de Burgos en esta causa, debemos revocar y revocamos del mismo modo parcial dicha resolución, en el sentido de no condenar a los citados apelantes a que respondan del pago de ochocientos veinticinco mil pesetas que se leen en el folio mil ciento ocho de los autos; que, desestimando en lo demás los aludidos recursos, debemos confirmar y confirmamos en los restantes pronunciamientos, la sentencia de instancia; y que debemos condenar y condenamos a todos los litigantes a estar y pasar por estas declaraciones y condenar y a cumplirlas. No se hace expresa imposición de las costas de esta segunda instancia, sin perjuicio de las que ya lo fueron en su día, durante su tramitación".

TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales, D. José Manuel Villasante García, en nombre y representación de "Construcciones T., S.A.", se formalizó recurso de casación que fundó en los siguientes motivos:

Primero.- En base al art. 1692.4 de la LEC. EDL 1881/1, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate, y en concreto, de la regla 2ª del art. 533 LEC. EDL 1881/1, en relación con los arts. 12 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55.

Segundo.- Con base en el art. 1692.4 de la LEC. EDL 1881/1, por infracción de los arts. 359 EDL 1881/1, 506, 513 EDL 1881/1 y 693,3ª de la LEC. EDL 1881/1, en relación con el art. 6.4 del C.c. EDL 1889/1

Tercero.- Con base en el art. 1692.3 EDL 1881/1 por infracción del art. 533, regla 6ª de la LEC. EDL 1881/1, en relación con los arts. 524 EDL 1881/1 y 693,4ª del mismo texto legal EDL 1881/1, con indefensión para esta parte.

Cuarto.- Con base en el art. 1692.4º de la LEC. EDL 1881/1, por infracción de la doctrina jurisprudencial sobre la admisión de pruebas en relación con la prueba de reconocimiento judicial propuesta.

Quinto.- Con base en el art. 1692.4º de la LEC. EDL 1881/1, por infracción del art. 1591.1ª del C.c. EDL 1889/1 y la doctrina jurisprudencial sobre la responsabilidad de los intervinientes en el proceso constructivo.

Sexto.- Con base en el art. 1692.4º de la LEC. EDL 1881/1, por infracción del art. 1591,1ª del C.c. EDL 1889/1 y la moderna doctrina jurisprudencial sobre el alcance del concepto de "ruina".

Séptimo.- Con base en el art. 1692.4º de la LEC. EDL 1881/1 , por infracción del art. 1214 del C.c. EDL 1889/1

2. Por la Procuradora de los Tribunales, Dª Isabel Cañedo Vega, en nombre y representación de "F., S.A." se formalizó recurso de casación que fundó en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo de la regla 4ª del art. 1692 LEC. EDL 1881/1 , en relación con la regla 2ª del art. 533 LEC. EDL 1881/1 y los arts. 12 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55.

Segundo.- Al amparo de la regla 4ª del art. 1692 LEC. EDL 1881/1 , denunciando la infracción de los arts. 506 y 513 LEC. EDL 1881/1 y el art. 6.4 C.c. EDL 1889/1 , en relación con la doctrina jurisprudencial sobre la aportación de documentos.

Tercero.- Al amparo del art. 1692.4º LEC. EDL 1881/1 , para denunciar la indebida aplicación del art. 1591.1º C.c. EDL 1889/1 en relación con la doctrina jurisprudencial sobre el concepto de "ruina".

Cuarto.- Al amparo de la regla 4ª del art. 1692 LEC. EDL 1881/1 , denunciando la infracción del art. 1591.1ª C.c. EDL 1889/1 en relación con la doctrina jurisprudencial sobre la individualización de la responsabilidad por los defectos constructivos.

Quinto.- Al amparo de la regla 4ª del art. 1692 LEC. EDL 1881/1 , se denuncia la infracción del art. 1214 C.c. EDL 1889/1 y el art. 1591,1º C.c. EDL 1889/1 en relación con la doctrina jurisprudencial sobre la carga de la prueba y la presunción de responsabilidad decenal.

