

Diez sentencias del Tribunal  
Supremo sobre responsabilidad  
por ruina  
(2004-2005)

Rosa Milà Rafel

Facultad de Derecho  
Universitat Pompeu Fabra

338

## Abstract<sup>1</sup>

En el presente trabajo se ofrece una selección de diez de las sentencias más relevantes del Tribunal Supremo del bienio (2004-2005) sobre responsabilidad por ruina del art. 1.591 CC, pues tras la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (6.5.2000) el Tribunal todavía no ha dictado sentencia alguna que la aplique.

## Sumario

### 1. STS, 1ª, 10.2.2004 (Ar. 457). MP: Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares

Acumulación de procesos provoca conflicto de intereses entre el promotor y los propietarios de los pisos de un edificio en relación a la reparación de los mismos vicios constructivos: *el promotor no está legitimado activamente a reclamar los desperfectos que no reparó ni pagó.*

### 2. STS, 1ª, 27.2.2004 (Ar. 1648). MP: Luis Martínez-Calcerrada y Gómez

Contratista, único demandado y condenado en proceso anterior como responsable solidario al no poder individualizarse la responsabilidad de cada uno de los agentes intervinientes en la construcción, ejercita acción de regreso frente al resto de agentes: *lo enjuiciado y valorado en el proceso anterior es vinculante, por lo que no responde el arquitecto proyectista que fue exonerado.*

### 3. STS, 1ª, 16.12.2004 (Ar. 272). MP: Jesús Corbal Fernández

Viviendas y elementos comunes de una urbanización adolecen de vicios ruinógenos como consecuencia de la inadecuada ejecución de la obra: *la sociedad de gestión inmobiliaria responde como si fuera el promotor al gozar de poder irrevocable de los propietarios para la dirección de la promoción.*

### 4. STS, 1ª, 20.12.2004 (Ar. 8131). MP: Jesús Corbal Fernández

Desplome de la cubierta de un hipermercado debido a las lluvias torrenciales y la proyección deficiente del sistema de evacuación de aguas: *no es necesaria la negativa del agente responsable a llevar a cabo la reparación in natura para solicitar indemnización por vicios constructivos.*

### 5. STS, 1ª, 26.5.2005 (Ar. 6300). MP: Alfonso Villagómez Rodil

Incorrecta ejecución material de la obra causa defectos en los embaldosados y alicatados de varios edificios: *responsabilidad in vigilando del arquitecto director de obra, las consecuencias de la "alta dirección".*

---

<sup>1</sup> Este trabajo ha sido elaborado en el marco del proyecto de investigación SEJ 2004-05059, financiado por el Ministerio de Educación y Ciencia.

**6. STS, 1ª, 2.6.2005 (Ar. 5308). MP: Xavier O'Callaghan Muñoz**

*Grietas en un edificio causan su hundimiento: acción no prescrita por interrupción del plazo de prescripción mediante sucesivas reclamaciones extrajudiciales.*

**7. STS, 1ª, 30.6.2005 (Ar. 5087). MP: Clemente Auger Liñán**

*Inmueble afectado por baldosas sueltas y levantadas, deterioro de la pintura de fachadas, deficiencias en la carpintería de aluminio y humedades en escalera: las imperfecciones técnicas en la ejecución fácilmente subsanables no son ruina, sino incumplimiento contractual.*

**8. STS, 1ª, 24.11.2005 (Ar. 7644). MP: Alfonso Villagómez Rodil**

*Deficiente ejecución técnica y material de la obra causa vicios constructivos en el edificio: responsabilidad solidaria de los sucesivos promotores.*

**9. STS, 1ª, 15.12.2005 (Ar. 2006/160). MP: Alfonso Vilagómez Rodil**

*Defectos en el proyecto, no advertidos ni corregidos por el arquitecto técnico en fase de ejecución, causan deficiencias en las redes de saneamiento y electrificación de la urbanización: responsabilidad del arquitecto técnico quien omitió el control directo y efectivo sobre las actividades constructivas.*

**10. STS, 1ª, 16.12.2005 (Ar. 2006/1222). MP: Rafael Ruiz de la Cuesta Carcajares**

*Administradores cesan de hecho la actividad de una sociedad promotora de un edificio afectado de vicios constructivos: los administradores se deben hacer cargo de la responsabilidad decenal de la promotora por aplicación del art. 81 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951.*

**1. STS, 1ª, 10.2.2004 (Ar. 457). MP: Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares.**

**Hechos:** la sociedad promotora “Técnica y Asesoramiento Empresariales, S.A.” concertó con “Industrial Almeriense de la Construcción, S.A.” la construcción de un edificio en Málaga. Con posterioridad a la terminación de la obra (1.6.1986), se manifestaron graves deficiencias constructivas en las fachadas principal y posterior, así como en la cubierta del edificio, que provocaron humedades que afectaron a diversas viviendas. Los propietarios abonaron distintas reparaciones y efectuaron reclamaciones extrajudiciales que no fueron atendidas por la promotora.

