

EDJ 1998/8647

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 8-6-1998, nº 536/1998, rec. 809/1994
Pte: González Poveda, Pedro

Resumen

El TS estima el rec de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios demandante contra la resolución de instancia, que absolvió a los demandados de la condición de responsables solidarios en la ruina del edificio objeto de litigio. Entiende la Sala que los recurrentes fundan su demanda en los arts 1591, 1101 y 1106 del CC, referente a un contrato de ejecución de obra inexistente, si bien, no es obstáculo para estimar la responsabilidad contractual dimanante de la compraventa, al resultar incumplida la obligación de entrega de la cosa en condiciones de servir a la finalidad destinada y que ha resultado defraudada por los graves vicios que afectaban al inmueble vendido.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.1106 , art.1591

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

COMPRAVENTA

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Entregar la cosa

Falta de entrega

Defecto de calidad o cantidad

Prueba y efectos del incumplimiento

CONTRATO DE OBRA

INCUMPLIMIENTO O CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO

Obra no ajustada

RESPONSABILIDAD DECENAL

RUINA FUNCIONAL

Supuestos de apreciación

ACCIÓN DECENAL

Reparación de los daños

SANEAMIENTO

VICIOS, DEFECTOS O GRAVÁMENES OCULTOS

En general

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.1106, art.1591 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.1101, art.1216, art.1231, art.1964 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.596 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Cita STS Sala 1ª de 21 marzo 1996 (J1996/1686)

Cita STS Sala 1ª de 13 julio 1987 (J1987/5647)

Bibliografía

Definiciones

acción decenal

Versión de texto vigente null

En la Villa de Madrid, a ocho de Junio de mil novecientos noventa y ocho. Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Inca, sobre realización de obras y otros extremos; cuyo recurso fue interpuesto por D. Miguel, quien actúa en nombre propio y como Presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio..., sito en la plaza J, esquina a la calle A, del Puerto de Pollensa, representados por el Procurador de los Tribunales D. Roberto Primitivo Granizo Palomeque; siendo parte recurrida D. Manuel, representado por el Procurador de los Tribunales D. José Manuel Dorremochea Aramburu.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1. El Procurador de los Tribunales D. Antonio Serra LLull, en nombre y representación de D. Miguel, quien actúa en nombre propio y como Presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio... y, a la vez, como apoderado de D. Peter, de D. Juan C.M., D^a Magdalena, D^a Francisca, D. Juan E.B., D. Pere y de D. Estanislao, como apoderado de D. Edward, formuló demanda de menor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Inca, contra D. Manuel, D. Simón, D. Vicente (declarado en rebeldía, por su incomparecencia) y contra D. Rafael, en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que:

"A) Se declare que los demandados son responsables solidarios de la ruina total o parcial del Edificio..., sito en la calle A, número..., esquina a la Plaza J, del Puerto de Pollensa.

B) Se declare que los demandados vienen obligados solidariamente a subsanar la ruina del edificio, efectuando para ello la demolición total o parcial de lo dañado y posterior reconstrucción, debiéndose efectuar ajustadamente a las normas constructivas vigentes y con las mismas características y condiciones actuales, en cuanto a superficie, distribución, acabados y calidades, así como con todas y cada una de las instalaciones, servicios y suministros que actualmente posea, tanto en sus partes comunes como en sus partes privativas; estableciendo para ello un calendario para la petición de la licencia de obras y plazo de ejecución de las mismas, a fijar en la sentencia en base a la prueba que se lleve a cabo.

C) Se declare que los demandados vienen obligados a indemnizar a los actores por los daños y perjuicios ocasionados por la privación del uso y disfrute de la finca y de todas y cada una de las viviendas, desde la producción del siniestro hasta la finalización de las obras de reconstrucción en perfectas condiciones de habitabilidad; así como los daños y perjuicios ocasionados y que puedan ocasionarse hasta la finalización de las obras de reconstrucción en cuanto al mobiliario, enseres y pertenencias de todo tipo existentes en cada una de las viviendas, más gastos de mudanza, guarda de muebles durante el curso de las obras y similares que se produzcan como consecuencia de la ruina de la finca y su reconstrucción, cantidades a determinar en fase de ejecución de sentencia.