Sexto.- Al amparo de la regla 3ª del art. 1692 LEC. EDL 1881/1 al haberse producido un quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas que rigen los actos y garantías procesales, y, en concreto, de los arts. 533.6º y 524 LEC. EDL 1881/1

CUARTO.- Admitidos los recursos y evacuado el traslado conferido para impugnación, el Procurador Sr. Guerrero Laverat, en representación de la parte recurrida, presentó escrito oponiéndose a ambos recursos.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de febrero, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ MANUEL MARTINEZ-PEREDA RODRIGUEZ.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia pronunciada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos de 6 de mayo de 1995 y dictada en grado de apelación de la pronunciada por el Ilmo. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de dicha capital, de 21 de noviembre de 1994, ha sido impugnada en esta vía casacional por los tres demandados afectados por la resolución de instancia.

Declarado caducado el recurso preparado por D. Angel, por auto de esta Sala de 22 de abril de 1996, quedan subsistentes los recursos de casación interpuestos por las entidades, "F., S.A." y compañía mercantil "Construcciones T., S.A.", conformados, respectivamente, en seis y siete motivos.

Sin embargo, pese a la duplicidad de recursos, ambos son susceptibles de un tratamiento unitario, pues salvo el motivo cuarto del recurso de "Construcciones T., S.A.", los demás vienen a ser coincidentes en ambas impugnaciones y por ello serán examinados conjuntamente, sin perjuicio de señalar las peculiaridades que se destaquen.

SEGUNDO.- El cuarto motivo del recurso de "Construcciones T., S.A." se apoya en el art. 1692,4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 y alega infracción de la doctrina jurisprudencial sobre admisión de prueba, en relación con la de reconocimiento judicial propuesta.

Destaca en el desarrollo del motivo la parte impugnante, que se solicitó por todas las partes dicha prueba, excepto por una de las codemandadas y, sin embargo, por proveído de 9 de mayo de 1994 se declaró impertinente la prueba de reconocimiento judicial, acordándose en otro caso su práctica para mejor proveer.

Esta Sala tiene que repetir, una vez más, con la sentencia de 18 de mayo de 1993 EDJ 1993/4677 , que ciertamente resulta repudiable rechazar de entrada una prueba y añadir a la par una reserva de que pudiera acordarse en su día como diligencia para mejor proveer. Ello puede generar indefensión y en cualquier caso tiene que producir perplejidad en la parte -en este caso pluralidad de partes- solicitante. Mas, consignado cuanto antecede, hay que añadir que la parte recurrente ha incumplido totalmente cuanto está señalado al respecto, en este caso en el art. 1693 LEC. EDL 1881/1 , porque ni recurrió tal falta en el trámite de apelación, ni pidió el recibimiento de prueba en segunda instancia para postular tal probanza en la alzada.

Así se ha recogido en diversas resoluciones de esta Sala de casación -ad exemplum, sentencias de 21 de mayo de 1990 EDJ 1990/5320 , 7 de mayo de 1991, 17 de enero, 14 de junio EDJ 1993/5722 y 12 de julio de 1993 EDJ 1993/6972 - haciendo extensiva tal doctrina, incluso en pruebas acordadas al amparo de lo dispuesto en el art. 340 LEC. EDL 1881/1 , reiterándose tal exigencia en una doctrina jurisprudencial constante, pudiendo citarse, como botón de muestra, hay muchísimas más, las sentencias de 14 de mayo de 1987 EDJ 1987/3784 , 26 de enero EDJ 1990/623 , 13 de febrero EDJ 1990/1415 , 30 de mayo EDJ 1990/5686 y 25 de junio de 1990, 18 de mayo y 17 de julio de 1992 EDJ 1992/8044 , 15 de marzo de 1993 EDJ 1993/2580 , 31 de enero EDJ 1994/684 y 10 de mayo de 1994 EDJ 1994/4204 , 20 de febrero EDJ 1995/924 y 4 de noviembre de 1995 EDJ 1995/6168 -.

