

EDJ 1977/77

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 1-4-1977, nº 139/1977

Pte: Taboada Roca, Manuel

Resumen

El TS desestima el recurso de casación interpuesto por la parte actora, el contratista que intervino en la construcción del inmueble objeto de controversia, con motivo de la sentencia dictada por la AT. La litis se origina a raíz de que aparecen en los pisos que forma la comunidad demandante, una serie de defectos fundamentales de construcción, los cuales originan unos graves perjuicios a los propietarios, debido a lo cual se interpone la presente acción con el fin de lograr la pertinente indemnización por los daños y perjuicios sufridos. La Sala declara que en aplicación de lo establecido en el art. 1591 CC, el contratista del inmueble en cuestión deberá de responder en caso de ruina del edificio durante el plazo de diez años, siendo independiente si la finca a cambiado o no de propietario, debido a lo cual señala el Tribunal será perfectamente lícito el exigirle la correspondiente responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes de la defectuosa construcción.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.609 , art.1101 , art.1209 , art.1232 , art.1233 , art.1591
RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
art.579

ÍNDICE

FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

CONTRATO DE OBRA
INCUMPLIMIENTO O CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO
 Indemnización de daños y perjuicios
 Responsables
 Contratista

RESPONSABILIDAD DECENAL
ACCIÓN DECENAL
 Litisconsorcio
 Legitimación activa
 De comunidad de propietarios
 Legitimación pasiva
 Del contratista

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.609, art.1101, art.1209, art.1232, art.1233, art.1591 de RD de 24 julio 1889. Código Civil
Aplica art.579 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
Cita art.579, art.1692.7, art.1720.1 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
Cita RD de 24 julio 1889. Código Civil

Versión de texto vigente null

En la villa de Madrid, a primero de abril de 1977; en los autos de juicio declarativo de menor cuantía, promovidos ante el Juzgado de Primera Instancia de San Feliú de Llobregat, por D. Antonio Luis mayor de edad, casado, Mecánico y vecino de San Feliú de Llobregat, en su calidad de Presidente de la Comunidad de Vecinos del Edificio Colón, contra la Entidad Inmobiliaria "S., S.A.", y "Edificaciones A.", domiciliadas en Barcelona, sobre reclamación de cantidad; y seguidos en apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, que ante nos penden en virtud de recurso de casación por infracción de ley, interpuesto por

D. Aureo, representado por el Procurador D. José Tejedor Moyano, y con la dirección del Letrado D. Manuel Luis Echevarría Follos; no habiéndose personado la parte demandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Que la Sala de Instancia, para llegar a la estimación de la demanda contra D. Aureo se funda, principalmente, en lo siguiente:

1.- que, se lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil EDL 1889/1 , la propiedad y los demás derechos sobre los bienes, se adquieren y transmiten por la ley,... y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición;

2.- Que por elle, en el presente caso, al comprar los miembros de la comunidad de que se trata, los pisos del edificio defectuoso, adquirieron una doble clase de derechos: los correspondientes a la condición de compradores, frente a la Entidad vendedora, y los referentes a la condición de propietarios, y por lo tanto, de dueños de la obra, o sea, tanto los derechos reales sobre la misma cosa, como los personales derivados de la relación jurídica contractual, como medio de transmisión;

3.- Que de ello ha de colegirse que la actora, en el presente caso, por su cualidad de dueña de la obra, puede ejercitar, frente al constructor, las acciones derivadas de la construcción defectuosa, "por razón de la subrogación legal en los derechos del anterior dueño de la obra en relación con dicho Constructor"

4.- Que si no se entendiera que se producía tal subrogación, se daría oportunidad para que el dueño de la obra pudiera enajenar el edificio defectuosamente construido, con posible conveniencia con el Constructor, haciendo ilusorio el derecho del comprador, dueño de la obra, para reclamar los daños y perjuicios de conformidad con el artículo 1591;

5.- Que de la prueba practicada, se desprende que, "se estima como probado que en la construcción del edificio intervino como contratista el demandado señor D. Aureo, siendo la Entidad "S., S.A.", la promotora del edificio y vendedora de los pisos, por lo que, la demanda en la que se ejercita la acción de reclamación por los defectos de la obra, al amparo del artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 , ha de afectar al demandado señor D. Aureo y no a la otra codemandada, y.