**Demanda:** la promotora demandó a la constructora, al arquitecto director de la obra y al arquitecto técnico y solicitó, en base a los arts. 1.258 y 1.591 CC, la reparación de la obra ruinoso y el pago de 1.496,52 € por las supuestas obras de reparación realizadas. Autos a los que se acumularon los resultantes de la demanda de la comunidad de propietarios del edificio y 19 de los copropietarios contra la promotora, la constructora y el arquitecto director de la obra y en la que solicitaban en base al art. 1.591 CC la reparación de los vicios, así como el abono de las reparaciones ya satisfechas.

**Procedimiento:** el JPI nº 2 de Málaga (4.7.1997) desestimó la demanda presentada por la promotora por falta de legitimación activa y estimó en parte la de los comuneros y la comunidad. Condenó a la promotora y a la constructora a pagar a los copropietarios las cantidades abonadas en concepto de reparaciones y a la comunidad, junto al arquitecto, una indemnización a determinar en ejecución de sentencia para la reparación de los defectos en los elementos comunes. La AP de Málaga (Sección 4ª, 21.1.1999) desestimó el recurso y confirmó la SJPI.

El TS declaró no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la promotora. “[los] adquirentes de los pisos (y aquélla [la comunidad de propietarios] son los únicos legitimados para reclamar por los vicios aparecidos, negando tal legitimación a la Promotora, ya que los vendió (...), pues ha desaparecido su interés legítimo a tal objeto, por perder la condición de perjudicada”(FD 3º).

**Comentario:** ante el silencio del art. 1.591 CC, la jurisprudencia del TS<sup>2</sup> ha reconocido de forma reiterada la legitimación activa del promotor para reclamar la responsabilidad decenal frente al contratista y los técnicos, con independencia de que hubiese transmitido las viviendas a terceros, en base a su interés contractual en el cumplimiento correcto del contrato de obra y a la posibilidad de ser demandado por los sucesivos adquirentes.

La solución de la sentencia comentada no sigue la mencionada doctrina, coincidiendo con la que sobre este punto da el art. 17.1 LOE, anteponiendo los intereses de los adquirentes del edificio a los del promotor a obtener la reparación de los mismos vicios constructivos, pues éste último perdió la condición de perjudicado cuando transmitidos los pisos no abonó o reparó los desperfectos.

---

<sup>2</sup> En este período, STS 7.11.2005 (Ar. 8068).

## 2. STS 27.2.2004 (Ar. 1648). MP : Luis Martínez-Calcerrada y Gómez.

**Hechos:** “Construcciones A. Casado, S.A.”, contratista de las obras de un edificio sito en Cáceres, fue demandada como consecuencia de los vicios constructivos (*no constan*) detectados en el mismo. El JPI nº 3 de Cáceres (16.9.1994) entendió que los defectos obedecían a una defectuosa ejecución de la obra imputable al constructor, al arquitecto director de la obra y al arquitecto técnico, exonerando al promotor y al arquitecto proyectista. Dada la imposibilidad de individualizar las responsabilidades y habiendo sido demandada únicamente la contratista, el JPI condenó a dicha entidad en concepto de responsable solidaria a pagar 266.974,4 €. La AP de Cáceres (20.4.1995) confirmó la SJPI.

**Demanda:** la empresa contratista ejerció acción de regreso (art. 1.145.2 CC) contra el arquitecto proyectista, el arquitecto director de la obras y el arquitecto técnico y solicitó el reintegro de 266.974,4 €.

**Procedimiento:** el JPI nº 1 de Cáceres (14.10.1997) estimó en parte la demanda y condenó al proyectista a abonar 185.291,80 €, al director de la obra a abonar 26.470,26 € y al arquitecto técnico, 26.470,26 €. La SAP de Cáceres (Civil, 20.2.1998) desestimó los recursos de apelación interpuestos por el proyectista y el director de la obra y confirmó la SJPI.

El TS estimó el recuso de casación interpuesto por el arquitecto proyectista, a quien absolvió, pues el principio de cosa juzgada impide imputar responsabilidad a aquel que quedó excluido de dicha responsabilidad en un proceso precedente, aun cuando no hubiera intervenido en éste como demandado.

**Comentario:** el criterio usado hasta la fecha por el TS suponía que la sentencia determinante de la responsabilidad solidaria no produce efectos de cosa juzgada con respecto a los no demandados, por lo que los condenados pueden tratar de resolver en vía de regreso los problemas de calificación o incluso de exención de responsabilidad.