El motivo tiene que decaer.

TERCERO.- La coincidencia, casi sustancial, en los dos primeros motivos de cada recurso, permite a esta Sala de casación un tratamiento unitario de los mismos para evitar innecesarias repeticiones.

El primer motivo de "Construcciones T., S.A.", con apoyo en el núm. 4º del art. 1692 LEC. EDL 1881/1, aduce infracción del art. 533,2º del referido Texto procesal EDL 1881/1 y de los arts. 12 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55. Con el mismo apoyo procesal se actúa el correlativo de la entidad "F., S.A."

Comienza el primer recurso reconociendo la doctrina de esta Sala que estima legitimación en la Comunidad de Propietarios condicionada al voto favorable del propietario o propietarios en los elementos comunes. Pero con referencia al certificado aportado con el escrito de proposición de prueba, en el mismo no se indica, ni el número de personas que asistieron, ni el nombre y apellidos de los asistentes a tal Junta. En otro caso, la Comunidad estaría actuando acciones de terceros de los que no se sabe si están o no de acuerdo, no pudiendo actuar fuera de los elementos comunes y podría dar lugar a una sentencia de imposible cumplimiento.

En el escrito inicial de demanda, la Comunidad de Propietarios aportó un certificado de un Acuerdo adoptado en Junta del siguiente tenor literal: "Entablar demanda judicial contra la Promotora "F., S.A.", y la "Constructora T., S.A.". Facultar al Presidente para que en nombre de la Comunidad comparezca ante Notario y otorgue Poder a favor de Procuradores de los Tribunales".

Advertido en la contestación a la demanda de los Arquitectos, señores B. y S., que el Acuerdo en cuestión lo fue para presentar demanda contra la Constructora y Promotores, pero la acción se dirigía también contra otras personas, es por lo que se intentó rectificar con el siguiente escrito que se presentó con el de proposición de prueba, consistente en una certificación del Secretario de la Comunidad con el Visto Bueno del Presidente y con data de 18 de abril de 1994, expresándose en tal documento: "Que en Junta General celebrada con carácter extraordinario el día dieciséis de abril de mil novecientos noventa y cuatro, previa convocatoria en forma y en el local de la zona común, fue tomado por unanimidad de los asistentes que constituían quorum suficiente el siguiente acuerdo:

Ratificar cuantos acuerdos anteriores fueron tomados en relación con los defectos observados en todas y en cada una de las viviendas y locales, así como en los elementos comunes de la Urbanización haciendo extensiva la reclamación judicial que mediante procedimiento de juicio declarativo de menor cuantía núm. 507/93, se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia de Burgos, a los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos o cualquier otra persona física o jurídica que habiendo intervenido directa o indirectamente en la obra pudiera resultar responsable y obligada a la subsanación de los defectos, o al pago de indemnizaciones sustitutorias".

Se ha pretendido asimismo que tal documento, confeccionado por la misma parte, supone un fraude de Ley, con cita del art. 6,4 del Código Civil EDL 1889/1.

El motivo no puede acogerse. Como ha recogido con acierto la sentencia a quo, el documento en cuestión ratifica acuerdos anteriores tomados en relación con los defectos observados en todas y en cada una de las viviendas y locales, así como en los elementos comunes de la Urbanización y se trata, además, de una ratificación de la actuación de la representación procesal realizada por el mandante, lo que resulta admitido en nuestro ordenamiento jurídico, como se deduce del art. 1727 del Código Civil EDL 1889/1 y de la doctrina tradicional de esta Sala, ad exemplum en la añeja sentencia de 27 de mayo de 1958, que declaró que la ratificación posterior del representado purifica el negocio, de acuerdo al conocido brocardo latino *ratihabitio mandato comparatur*, recogido en el párrafo 2º del art. 1295 EDL 1889/1 y que hace válido el negocio desde su origen y durante la pendencia de la *condictio iuris* que implica la ratificación. Ello, con independencia de que si el mandante se aprovecha de lo realizado por el mandatario sin la suficiente autorización, resulta evidente que lo ratifica tácitamente y ya no podrá ejercitar acciones pertinentes -sentencia de 18 de marzo de 1993 EDJ 1993/2732-. Por otra parte y ante la ratificación, las alegaciones del motivo debieron ir precedidas por la oportuna prueba en la segunda instancia para acreditar que la Comunidad actúa acciones de tercero y fuera de los elementos comunes.

