

EDJ 1987/5647

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 13-7-1987

Pte: Sánchez Jáuregui, Antonio

Resumen

No da lugar la Sala al recurso de casación, manifestando en primer lugar que no se produce incongruencia cuando existe una perfecta concordancia entre el fallo de la resolución impugnada y lo postulado en el suplico de la demanda, y además se guarda y jurídico de la pretensión ejercitada. Tampoco entiende la Sala que sea de estimar error en la apreciación de la prueba cuando lo que hace el recurrente, de forma improcedente, es simplemente discrepar de las apreciaciones probatorias establecidas por el órgano jurisdiccional de instancia, tratando en definitiva de convertir el extraordinario. Sobre la cuestión de fondo la Sala afirma que cuando realizado un contrato de compraventa demanda el comprador al vendedor indemnización de daños y perjuicios por causa de ruina, el lapso de prescripción de la correspondiente acción es el de 15 años prevenido en el art. 1976 CC, cuya raíz de inicio para su cómputo ha de contarse desde el día en que la acción pudo ejercitarse, y siendo acción independiente de la prenda en el art. 1591 CC. En este sentido, es aplicable el art. 1101 CC cuando la indemnización de daños y perjuicios reclamada puede derivar de lo normado en dicho precepto.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil

art.1101 , art.1591 , art.1964 , art.1969

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

art.359 , art.1692.3 , art.1692.4 , art.1715

ÍNDICE

| | |
|------------------------------|---|
| ANTECEDENTES DE HECHO | 2 |
| FUNDAMENTOS DE DERECHO | 4 |
| FALLO | 6 |

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD

EL PLAZO Y SU CÓMPUTO

Plazo prescriptivo en general

Inicio del cómputo

Otros supuestos

RESPONSABILIDAD DECENAL

ACCIÓN DECENAL

Legitimación pasiva

Del promotor

SENTENCIA

INCONGRUENCIA

Concepto y alcance

Sentencia congruente

Adecuación del fallo

A las pretensiones de las partes

Expresadas en el petitum de la demanda

VALORACIÓN DE LA PRUEBA

ERROR DE HECHO A EFECTOS CASACIONALES

Requisitos

En general

Documentos a efectos casacionales

En general

Carentes de valor probatorio

FICHA TÉCNICA

Procedimiento: Recurso de casación

Legislación

Aplica art.1101, art.1591, art.1964, art.1969 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Aplica art.359, art.1692.3, art.1692.4, art.1715 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Cita art.359, art.1692, art.1715 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.1902 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Bibliografía

Citada en "¿Tiene acción resolutoria por incumplimiento el comprador si las calidades del inmueble son inferiores a las ofertadas? Foro abierto"

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

Versión de texto vigente null

En la villa de Madrid, a trece de julio de mil novecientos ochenta y siete.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados del margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio declarativo de mayor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número diecisiete de Madrid, sobre reclamación de cantidad, cuyo recurso fue interpuesto por "Inmobiliaria U., S.A." representada por el Procurador de los Tribunales D. Angel Deleito Villa y asistida del Abogado D. Juan Barlet Carrillo, en el que es recurrido D. Francisco y otros, personados representados por el Procurador de los Tribunales D. Federico Bravo Nieves y asistidos del Abogado D. Pedro Antonio Montero Martín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia número diecisiete de Madrid, fueron vistos los autos de juicio declarativo de mayor cuantía, a instancia de D. Francisco Miranda López y otros y de otra como demandada, "Inmobiliaria U., S.A.", sobre indemnización de daños y perjuicios, que basaba en síntesis en los siguientes hechos:

Primero.- Sus representados adquirieron a "Inmobiliaria U., S.A.", los inmuebles que hoy constituían los números a y B de la Avenida de..., de Madrid, con cuantos elementos comunes lo determinaban y configuraban, en la creencia de que la Construcción era como apareció en su edificación, modesta en su terminación, pero sana y estable en su estructura. Se configuraban las compraventas en la forma que se citaba.