En la sentencia comentada el TS afirma la eficacia de cosa juzgada de la exención de responsabilidad del arquitecto técnico en el pleito en el que se conozca la acción de regreso con la finalidad de evitar contradicción de resoluciones o el *non bis in idem*. Según LÓPEZ RICHARD<sup>3</sup> la absolución debería haberse argumentado en la imposibilidad de condenar “a quien no fue parte en ese primer proceso sin acreditar su responsabilidad”.

La DA 7ª LOE contribuye a evitar la duplicidad de procesos con la “llamada en garantía” que atribuye al demandado la facultad de solicitar, dentro del plazo previsto en la LEC, que se notifique la demanda a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el proceso constructivo, con la advertencia de que en el supuesto de que no comparecieran, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a todos.

---

<sup>3</sup> Julián LÓPEZ RICHARD (1992), “Sentencia de 7 de Febrero de 2004”, CCJC 66, § 1773, p.1176.

### 3. STS 16.12.2004 (Ar. 272). MP: Jesús Corbal Fernández.

**Hechos:** en marzo de 1987 los propietarios de los solares de una urbanización sita en Madrid, posteriormente constituidos en comunidad de propietarios, celebraron un contrato con “Comunidades Castellanas, S.A.” por el que conferían a dicha entidad, por un precio determinado, el encargo de gestionar, administrar y supervisar las obras de la urbanización, otorgándole los oportunos apoderamientos. Finalizada la construcción (*no consta fecha*), se manifestaron defectos constructivos en las viviendas y en los elementos comunes de la urbanización (*no constan*) como consecuencia de la inadecuada ejecución de la obra.

**Demanda:** la comunidad de propietarios demandó a “Comunidades Castellanas, S.A.”, a la constructora de las obras, a la constructora de los viales, a los arquitectos directores de la obra y a los arquitectos técnicos, y solicitó a todos los codemandados excepto a la constructora de los viales, una indemnización por el valor de las obras de reparación; a todos los codemandados excepto a la constructora, una indemnización de 23.771 € por reparación del viario de la urbanización; y por último, a la constructora y a “Comunidades Castellanas, S.A.”, una indemnización por la demora en la terminación de las obras.

**Procedimiento:** el JPI nº 56 de Madrid (24.6.1996) estimó en parte la demanda, absolvió a “Comunidades Castellanas, S.A.”, a la constructora de los viales, a uno de los arquitectos superiores y a dos de los arquitectos técnicos y condenó a la constructora a pagar 196.576 € y al resto de técnicos a pagar 23.773,7 €. La AP de Madrid (Sección 11ª, 30.6.1998) estimó en parte el recurso interpuesto por la constructora en el sentido de reducir su indemnización a 142.485 € y el del arquitecto técnico condenado, a quien absolvió.

El TS desestimó el recurso de casación interpuesto por la constructora y estimó el de la comunidad de propietarios, en el sentido de condenar a “Comunidades Castellanas, S.A.” al pago solidario de 142.485 € junto a la constructora ya condenada en instancia. Dicha entidad no era una simple gestora o mediadora, sino una sociedad de gestión inmobiliaria, que actuó como promotora en el proceso constructivo, y, por ello, queda sujeta a la responsabilidad civil *ex art.* 1591 CC.

**Comentario:** en el ámbito del art. 1591 CC la jurisprudencia del TS<sup>4</sup> ha considerado que las sociedades de gestión inmobiliaria que intervienen de forma decisoria y retribuida en el proceso edificatorio son auténticas promotoras y no pueden eludir la responsabilidad propia de su función bajo la condición formal de gestoras o mediadoras. Recogiendo esta doctrina el art. 17.4 LOE ha matizado el concepto legal de promotor del art. 9.1 LOE para incluir en él “a las personas físicas y jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u figuras análogas”.

---

<sup>4</sup> En este período, STS 31.3.2005 (Ar. 2743) en la que se considera promotora a la sociedad que llevó a cabo la gestión constructiva y económica de la operación aunque formalmente actuara como mandataria de la Orden Religiosa de los Padres Trinitarios.

#### 4. STS 20.12.2004 (Ar. 8131). MP: Jesús Corbal Fernández.

**Hechos:** “Acieroid, S.A.” construyó una nave en el kilómetro 3,7 de la carretera de Ibiza a San Antonio (Illes Balears). El 8.10.1992 se desplomó la cubierta de la nave como consecuencia de las lluvias torrenciales, incidiendo en el desplome la proyección deficiente del sistema de evacuación de aguas. “Mapfre Balear” pagó 162.007,69 € a “Hipercentro Comercial Eivissa, S.A.”, sociedad titular del hipermercado, en virtud de la póliza de seguro de daños que tenía concertada.