6.- Que se ha probado, y así se estima, que los daños y humedades existentes en el edificio de que se trata, son debidos a defectos en la construcción del mismo.

SEGUNDO.- Que contra esta sentencia alza su recurso el demandado señor D. Aureo en cuyo primer motivo, que formula al amparo del número séptimo del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , denuncia que en la apreciación de la prueba, ha habido error de derecho, con infracción de los artículos 1232 del Código Civil EDL 1889/1 , que determina que la confesión hace prueba contra su autor, y 1233, que establece la prohibición de dividir la misma contra el que la hace.

TERCERO.- Que en la formulación de este motivo se incide en un grave defecto procesal, pues deja de señalarse el concepto en que se supone cometida la infracción que se denuncia, por lo que, de conformidad a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 y párrafo número cuarto del 1729 y Jurisprudencia que lo desarrolla, tal motivo resulta inviable.

CUARTO.- Que, además, y por si esto no bastara para la repulsa del motivo, a igual conclusión se llegaría si se tiene en cuenta que ninguna de las afirmaciones que se contienen en la anómala confesión prestada por "S., S.A.", a instancia de su codemandado -el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 únicamente admite que un litigante pueda pedir confesión judicial a la parte contraria-es incompatible con las básicas en las que se asienta la sentencia impugnada, sino al contrario, las contestaciones dadas a las posiciones del codemandado, corroboran que "S., S.A.", concertó con D. Aureo, la ejecución por éste del edificio litigioso, si bien, como es natural, se reservó la fiscalización de la obra, e incluso la designación del personal técnico que había de dirigirla; y, en último término, tampoco con un solo elemento de los que integran la apreciación probatoria; puede desvirtuarse su conjunto.

QUINTO.- Que en el motivo segundo la parte recurrente, con amparo en el número primero del citado artículo 1.692, denuncia la "infracción al violarse por falta de aplicación, de la doctrina legal relativa al litis consorcio pasivo necesario contenido en las sentencias" que en el motivo se citan; la doctrina legal invocada afirma el recurrente, ordena que cuando por la naturaleza jurídico-material del derecho ejercitado no puede pronunciarse una declaración sino con referencia a varias partes, éstas han de figurar como demandados en el proceso, de tal modo que, incumplido este presupuesto, la relación jurídico-procesal queda viciosa e irregularmente constituida, impidiendo cualquier -pronunciamiento sobre el fondo; y en el caso de autos, dice dicho recurrente, fundamentándose la acción en el artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 , al objeto de subsanarse las gravísimas deficiencias en los materiales de la construcción -y aún en la misma construcción, es manifiesto que también debería dirigirse la demanda contra el Arquitecto y el Aparejador encargados de la dirección técnica de la obra, a quienes alcanza la responsabilidad si la ruina se debe a vicio del suelo o de la dirección, y al no haberse hecho así -concluye el referido recurrente se ha desconocido ese presupuesto y procede acoger el motivo.

SEXTO.- Que en la demanda inicial de las actuaciones de que deriva el presente recurso, la parte actora solamente alega:

Primero.- La existencia de defectos fundamentales de construcción, que se manifestaban en enormes manchas de humedad;

Segundo.- Que en zonas enteras del edificio las habitaciones resultaban totalmente inhabitables, ya que la humedad procedente del exterior se filtraba, destrozando y descomponiendo él enyesado y la decoración, la pintura y el papel, con deterioros en el mobiliario;

Tercero.- Que esas deficiencias de construcción amenazan de formas inminente, arruinar el edificio;

Cuarto.- Que la acción que se ejercita es la dimanante del artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 , o sea, la responsabilidad de quienes construyeron una. casa en la que existen vicios de construcción, y.