Segundo.- Llegado a finales del año mil novecientos ochenta y uno, entre los meses de octubre y diciembre, sus comitentes empezaron a observar que en los edificios, en escaleras y portales, surgían grietas y resquebrajamientos, y lo que era más alarmante, que los edificios se iban hundiendo paulatinamente. Es entonces cuando solicitan el informe de un arquitecto, el cual llevó a cabo un estudio técnico de los referidos inmuebles. A tenor de ello, y para mayor comprensión, transcribían literalmente lo que fue la construcción y que era base de la demanda, en el estudio verificado, y que se da por reproducido íntegramente.

Tercero.- De igual forma y transcurrido el año de pruebas y comprobaciones técnicas, en diciembre del año 1982, "O.", llevaba a cabo un nuevo estudio, en cuya introducción se decía, igualmente en forma literal, lo que asimismo se transcribía. Después llevaba a cabo unas especificaciones técnicas para el proceso de ejecución, todo ello con fecha de marzo de 1983. Desde ese instante se prepara el llegar a un entendimiento con "Inmobiliaria U., S.A.", que ante su imposibilidad, desembocaba en el acto conciliatorio, en donde ante el petitorio de intento, la Entidad hoy demandada se limitaba a contestar que se oponía a la demanda por las razones que en su día alegaría.

Cuarto.- Era incuestionable que la construcción llevada a cabo por "Inmobiliaria U., S.A.", después de la narrativa que habían efectuado, se llevó a cabo con una incidencia total y absoluta en negligencia inexcusable o, dicho de otra forma, incidiendo de lleno en lo normado en el artículo 1902 de nuestro Código Civil EDL 1889/1, citaba sentencias jurisprudenciales en apoyo de su pretensión.

Quinto.- Habiendo fracasado cuantas gestiones se habían llevado a cabo para conseguir de la hoy demandada, desde el momento en que se descubrieron sus actuaciones, era incuestionable que era ahora cuando era posible exigir la reparación del daño causado. Alegaba los fundamentos de derecho y publicaba se dictara sentencia por la que se declarara:

1.- La existencia de una negligencia por omisión de los más elementales deberes de construcción, por parte de la demandada, "Inmobiliaria U., S.A."

2.- Condenar a "Inmobiliaria U., S.A.", a la indemnización por daños correspondientes al importe de las obras que para estabilización y consolidación del edificio venía determinando por el informe pericial que acompañaban como documental, o aquéllas que por perito sea fijada en el período probatorio;

3.- La indemnización correspondiente al desalojo que de las viviendas habían de efectuar los propietarios del inmueble para la consolidación de los edificios y ello sería fijado en vía de ejecución;

4.- La imposición de las costas.

Admitida la demanda, la demandada la contestó en base en síntesis a los siguientes hechos:

a.- No era cierto, como se afirmaba de contrario, que los demandantes adquiriesen de "Inmobiliaria U., S.A.", viviendas de las casas número A y B de la Avenida de.... Muchos de ellos lo hicieron, pero también muchos de los demandantes adquirieron las viviendas de terceras personas. Bastaba consultar los títulos de adquisición aportados de contrario. Lo cierto era que "Inmobiliaria U., S.A.", inició la promoción de las casas A2 y B4 de la Avenida de..., antes llamadas casas número...9-L3 y...0-L-3, del Polígono H, de.... A tal efecto encomendó el oportuno proyecto al Dr. Arquitecto D. José, quien las concibió como dos edificaciones unidas entre sí por la caja de escalera. El proyecto en cuestión había sido previamente sometido a la Dirección General de la Vivienda, con objeto de acoger la promoción al régimen de Viviendas de Renta Limitada Subvencionadas, que lo aprobó y concedió la Calificación Provisional con fecha 11 de enero de 1962. Posteriormente concluida la edificación Definitiva. La dirección Facultativa de las obras había sido encomendada al Arquitecto del Colegio Oficial de Madrid, D. Luis, el cual certificó la terminación de las obras expedidas por dicho señor y visadas por el Colegio de Arquitectos de Madrid. La construcción del edificio fue encomendada por "Inmobiliaria U., S.A.", a su sociedad filial "Constructora U., S.A.", que en adelante y para evitar confusiones denominarían por su anagrama "Constructora U., S.A.". En el año 1963 su mandante vendió la totalidad de las viviendas que integraban las casas números A y B de la Avenida de..., antes denominadas casas...9-L-3 y...0-L-3 de la Unidad Vecinal H de....