D) Se condene a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones y al pago de costas del juicio".

2. Admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos el Procurador D. Bartolomé J. Company Chacopino, en nombre y representación de D. Rafael y D. Manuel, quien contestó a la misma y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se desestime en su totalidad la demanda interpuesta por los actores contra sus representados, absolviéndoles de la misma, con expresa imposición de las costas del presente litigio a la parte actora.

3. Asimismo el Procurador de los Tribunales D. Pedro Puigdemívol Alou, en nombre y representación de D. Simón, contestó a la demanda formulada de adverso y tras invocar los hechos y fundamentos que tuvo por convenientes al caso, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se desestime en su totalidad la demanda interpuesta por los actores contra su representado, absolviéndole de la misma, con expresa imposición de las costas del presente litigio a la parte actora.

4. Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Inca, dictó sentencia en fecha 8 de septiembre de 1992, cuyo FALLO es como sigue: "Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por el procurador Sr. Serra LLull en nombre y representación de D. Miguel (a su vez apoderado de D. Peter), D. Juan C.M., D^a Magdalena, D^a Francisca, D. Juan E.B., D. Pere, D. Estanislao (este último como apoderado de D. Eduard), declarando que los codemandados D. Manuel y D. Simón, como constructores-promotores, D. Vicente, como arquitecto, y D. Rafael, como aparejador, son responsables solidarios de la ruina del Edificio..., ubicado en la plaza J del Puerto de Pollensa, viniendo obligados a demoler el bloque norte o B posteriormente reconstruirlo en un plazo de 2 años, así como consolidar el bloque sur o A en un plazo de un año y medio, debiendo efectuarlo conforme a las normas constructivas vigentes. Asimismo, deben indemnizar a los actores por los daños y perjuicios causadas por el no uso de los inmuebles, debido a la orden de desalojo, desde la producción del siniestro hasta el total acabado de las obras, así como por los daños del mobiliario y enseres de cada una de las viviendas, así como gastos de mudanza y guarda de muebles durante el curso de las obras, cantidades que se determinarán en ejecución de sentencia, por ser imposible ahora

su cálculo, CONDENANDO a dichos codemandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones y al pago de las costas causadas en la presente causa".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, dictó sentencia en fecha 15 de septiembre de 1993, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO:

1º) Se estima el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Rafael, D. Manuel y D. Simón contra la sentencia dictada en fecha ocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Tres de la ciudad de Inca y su Partido, y en su lugar se declara la absolución de la demanda respecto de los citados demandados recurrentes en esta alzada.

2º) No se hace pronunciamiento condenatorio respecto de las costas producidas en ninguna de las instancias".

TERCERO.- 1. El Procurador de los Tribunales D. Roberto Primitivo Granizo Palomeque, en nombre y representación de D. Miguel, quien actúa en nombre propio y como Presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO..., sito en la Plaza J, esquina a la calle A, del Puerto de Pollensa, interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos:

"Primero.- Al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por entender que se ha infringido el artículo 1101 del Código Civil y la jurisprudencia que dimana de dicho artículo.

Segundo.- Al amparo de lo establecido en el apartado 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por entender que por la Sala de Apelación se infringieron normas del ordenamiento jurídico. El presente motivo se basa concretamente en que entendemos que en la sentencia recurrida se han infringido los artículos 1216 y siguientes.

Tercero.- Al amparo de lo establecido en el apartado 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por cuanto la Sala de instancia ha infringido los artículos 1216 y siguientes en cuanto a la valoración tasada de la prueba documental, en relación con los artículos 596 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cuarto.- Por infracción de la jurisprudencia aplicable al caso, a tenor de lo establecido en el número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

2. Admitido el recurso de casación por auto de fecha 7 de diciembre de 1994, se entregó copia del escrito a la representación del recurrido, conforme a lo dispuesto en el artículo 1710.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que en el plazo de 20 días pueda impugnarlo.