Quinto.- Que por eso se demanda a inmobiliaria "S., S.A.", con la que se contrató directamente la compra y a "Edificaciones A.", que fue quien construyó el edificio, correspondiendo al Juzgado, la determinación del alcance de la responsabilidad; -y frente a ella el demandado compareciente inmobiliaria "S., S.A.", únicamente opuso que ella había vendido los pisos a los propietarios actuales y no a la comunidad, y, además, que no por ello quedaban desamparados, pues "conservaban íntegramente durante diez años sus acciones contra el Constructor de Ja finca"; y toda vez no alegó ni demostró que los defectos de la construcción proviniesen ni de vicios del suelo ni de la dirección, resulta evidente que no tenía por qué ser demandado ninguno de los que integraban tal dirección, ya que de ninguna manera habían de resultar afectados por la resolución de fondo que recayese; y por ello, el segundo motivo tiene que ser desestimado.

SEPTIMO.- Que en el motivo tercero del recurso se alega la infracción, por falta de aplicación y de observancia, del artículo 1257 del Código Civil EDL 1889/1 y doctrina legal concordante, referente a la relatividad de los efectos del contrato; sosteniéndose que la Comunidad actora, por consecuencia del contrato de compraventa celebrado con la vendedora-promotora "S., S.A.", y en cuyo contrato no intervino el llamado contratista D. Aureo, no tiene acción contra el mismo para exigirle directamente el cumplimiento de otro contrato distinto de obra (en realidad, de permuta y obra) celebrado entre "S., S.A.", y D. Aureo, bajo unas determinadas condiciones y cláusulas y diversas prestaciones, y en el que para nada intervino la comunidad actora.

OCTAVO.- Que el principio de la relatividad de los contratos, que se suele anunciar brevemente proclamando que las convenciones sólo producen efecto entre las partes contratantes, y no perjudican ni benefician a los terceros, es mucho más complicado de lo que su formulación aparenta, puesto que la palabra "tercero" adolece de gran imprecisión, ya que no sólo, excluye a los contratantes mismos y a las personas representadas por ellas, si no, que, además, según nuestro Código Civil EDL 1889/1, excluye también a los herederos de los que los otorgan, es es decir, a los causabientes, bien a título universal, bien a título singular -legado, compraventa, donación por lo que únicamente quedan marginados de la eficacia de los contratos, los terceros que son completamente extraños a los contratantes, o sea, los llamados "penitus extranei" consiguientemente, y por virtud de la regla "nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet" el causahabiente a título particular está ligado por los contratos celebrados por el causante de la transmisión con anterioridad a ésta, siempre que influyan en el contenido del derecho transmitido.

NOVENO.- Que esta Sala tuvo que enfrentarse antes de ahora, con el sugestivo problema que hoy se plantea en este recurso, consistente en determinar si tiene o no acción contra el Constructor o Contratista, el comprador que adquiere un piso cuando ya la construcción se habla terminado, y que, por tanto no fue parte en el contrato de ejecución de obra, resolviéndolo en sentido afirmativo, entre otras, en las siguientes sentencias;

Primero.- En la de 5 de mayo de 1961, en la que declaró que "el comprador o adquirente recibe todas, las acciones trasmisibles que garantizan su dominio y defienden los derechos inherentes a la propiedad, resultando, por tanto, evidente, que, está revestido de la acción que le concede el artículo 1101 del Código- Civil con, carácter general, y específicamente el 1591 al señalar la responsabilidad del Arquitecto y del contratista en caso de ruina del edificio durante el plazo de diez años, sin distinguir si la finca ha cambiado o no de propietario;

Segundo.- En la de 11 de octubre de 1974, en la que se establece la responsabilidad del promotor-vendedor de pisos-frente los adquirentes de ellos, para resarcirla de los daños y perjuicios resultantes de la defectuosa construcción;

Tercero.- En la de 17 de igual mes y año, en la cual se declara aplicable el precepto contenido en el artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 "a situaciones o relaciones jurídicas que. guarden analogía con la en dicho precepto contenida y no se hallen regulados de modo específico por la norma, por haber sobrevenido con posterioridad a su promulgación" como ocurre con la situación del promotor vendedor de pisos, y.