b.- Negaban la afirmación contenida en el correlativo de la demanda de que a finales de 1981, se observó la aparición de grietas en los edificios. Las mencionadas grietas aparecieron en el año 1980 y fueron detectadas por los propietarios de la vivienda -hoy demandantes- Un año después era cuando los propietarios solicitaron un dictamen técnico de la empresa "O., S.A.", que era emitido el veintiocho de diciembre de 1981. Dicho informe era aportado con la demanda y que relacionaba, señalando cuáles eran los trabajos a realizar y el presupuesto por el que "O., S.A.", se comprometía a realizarlos. No obstante ser de diciembre de 1981 este informe y oferta de colaboración, la Comunidad de Propietarios no le daba su conformidad hasta noviembre del siguiente año 1982. Es decir un año después de haberse producido el daño. Como consecuencia de esta aceptación de colaboración, la empresa "O., S.A." emitía un nuevo informe, fechado en diciembre de 1982. Posteriormente en el mes de abril de 1983 los demandantes presentaban la demanda de conciliación contra "Inmobiliaria U., S.A.", celebrándose el acto el día 5 de mayo de 1983, sin avenencia.

c.- Pasaban en este hecho a exponer el resultado de los informes técnicos emitidos por "O., S.A.", las deficiencias de una edificación podían proceder del proyecto de la Dirección de la obra, de vicio del suelo, o de mala ejecución de la obra. Las tres primeras causas eran imputables a los Arquitectos que intervinieron en el proyecto y la Dirección, y la última al constructor que ejecutó las obras. Relacionaba particularidades de los informes. Como confirmación de la tesis sostenida, aportaban un informe emitido por la empresa especialista en mecánica del suelo, "G., S.A.", en la que rotundamente se afirma que los terrenos arcillosos plásticos son aptos para la cimentación, así como el que una aportación anormal de agua podría alterar y disminuir la aptitud por tanto de dichos terrenos. Alegaba los fundamentos de derecho y suplicaba se dictara sentencia por la que desestimando dicha demanda, absolviera a su representada de sus pedimentos e impusiera la condena de las costas causadas a los demandantes.

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha uno de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, cuya parte dispositiva es como sigue: Fallo: Que estimando la demanda formulada por D. Francisco y otros, contra la Sociedad "Inmobiliaria U., S.A.", debo condenar y condeno a dicha Sociedad: a que en concepto de daños y perjuicios correspondientes al importe de las obras para la estabilización y consolidación del edificio a que se contrae la pretensión objeto de la demanda, abone a los demandantes la cantidad de seis millones ciento veinticuatro mil ochocientos sesenta y una pesetas (6.124.861) a que asciende el importe de dichas obras calculado al mes de marzo de 1983, incrementada en la que resulte de la variación del índice de vida, ramo de la construcción, a la fecha de la entrega o pago, pudiendo la Sociedad demandada liberarse del pago de dicha indemnización si asume directamente la obligación de hacer por su cuenta las referidas obras de conformidad con el proyecto presentado con la demanda; asimismo la condeno a que abone a los demandantes que pudieran resultar perjudicados por el desalojo de las viviendas o locales que ocupan, que fuera necesario llevar a cabo para la ejecución de las obras; que se determinarán en ejecución de sentencia; y, por último, condeno a la Sociedad demandada al pago de las costas causadas en este juicio.

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido y sustanciada en la alzada, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, dictó sentencia con fecha veinticinco de junio de mil novecientos ochenta y seis, cuya parte dispositiva es como sigue: Fallamos: Debemos confirmar y confirmamos totalmente la sentencia dictada en los autos originales de que dimana el rollo de Sala, con fecha uno de febrero de mil novecientos ochenta y cinco por el Ilmo. Sr. Juez. del Juzgado de Primera Instancia número diecisiete de esta Capital, con imposición al apelante de las costas causadas en la apelación.