Mas a cuanto antecede habría que añadir aún, que en el supuesto litigioso los desperfectos y defectos constructivos se localizan prácticamente en todas las viviendas y en algunos bienes comunes y a la vista de la normativa vigente al caso Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal en su art. 13,5 EDL 1960/55 corresponde a la Junta de Propietarios "conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común". Apareciendo correcta la legitimación activa para la promoción de este juicio como se deduce de la doctrina de esta Sala recogida en las sentencias de 29 de mayo de 1984, 30 de octubre de 1986 EDJ 1986/6856, 15 de julio de 1988, 1 EDJ 1989/6703 y 14 de julio de 1989 EDJ 1989/7267, 26 de noviembre de 1990 EDJ 1990/10746, 24 de septiembre de 1991 EDJ 1991/8912, 8 de enero EDJ 1992/99, 18 de marzo EDJ 1992/2648, 20 de julio EDJ 1992/8166 y 2 de octubre de 1992 EDJ 1992/9577, 19 de noviembre de 1993 EDJ 1993/10459, 16 de marzo de 1994 EDJ 1994/2422, 3 de marzo de 1995 EDJ 1995/920, etc.

Ello desencadena la desestimación de ambos motivos primeros en ambos recursos.

CUARTO.- El motivo segundo también resulta coincidente en ambos recursos, pues si bien "Construcciones T., S.A." se apoya en el núm. 3º del art. 1692 LEC. EDL 1881/1 y aduce quebrantamiento del art. 533,6º del mismo texto legal EDL 1881/1, en relación con los arts. 524 EDL 1881/1 y 693,4 EDL 1881/1, alegando indefensión, la Promotora se acoge al núm. 4º EDL 1881/1 y estima infracción de los arts. 506 y 513 de la misma EDL 1881/1 y del art. 5,4 del Código Civil EDL 1889/1.

Pone el acento el motivo en que el documento en cuestión fue elaborado por la propia parte y que fue recurrido en la instancia y también por "F., S.A." en la extemporaneidad porque debió subsanarse en la misma comparecencia o solicitar en ella un plazo extraordinario de diez días.

En ninguno de sus aspectos puede prosperar el motivo. Que dicho documento se elabore por la propia parte, no es óbice mayor, habida cuenta de que tan sólo ella puede verificarlo. No se trata de documento probatorio, sino legitimador y sólo demostrando que lo consignado en el mismo no se ajusta a la verdad, podía haber procedido la parte conforme a lo dispuesto en el art. 514 de la LEC. EDL 1881/1 y haberse entablado por cualquiera de los ahora recurrentes la acción criminal para el descubrimiento del delito y de su autor, suspendiendo con ello la causa civil, hasta la decisión de aquella cuestión.

El rechazo del motivo encuentra su apoyo en la propia doctrina de esta Sala en un caso semejante en que señaló la diferencia entre los documentos básicos que generan la causa de pedir, de aquellos otros desprovistos de tal significación y que se encaminan a combatir

alegaciones adversas, pero en los complementarios no se sienten afectados por el riguroso criterio de los arts. 504 y 506 EDL 1881/1, sino que en ellos rige el principio de libre aportación en el periodo probatorio -sentencias de 5 de julio de 1974 EDJ 1974/421 , 24 de octubre de 1978 EDJ 1978/385 , 26 de abril de 1985 EDJ 1985/7310 , 16 de julio de 1991 EDJ 1991/7916 , 8 EDJ 1995/3482 y 22 de julio de 1995 EDJ 1995/4792 - porque no debe olvidarse que el documento en cuestión se presentó como complementario de otro aportado con la demanda y con la finalidad de defensa frente a lo argumentado en las contestaciones por los demandados.