3. El Procurador de los Tribunales D. José Manuel Dorremochea Aramburu, en nombre y representación de D. Manuel, presentó escrito de impugnación al recurso de casación, alegando los motivos que estimó pertinentes, terminó suplicando a la Sala: "dicte sentencia por la que se declare y decrete no haber lugar al Recurso de Casación interpuesto contra la Sentencia de fecha 15 de septiembre de 1993 dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, desestimando el mismo por lo que a mi representado, D. Manuel, se refiere y en consecuencia confirmar el Fallo de dicha resolución en cuanto a mi representado se refiere, absolviéndole por tanto de las peticiones de adverso formuladas en su demanda, todo ello con expresa imposición de las costas de este recurso a la parte actora-recurrente, con todo lo demás que fuere procedente con arreglo a Derecho".

3. Al no haber solicitado las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de mayo del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZALEZ POVEDA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Inca estima la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios del Edificio..., sito en el Puerto de Pollensa y varios propietarios y declara que "los condenados D. Manuel y D. Simón, como constructores-promotores, D. Vicente, como arquitecto, y D. Rafael, como aparejador son responsables solidarios de la ruina del Edificio..., ubicado en la Plaza J del Puerto de Pollensa, viniendo obligados a demoler el norte o B y posteriormente reconstruirlo en el plazo de 2 años, así como consolidar el bloque Sur o A en un plazo de año y medio, debiendo efectuarlo conforme a las normas constructivas vigentes. Asimismo, deben indemnizar a los actores por los daños y perjuicios causados por el no uso de los inmuebles, debido a la orden de desalojo, desde la producción del siniestro hasta el total acabado de las obras, cantidades que se determinarán en ejecución de sentencia, por ser imposible ahora su cálculo".

La sentencia aquí recurrida acoge los recursos de apelación interpuestos por D. Rafael, D. Manuel y D. Simón, absolviéndoles de la demanda.

Tras el examen de las pruebas aportadas a los autos, dice la sentencia de apelación en su fundamento de derecho tercero que "como resumen de cuanto antecede, los peritos actuantes concluyeron dictaminando que las causas de la ruina, a pesar de que no pueden ser precisadas con exactitud debido al estado del edificio, pueden ser debidas a:

a) Fallo por hundimiento del terreno de apoyo de la cimentación.

b) Acción de aguas subterráneas por corrientes de arrastre.

c) Acción sobre los materiales de aguas subterráneas por alteración del nivel freático.

d) Aplastamiento de los materiales de soporte del forjado sanitario, A la prueba pericial anteriormente aludida, hay que añadir la confesión en juicio del arquitecto D. Vicente que reconoce como cierto que ni en el proyecto inicial ni en momento alguno posterior se

efectuó un concreto y específico estudio geotécnico de suelo donde iba a construirse el inmueble de autos; y que él mismo como director de la obra, dirigió y supervisó personalmente la ejecución de la modificación inicial del proyecto, consistente en cambiar la solera de la planta baja por la construcción de un forjado sanitario ejecutado a base de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón vibrado".

SEGUNDO.- El motivo primero del recurso interpuesto por los actores, alega infracción del artículo 1101 del Código Civil EDL 1889/1 y de la jurisprudencia que dimana de dicho artículo; la impugnación se dirige contra el pronunciamiento absolutorio de los codemandados D. Manuel y D. Simón, no obstante su responsabilidad por los daños producidos como promotores-vendedores nacida del incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa. Estudiando la responsabilidad del promotor a efectos de incluirlo en la responsabilidad decenal del artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1, dice la sentencia de 1 de octubre de 1991 que "incluso en algún supuesto (sentencia de 13 de julio de 1987 EDJ 1987/5647) esta Sala ha dicho que la responsabilidad de la entidad viene derivada 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 sanciona, corresponde a la demandada aquella otra que por el incumplimiento de sus obligaciones como vendedora le corresponde"; por su parte, la sentencia de 21 de marzo de 1996 EDJ 1996/1686 dice que "al margen de la responsabilidad decenal del artículo 1591 del Código Civil, puede producirse responsabilidad por incumplimiento contractual, cuya acción está sometida directamente al plazo prescriptivo de quince años del artículo 1964 del Código Civil EDL 1889/1. afecta exclusivamente al vendedor y que puede resultar compatible con el art. 1591, por referirse a que la cosa enajenada debe ser apta para la finalidad con que es adquirida (sentencias de 13 de julio de 1987 EDJ 1987/5647 y 4 diciembre de 1992)", y en la misma dirección se pronuncia la sentencia de 24 de septiembre de 1996. En el presente caso, los actores fundamentan su demanda no sólo en el artículo 1591 del Código Civil sino también en los artículos 1101 y 1106 del mismo Código EDL 1889/1 y si bien tal alegación la hacen en relación con el incumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato de ejecución de obras, inexistente entre los actores y los citados codemandados, ello no es obstáculo a la estimación de la responsabilidad contractual dimanante de la compraventa habida al resultar incumplida la obligación de entrega de la cosa en condiciones de servir a la finalidad a que se destinaba y que ha resultado defraudada por los graves vicios que afectaban al inmueble vendido. Al no entenderlo así la Sala de instancia, infringe el artículo 1101 del Código Civil y la doctrina jurisprudencial recogida en las sentencias que expone el motivo que debe ser estimado.