TERCERO.- Por el Procurador D. Angel Deleito Villa, en representación de "Inmobiliaria U., S.A.", se formalizó recurso de casación por infracción de Ley, que funda en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 por error en la apreciación de la prueba, basado en documentos que obran en autos, sin resultar contradichos por otros elementos de prueba. Los documentos en que se basa el presente motivo son los informes emitidos por la empresa "O., S.A.", fechados el treinta y uno de diciembre de mil novecientos

ochenta y uno y diciembre de mil novecientos ochenta y dos, suscritos por el Director del Departamento de Ensayos de dicha entidad, D. Antonio y aportados como documentos unidos a la demanda con el núm. 39, y el informe emitido (por acordarlo así para mejor proveer el Juzgado), por el Dr. Arquitecto D. Ernesto.

Segundo.- Por error en la apreciación de la prueba al amparo del núm. 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , resultante de documentos obrantes en los autos y no contradichos por otras pruebas.

Los documentos obrantes en autos a que nos referimos son los informes emitidos en mil novecientos ochenta y uno y mil novecientos ochenta y dos por "O., S.A.", unidos con el núm. 29 del escrito de demanda; el informe emitido por la empresa especializada "G., S.A.", aportado como documento núm. 10 con el escrito de contestación a la demanda; el informe emitido como prueba acordada para mejor proveer por el Arquitecto señor I.M. por último el documento unido con el núm. 9 al escrito de contestación a la demanda.

Tercero.- Por error en la apreciación de la prueba fundado en el número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y basado en documentos que obran en autos que demuestran la equivocación del juzgador, sin resultar contradichos por otros elementos probatorios.

Los documentos a que nos referimos son el aportado como número 7 con el escrito de contestación a la demanda y el propio escrito de demanda. El hecho que ha sido valorado erróneamente es el de la determinación del momento en que se produjo el daño ruinoso,

Cuarto.- Al amparo del núm. 5 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia, que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. La norma infringida, tanto por la sentencia dictada por la Audiencia Territorial, como por la dictada por el Juzgado de Primera Instancia, es la del artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 .

Quinto.- Al amparo del núm. 5 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto del debate. Entendemos que el precepto infringido es, otra vez, el artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 , pero esta vez en cuanto a la determinación del sujeto responsable.

Sexto.- Al amparo del número 3 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. Entendemos que, tanto la sentencia dictada en primera instancia, como la dictada por la Audiencia Territorial, que confirma la anterior, se han dictado con infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , que exige la congruencia de la sentencia con las demandas y demás pretensiones deducidas por las partes.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado de instrucción se señaló para la vista el día siete de julio actual en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Sánchez Jáuregui.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La adecuada solución de los temas que el presente recurso plantea impone dejar constancia de las aseveraciones fácticas que, con claridad y precisión, se consignan en el primer Considerando de la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia, asumido por la recurrida, según las que la demandada "Inmobiliaria U., S.A." promocionó la construcción del edificio al que actualmente corresponden los números A y B de la Avenida de... de Madrid, enajenando las viviendas resultantes en régimen de propiedad horizontal a los aquí demandantes o causantes de los mismos, presentando el edificio en cuestión en la actualidad, según literalmente se afirma en el apartado cuarto del mencionado Considerando, "agrietamiento general, destacando por su apariencia en las siguientes zonas : núcleo de escalera, fachadas transversales, patios, tabiquería y su estado, principalmente referido al núcleo de escalera, amenaza riesgo de colapso por agotamiento de estructura, de forma que si el edificio no es desalojado la escalera debe ser apeada, según informa el perito nombrado al efecto"; añadiendo que la aparición de las referidas grietas fue denunciada por el Secretario de la Comunidad de Propietarios de inmuebles mediante carta fechada en Madrid el 4 de noviembre de 1980, denuncia que atendió, en principio, "Inmobiliaria U., S.A.", haciendo un visita de inspección mediante su personal técnico quienes consideraron que se trataba de un asiento de cimentación que no revestía peligro, pero que como quiera que las grietas seguían produciéndose y avanzando, la Comunidad de Propietarios se dirigió a la sociedad "O., S.A.", (Organización técnicos proyectistas miembros de la organización europea para control de calidad) la que previos los estudios y comprobaciones oportunas remite a la Comunidad su proyecto de consolidación del edificio redactado en diciembre de 1982 y se amplía en marzo de 1983, especificando, por último, el mencionado razonamiento de la resolución del Juzgado, que las causas del actual deterioro del edificio, principalmente, de las grietas que lo arruinan, se pueden concretar según los dictámenes técnicos, en los dos siguientes: "por un lado a un fallo del terreno provado por rotura de las instalaciones de saneamiento hace algunos años, que produjo sin duda encharcamientos en el terreno normalmente seco, y sobre todo y posteriormente por el levantamiento de zanjas para intentar un posible realce del edificio y, de otro, en que tanto el cuello como la campana de cimentación del edificio están formados por un hormigón ciclópeo de no buena calidad pues se compone de bolos y montero pobre como trabazón, que los cimientos no se apoyan en un suelo apto, ya que éste se forma de arcilla de gran plasticidad que en su estado de anhídrido ofrecen mucha dureza, pero entumecido, prácticamente carecen de capacidad portante."