Los motivos tienen que parecer por ello.

QUINTO.- El motivo tercero de "Construcciones T., S.A.", coincidente con el 6º y último de la otra entidad recurrente, se basa al art. 1692,3º LEC EDL 1881/1 por quebrantamiento de las reglas del art. 533,6º EDL 1881/1 y 693,4º del mismo Cuerpo legal EDL 1881/1 e indefensión para la parte. Con el mismo amparo casacional, "F., S.A." aduce además la vulneración del art. 524 de la mentada Ley procesal civil EDL 1881/1 .

Ambos motivos coinciden en la petición de condena a la reparación de los daños cuya existencia se acredita en periodo probatorio.

Pero el petitum de la demanda se limitaba a solicitar sentencia "por la que con estimación íntegra de la demanda, condene a los demandados solidariamente a la subsanación y reparación de los vicios de proyecto, de dirección de obra y construcción existentes en el conjunto que componen los inmuebles de la Comunidad demandante relacionados en el hecho tercero de la demanda, así como de aquellos que se constaten en período probatorio, y con carácter subsidiario, se declara que vienen obligados solidariamente a indemnizar a la Comunidad demandante la cantidad en que pericialmente se valoren las obras de reparación necesarias, resultante de la prueba que se practique en este procedimiento, o en su caso, en ejecución de sentencia..." Con razón la sentencia de apelación, aquí recurrida, rechazó tal excepción, de defecto legal en el modo de proponer la demanda y negó que pudiera determinar indefensión y ello y en este concreto supuesto por la detallada relación de desperfectos consignada. Se añade una cita, ante la pluralidad de bienes afectados, que pudieron aparecer después de tal escrito inicial, pero con el mismo origen. En concreto, y con referencia a la indefensión en que la primera recurrente magnífica, ha quedado demostrado que los demandados actuaron en la prueba pericial y con toda amplitud han podido defender sus derechos, lo que desencadena la desestimación del motivo.

SEXTO.- El quinto motivo de "Construcciones T., S.A." señala la infracción del art. 1591,1 del Código Civil EDL 1889/1 y sostiene que aunque la responsabilidad es solidaria, ello no debe entenderse de modo absoluto y sin excepciones y no puede alcanzar a quien no ha tenido parte en los vicios constructivos, por lo que dicha recurrente solamente responde de los vicios ruínógenos. A continuación se ocupa del desmontaje y sustitución de la teja en cubiertas de pendiente del 35% y en las del 100%, herrajes en puertas de acceso al jardín y puertas de acceso a la vivienda y ello le sirve para apreciar a su gusto la prueba pericial existente.

En sentido parecido se muestra la otra recurrente, en su motivo cuarto, que pone el acento en la individualización de las responsabilidades por vicios constructivos y destaca que las tejas de zona de mayor pendiente constituye un defecto de dirección de obra.

Cierto que el concepto de ruina supone un concepto jurídico, a los efectos del art. 1591,1 del Código Civil EDL 1889/1 , mas ello no autoriza que a su socaire se haga una nueva valoración de la prueba pericial.

La sentencia recurrida distingue suficientemente las responsabilidades concurrentes, determinando la responsabilidad solidaria de aparejadores, constructores y Promotores a la reparación de los defectos del fundamento jurídico décimo de la sentencia de primer grado y la solidaria de Promotora y Constructora respecto a la instalación de extintores, habiendo declarado la solidaridad numerosas resoluciones -ad exemplum, sentencias de 16 de julio de 1984, 16 de febrero EDJ 1985/7172 y 20 de diciembre de 1985, 17 de febrero de 1986 EDJ 1986/1303 , 4 de abril EDJ 1987/2703 y 17 de junio de 1987 EDJ 1987/4845 , 1 de febrero de 1986, 4 de abril EDJ 1987/2703 y 17 de junio de 1987 EDJ 1987/4845 , 1 de febrero y 12 de abril de 1989-.