Cuarto.- En la de 28 del propio mes y año, que con referencia a los vicios de construcción, se recuerda que "esta Sala, en sentencias de 11 y 17 de octubre del año en curso, ha establecido que el comprador tiene acción contra el Vendedor-Constructor, para exigir el cumplimiento de la obligación que deriva o tiene su origen en un precepto legal, el artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 .

DECIMO.- Que en el motivo cuarto, se denuncia la infracción por violación, al no observarse, de los artículos 1209 del Código Civil EDL 1889/1 que determina que la subrogación de un tercero no puede presumirse fuera de los casos comprendidos en dicho Código, y 1210, que señala los casos, en que tal subrogación se presume; en tesis del recurrente, entre ellos no figura el supuesto de autos, en el que se ejercita la acción personal del -to de autos, en el que se ejercita la acción personal del artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1, dimanante del contrato de obra, por lo que, no estando comprendida esa acción en el referido artículo 1210, ni estando pactada en la compraventa -concluye el recurrente- esa subrogación no podría operar.

DECIMOPRIMERO.- Que con referencia a este motivo, conviene destacar: en primer lugar, que los integrantes de la comunidad actora, compradores de los pisos del edificio litigioso, no son terceros por completo ajenos a los contratantes que intervinieron en el contrato de ejecución de obra, sino causahabientes de uno de ellos, vinculados, por tanto, a dicho contrato; y en segundo término, que los preceptos invocados en dicho motivo, son reguladores exclusivamente del pago por subrogación y sólo se refieren a esta específica subrogación, que no guarde relación alguna, con el supuesto base del litigio.

DECIMOSEGUNDO.- Que en el, quinto y último motivo del recurso se acusa la infracción, por falta de aplicación y observancia, del principio general del enriquecimiento injusto, recogido en las sentencias que en el motivo se relacionan, sosteniéndose por el recurrente que, al absolver a "S., S.A.", de todas las peticiones de la demanda, se produce un enriquecimiento injusto en favor de la Entidad vendedora y promotora, que estaba obligada a entregar las viviendas correctamente construidas, sin defectos o vicios de construcción, y no las entregó en perfectas condiciones para el uso a que se habían de destinar, percibiendo, en cambio, el precio sin merma ni disminución alguna.

DECIMOTERCERO.- Que este modo de argumentar del recurrente, parte de la contemplación de los contratos de compraventa que ha efectuado la Entidad "S., S.A.", con los integrantes de la comunidad actora, que no es el problema que en el pleito se debate, olvidando

que en éste, lo que se actúa es la pretensión de resarcimiento que ejercitan los sucesores del propietario de la obra, contra el ejecutor de ella, que la realizó con graves deficiencias; con la sentencia condenatoria del Constructor, se verifica ningún desplazamiento patrimonial de él, a la Entidad vendedora de los pisos del edificio construido, sino que se obliga a dicho Constructor a que en cumplimiento de lo convenido con él, resarza a los continuadores de la personalidad del propietario de la obra, los daños y perjuicios que se produjeron como consecuencia de la defectuosa realización de ellas; por lo tanto, tampoco este motivo puede prosperar.

DECIMOCUARTO.- Que- la desestimación del recurso lleva consigo la condena al recurrente de las costas causadas.

FALLO

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley interpuesto por D. Aureo contra la sentencia pronunciada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona en fecha 9 de octubre de 1975 en autos seguidos contra el mismo y otro por D. Antonio, Presidente de la Comunidad de Vecinos del Edificio C. sobre reclamación de cantidad; condenamos a la parte recurrente, al pago de las costas ocasionadas en este recurso; y a su tiempo, comuníquese esta resolución a la expresada Audiencia, con devolución a la misma de las actuaciones que remitió.

Así, por ésta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" e insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Tomás Ogayar Taboada Roca, Conde de Borrajeiros.- Gregorio Díez Canseco.- Federico Rodríguez Alegre. Rubricados.

Publicación. Leída, y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo. D. Manuel Roca, Conde de Borrajeiros, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente en estas actuaciones, hallándose la misma celebrando audiencia pública, de lo que, como Secretario de la misma, certifico.

Madrid, a 1 de abril de 1977. Sebastián Baños. Rubricado.