SEGUNDO.- No se cuestiona en la instancia ni en el recurso que "Inmobiliaria U., S.A.", encomendara a un determinado Arquitecto la realización del proyecto de construcción del edificio, encargó la ejecución de la obra a una sociedad filial y designó al Arquitecto que actuó en la dirección de la misma, quien expidió, a finales del año 1962, el oportuno certificado de su conclusión y que las viviendas resultantes fueron vendidas por la referida Inmobiliaria a sus actuales propietarios y en algunos casos a sus causantes durante el transcurso del año 1963. También es de poner de relieve que el día 21 de marzo de 1975 el Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio

dirigió carta a "Inmobiliaria U., S.A.", poniéndole en su conocimiento que había aparecido en la cámara del sótano agua, saliendo al exterior, siendo muy claro el color de ésta, tratando de secar las arquetas y que al día siguiente había vuelto a surgir el agua, rogándole el envío de un facultativo para ver su procedencia.

TERCERO.- En el Súplico de la demanda inicial de las actuaciones se postula la declaración de la existencia de una negligencia por omisión de los más elementales deberes de construcción, por parte de la demandada, "Inmobiliaria U., S.A.", y la condena de ésta a la indemnización por daños correspondientes al importe de las obras que para la estabilización y consolidación del edificio venían determinadas por el informe pericial acompañado como documental con la demanda, o aquéllas que por perito se fijara en el período probatorio, así como la indemnización correspondiente al desalojo que de las viviendas habrían de efectuar los propietarios del inmueble para su consolidación, pretensión acogida por la sentencia del Juzgado, aunque concediendo a "Inmobiliaria U., S.A.", la alternativa de llevar por sí misma a efecto las obras necesarias y que apelada fue confirmada en su integridad por la resolución de la Audiencia, aquí recurrida, que aceptó y dio por reproducidas sustancialmente los razonamientos y fundamentos de derecho contenidos en los Considerandos de aquélla. La resolución de la Audiencia es impugnada en el presente recurso por "Inmobiliaria U., S.A.", a través de seis motivos, deducidos los tres primeros por la vía del ordinal 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , el cuarto y quinto por el cauce del número 5.º del propio artículo y el sexto con amparo procesal en su número 3.º, lo que determina su preferente análisis.