Finalmente la solidaridad de promotor y técnicos se ha recogido, entre otras, en las sentencias de 2 de febrero de 1994 EDJ 1994/798 y 22 de marzo de 1997 EDJ 1997/2379 -.

Finalmente, recoge la sentencia de 26 de diciembre de 1995 EDJ 1995/6907 , que para que los contratistas puedan salvar su responsabilidad deben indicar las consecuencias perjudiciales de seguir determinados órdenes y direcciones en la ejecución de obras y ello comporta la desestimación de los motivos.

SEPTIMO.- El motivo sexto de Trata 4 sigue señalando vulneración del art. 1591,1 del Código Civil EDL 1889/1 , así como la moderna doctrina jurisprudencial sobre el concepto de ruina y ello da pretexto al motivo para colocarse fuera de la ortodoxia y rigor casacional y examinar de nuevo estructuras, puertas exteriores de acceso a la vivienda, herrajes de puertas de acceso al jardín, aislamiento acústico y térmico, muchos de los cuales aparecen repetidos en el motivo quinto.

Por su parte, la otra recurrente, "F., S.A." vuelve de nuevo en su motivo tercero con el tema del concepto de ruina, concepto jurídico que le sirve para pretender, fuera del obligado cauce procesal del recurso extraordinario, una nueva valoración de la prueba.

Con carácter de dato fáctico y, por tanto, inatacable en esta vía casacional, declara la sentencia recurrida, que los defectos son de tal entidad, tanto por su reiteración, como por su amplitud y a defectos indudablemente ruínógenos por lo que no pueden deslindarse de los ruínógenos propiamente dichos. En el concepto de ruina se incluyen los graves defectos constructivos que hagan temer la pérdida de un edificio o lo hagan inútil para la finalidad que les es propia -sentencias de 17 de febrero EDJ 1984/7031 y 16 de julio de 1984, 31 de enero EDJ 1985/7124 , 17 de junio EDJ 1985/7432 y 30 de diciembre de 1985, 26 de octubre de 1987, etc., etc.-, constituyendo el concepto de ruina finconal al que se refieren, entre otras, las sentencias de 16 de febrero de 1985 EDJ 1985/7172 y 7 de julio de 1986 y, más recientemente, la sentencia de 29 de mayo de 1997 EDJ 1997/4506 .

OCTAVO.- El motivo séptimo de "Constucciones T., S.A." y quinto de "F., S.A." estima infringido el art. 1214 del Código Civil EDL 1889/1 y ello le sirve para volver al tema de conductas de ventilación, aislamiento térmico y acústica y sellado de carpintería exterior, coincidente con el quinto del otro recurso, si bién éste añade la fusión de la responsabilidad decenal.

Los motivos deben perecer porque no se trata de decir a quién ha de atribuirse el onus probandi o carga de la prueba, porque lo que se trata es de que cuando un hecho aparece probado en los autos, con independencia de quién de las partes lo haya acreditado, el Juez o Tribunal tiene que partir de tal realidad. Como señaló la sentencia de esta Sala de 3 de junio de 1993 EDJ 1993/5315 , cuando hay prueba, no puede citarse como vulnerado este artículo y cuando los hechos han quedado acreditados resulta irrelevante cual de las partes ha aportado la prueba practicada -sentencias de 4 EDJ 1997/2112 y 9 de abril de 1997 EDJ 1997/2350 -.

Los motivos deben ser desestimados por ello.

NOVENO.- La desestimación de todos los motivos de ambos recursos comporta la de éstos, con imposición de las costas a las partes recurrentes conforme al art. 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLO

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR A LOS RECURSOS DE CASACION interpuestos por las representaciones procesales de "Construcciones T., S.A." (Procurador D. José Manuel Villasante García) y "F., S.A." (Procuradora, D^a Isabel Cañedo Vega) contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos el 6 de mayo de 1995 en apelación de la pronunciada en autos de proceso civil 507/1993 del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Burgos, con imposición de las costas causadas para cada recurso a cada uno de los recurrentes. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Almagro Nosete.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.