TERCERO.- En los motivos segundo, tercero y cuarto se ataca el pronunciamiento desestimatorio de la demanda en relación con el aparejador D. Rafael; los motivos segundo y tercero, incursos ambos en graves defectos formales, alegan infracción de los artículos 1216 y siguientes (se supone que del Código Civil) EDL 1889/1 y 1231 y siguientes del Código Civil EDL 1889/1 y 596 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 (motivo tercero), en tanto que en el motivo cuarto se alega infracción de la jurisprudencia sobre responsabilidad del aparejador por "omisión del deber de vigilancia".

Es cierto que sobre el arquitecto técnico en el ejercicio de sus funciones recaen las obligaciones relativas a la ordenación y dirección de la ejecución material de las obras de acuerdo con el proyecto realizado así como la inspección de los materiales, tanto en su dosificación y mezclas como en su instalación, obligaciones que se extienden a la comprobación de la idoneidad de la cimentación ejecutada en relación con la proyectada y a la compactación del terreno; no obstante, en el presente caso han de tenerse en cuenta las causas determinantes de los vicios ruínógenos puestas de manifiesto en los informes periciales y recogidas por la sentencia "a quo", todas ellas imputables al arquitecto director de la obra así como que la modificación del proyecto inicial consistente en la sustitución de la solera de la planta baja por un forjado sanitario a base de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón vibrado, fue introducida por el arquitecto, sin recogerla en un nuevo proyecto, y que fue éste quien dirigió y supervisó personalmente la ejecución de ese proyecto. Ello determina que no pueda apreciarse una conducta negligente en el aparejador demandado en el cumplimiento de su deber de vigilancia, al haber quedado sustituido en esa función, en relación con la sustitución indicada, por la intervención del arquitecto que procedió a ese cambio y que pasó a ejercer directamente esas funciones de vigilancia respecto a esa unidad de obra no figurada en el proyecto inicial, por lo que, es claro, que el aparejador no podía apreciar si lo ejecutado era conforme al proyecto que, como se dice, era inexistente en esa parte de la obra. Por ello, cualquiera que sea la valoración que se haga de las pruebas de confesión y documental a que se refieren los motivos segundo y tercero del recurso, ello no puede dar lugar a que se atribuya al aparejador demandado un incumplimiento del deber de vigilancia respecto a esa fase de la obra, de cuyo deber quedó exonerado por la dirección personal y vigilancia inmediata de su ejecución por el arquitecto que introdujo ese cambio fuera del proyecto. No se da la infracción, por tanto, de la jurisprudencia a que se refiere el motivo cuarto que debe ser desestimado.

CUARTO.- La estimación del motivo primero obliga a la casación y anulación de la sentencia recurrida en el sentido de extender su pronunciamiento condenatorio a D. Manuel y D. Simón; la estimación del recurso determina la no imposición de las costas en el causadas a ninguna de las partes, de acuerdo con el artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLO

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del Edificio..., sito en la Plaza J, esquina a la calle A, del Puerto de Pollensa contra la sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de fecha quince de septiembre de mil novecientos noventa y tres que casamos y anulamos en el sentido de condenar a D. Manuel y D. Simón en los términos en que lo fueron por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Inca de fecha ocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos. Sin hacer expresa condena en las costas de ninguna de las instancias ni de las causadas en este recurso. Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Pedro González Poveda.- Alfonso Barcala y Trillo-Figueroa.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, 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.