CUARTO.- Con el amparo procesal dicho del número 3.º del artículo 1692 de la Ley Procesal Civil EDL 2000/77463 se articula el sexto motivo del recurso, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, entendiendo la recurrente que, tanto la sentencia dictada en Primera Instancia, como la pronunciada por la Audiencia Territorial, que confirma la anterior, lo había sido con infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , que exige la congruencia de la sentencia con la demanda y demás pretensiones deducidas por las partes, desarrollándose el motivo con base en la alegación de que la demanda se fundamentó en la responsabilidad extracontractual del artículo 1902 del Código Civil EDL 1889/1 y no en la contractual de su artículo 1591, ya que, sin duda, los demandantes estaban convencidos de que la ruina se había producido mucho después de transcurridos los diez años que establece el último precepto citado. El motivo ha de ser desestimado, pues contrariamente a lo sostenido por la recurrente en los alegatos que le sirven de fundamento hay que poner de relieve, en primer lugar, que existe una perfecta concordancia entre el fallo de la resolución impugnada y lo postulado en el Súplico de la demanda; en segundo lugar, porque en dicho fallo se guarda el debido acatamiento a lo que fue el componente fáctico y jurídico de la pretensión ejercitada, al reiterarse en los hechos de la demanda la cualidad de promotora-vendedora de las viviendas radicadas en el edificio objeto de la litis, de la entidad recurrente y expresarse en el último párrafo del segundo de sus fundamentos de derecho que la entidad demandada estaba legitimada pasivamente "como consecuencia de la relación contractual de la compraventa y como constructores que fueron de los edificios en cuestión, según deviene de cada una de las escrituras que se acompañan como documentos a este pleito", lo que determina el acierto del razonamiento contenido en la sentencia del Juzgado, según el que, como resulta de la propia naturaleza de los hechos enjuiciados, no se estaba ante un supuesto de responsabilidad extracontractual, sino de la que derivaba de la relación jurídica contractual existente entre los actores y la sociedad que promovió la construcción del edificio y vendió las viviendas y locales del mismo, y, por ende, la corrección con que aplicó a la resolución de las cuestiones planteadas en el litigio la normativa legal atinente a los contratos, sin incidir por ello en vicio de incongruencia. Por último, no ha existido por la circunstancia de que la sentencia recurrida no aplicara la normativa contenida en el artículo 1902 del Código Civil EDL 1889/1 , indefensión alguna para la parte recurrente, habida cuenta de que la indemnización de daños y perjuicios postulada en la demanda podía derivar tanto de lo que dicho precepto dispone, como de lo establecido en el artículo 1101 del citado Código, también invocado en el fundamento de derecho tercero de la demanda.

QUINTO.- Las conclusiones fácticas de la sentencia del Juzgado, puestas de relieve en el primero de los fundamentos de derecho de esta resolución, se extraen por la referida sentencia "del examen y valoración de las pruebas practicadas, principalmente de la documental, el informe pericial y el reconocimiento judicial", conclusiones fácticas que en el recurso se tratan de desvirtuar, articulando al efecto, por la vía del ordinal 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , los motivos primero, segundo y tercero, en los que prescindiendo del contenido de la norma legal que ampara su formulación, "error en la apreciación de la prueba basado en documentos que obren en autos", se efectúa un análisis de pruebas de distinta índole y se sientan como consecuencia de tal análisis unas apreciaciones del resultado probatorio discrepantes de las establecidas por el órgano jurisdiccional, lo que no es lícito verificar por el cauce elegido pues, de una parte, el error a que el precepto que posibilita la casación se contrae ha de resultar de "documento" y no de probanzas de otro carácter, aunque, como es obvio, su práctica haya sido "documentada" en autos y, de otra, los documentos en cuestión han de poner de manifiesto sin necesidad de deducción o hipótesis la equivocación del Juzgador "sin resultar contradichos por otros elementos probatorios". Ninguno de los apuntados requisitos se dan en los motivos en análisis ya que, en lo referente al primero, si bien el informe emitido por "O., S.A.", acompañado con la demanda, podría concedérseles valor de "documento" en razón a que se lo atribuyen ambas partes litigantes, no sucede lo mismo respecto al dictamen del perito Arquitecto acordado para mejor proveer por el Juzgado, sin que de ninguna manera pueda conjugarse, como se verifica en el motivo, el contenido del informe y del dictamen para obtener una determinada conclusión, aislando afirmaciones establecidas en los mismos, escogiendo las que le favorecen; en lo que afecta al segundo, basta la lectura de su enunciado para establecer, con mayor razón aún que en lo atinente al primero, que lo que se pretende por la recurrente es someter a la censura de este Tribunal una serie de elementos probatorios, convirtiendo, en definitiva, lo que el recurso de casación significa en una tercera instancia, e igual tacha es dable predicar respecto al motivo tercero, por lo que procede, en su consecuencia, la desestimación de los mismos.

SEXTO.- En el motivo cuarto del recurso, se tacha a la resolución impugnada de haber infringido lo dispuesto en el artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 , con la pretensión de que al hacer aplicación del tal precepto no se computó el plazo de diez años desde la terminación de la obra hasta la manifestación del daño, sino desde aquel primer momento hasta otro -deducido gratuitamente- en que se

supone ocurrida la ruina. El motivo ha de ser desestimado, pues la sentencia del Juzgado y la de la Audiencia, aunque hagan referencia a la responsabilidad del contratista cuando se origina la ruina por vicios en la construcción, con expresa cita de lo dispuesto en el artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 , en orden a la responsabilidad atribuible a la entidad demandada en su calidad, no discutida, de promotora y vendedora, la derivan de los contratos de compraventa por los que transmitió las viviendas y locales radicantes en el edificio, por lo que, al margen de la responsabilidad decenal que el artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 sanciona, corresponde a la demandada aquella otra que por el incumplimiento de sus obligaciones como vendedora le correspondan, entre las que destaca por su fundamental importancia la de que la cosa objeto de la convención reúna las condiciones que la hacen apta para ser habitada, lo que no sucede cuando existen vicios en la construcción determinantes de su ruina, dando lugar cuando ésta se manifiesta a la correspondiente acción indemnizatoria, cuyo lapso de prescripción es el de quince años establecido en el artículo 1964 del Código Civil EDL 1889/1 , y la raíz de inicio para su cómputo ha de contarse desde el día en que la acción pudo ejercitarse, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1969 del citado Código sustantivo, y en el caso de la controversia cuando se manifestaron externamente los indicios de la ruina.

SEPTIMO.- Igual suerte adversa corresponde al quinto motivo del recurso, último que resta por analizar, en el que, también, se acusa a la sentencia recurrida de haber infringido la normativa legal contenida en el artículo 1591 del Código civil EDL 1889/1 , pero ahora bajo el prisma de que, al admitir la referida sentencia como una de las causas determinantes de la ruina del edificio la existencia de vicio en el suelo sobre el que había sido construido, ello determinaba la posibilidad del Arquitecto autor del oportuno Proyecto, lo que implicaba que al no haber sido éste demandado no procediera el pronunciamiento de condena recaído contra la recurrente. El motivo por idénticos razonamientos a los que han servido de base para desestimar el que le antecede, no puede prosperar, habida cuenta de que se condena a la entidad demandada por incumplimiento contractual derivado de su condición de promotora y vendedora de los locales radicados en el edificio y que nada empece a que la misma pueda exigir al Arquitecto con quien contrató el proyecto la indemnización que crea corresponderle, en razón a la incidencia que el vicio del suelo haya podido tener en la ruina de la edificación.

OCTAVO.- La desestimación de los seis analizados motivos y la del recurso en su totalidad lleva anejas las consecuencias que determina el último párrafo del artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , de imposición de costas a la recurrente y su condena a la pérdida del depósito que constituyó.

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 al recurso de casación, interpuesto por la representación de "Inmobiliaria U., S.A.", contra la sentencia de fecha veinticinco de junio de mil novecientos ochenta y seis, dictada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; condenando a dicha parte recurrente al pago de las costas de este recurso y a la pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal; y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Jaime Santos Briz.- Rafael Casares Córdoba.- Eduardo Fernández-Cid de Temes.- Alfonso Barcala y Trillo Figueroa.- Antonio Sánchez Jáuregui. Rubricados.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Antonio Sánchez Jáuregui, Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos estando la misma celebrando audiencia pública en el día de su fecha de lo que como Secretario, certifico.