**Demanda:** “Mapfre Balear” demandó al arquitecto superior, al arquitecto técnico, a la constructora y a “Comercial Union, S.A.”, aseguradora de esta última, y solicitó una indemnización de 162.007,69 €. Por otro lado, “Comercial Union, S.A.” presentó reconvencción implícita.

**Procedimiento:** El JPI nº 2 de Ibiza (16.4.1997) desestimó la demanda, estimó en parte la reconvencción y absolvió a los demandados. La AP de Palma de Mallorca (Sección 4ª, 24.6.1998) estimó en parte el recurso de apelación interpuesto por “Mapfre Balear”, y condenó a la constructora, a su aseguradora, al arquitecto superior y al arquitecto técnico a pagar 162.007,69 €.

El TS desestima los recursos de casación interpuestos por la constructora y el arquitecto técnico. La condena de los demandados a indemnizar el coste de la reparación que abonó “Mapfre Balear” no puede subordinarse a la existencia de una negativa del agente de la construcción responsable del vicio a llevar a cabo la reparación *in natura*, pues se admite la compatibilidad de las acciones para obtener la satisfacción del interés lesionado.

**Comentario:** existen cuatro criterios en la jurisprudencia del TS en relación a los modos en que el acreedor puede pedir que se realice el resarcimiento del daño resultante de la existencia de un defecto constructivo<sup>5</sup>. La sentencia comentada aplica la doctrina según la cual el acreedor tiene la posibilidad de elegir entre reclamar la reparación en forma específica, una cantidad de dinero suficiente para poder obtener para sí o por tercero esta reparación o finalmente, una indemnización por la cifra pecuniaria que haya importado la reparación personalmente llevada a cabo antes del proceso<sup>6</sup>.

Los tres criterios jurisprudenciales restantes suponen el carácter subsidiario del cumplimiento por equivalencia: 1. cuando el deudor no cumpla con la obligación establecida en la sentencia de condena; 2. cuando a requerimiento del deudor antes o al margen del proceso de ejecución propio de la condena de hacer el deudor haya manifestado su rechazo a proceder por su propia cuenta<sup>7</sup>, o por último, 3. cuando la reparación en forma específica deviene imposible o presenta inconvenientes jurídicos o físicos, como, por ejemplo, cuando requiere la demolición del edificio.

---

<sup>5</sup>Ángel CARRASCO PERERA, “Reparación en forma específica y reparación a costa del deudor en la responsabilidad por ruina”, *InDret 1/2006*, working paper nº 320.

<sup>6</sup> En este período, STS 10.3.2004 (Ar. 898).

<sup>7</sup> En este período, SSTIS 13.7.2005 (Ar. 5098); 10.10.2005 (Ar. 8577).

**5. STS 26.5.2005 (Ar. 6300).** MP: Alfonso Villagómez Rodil.

**Hechos:** Silvio promovió y construyó tres edificios en Palma de Mallorca. Con posterioridad a la venta de las viviendas (*no consta fecha*), se detectaron defectos en los embaldosados y alicatados de los inmuebles que aparecieron como consecuencia de la incorrecta ejecución material de la obra.

**Demanda:** las comunidades de propietarios demandaron al promotor-constructor, al arquitecto director de la obra y al arquitecto técnico y solicitaron la ejecución de las obras necesarias para subsanar las deficiencias.

**Procedimiento:** el JPI nº 4 de Palma de Mallorca (7.1.1997) estimó en parte la demanda y condenó a los demandados a realizar las obras necesarias para subsanar los vicios constructivos. La AP de Palma de Mallorca (Sección 3ª, 22.4.1998) desestimó el recurso de apelación interpuesto por el arquitecto director de la obra y el arquitecto técnico y confirmó la SJPI.

El TS declaró no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el arquitecto superior. La incorrecta ejecución material de los trabajos no excluye automáticamente la responsabilidad del arquitecto director de la obra, pues éste incumplió su obligación de vigilancia y supervisión de la ejecución de la obra, por haber quedado probado que no se cursaron las órdenes oportunas para complementar lo proyectado y corregir los defectos antes de emitir la certificación final de obra.

**Comentario:** en la jurisprudencia del TS el técnico director de la obra en su calidad de “supremo responsable” acaba siendo, en muchas ocasiones, garante incondicional de la adecuación de la ejecución del proyecto respondiendo de los vicios o defectos imputables a otros agentes intervinientes en base a la culpa *in vigilando*<sup>8</sup>.

Según CORDERO<sup>9</sup> en estos casos el Tribunal condena al director de la obra sin ningún tipo de argumentación. La responsabilidad del arquitecto *ex* artículo 1.591 CC es una responsabilidad civil por hecho propio, derivada de la vulneración de un deber contractual o de la infracción de su *lex artis* (art. 1.258 CC) y las reglas legales de responsabilidad por hecho ajeno de los arts. 1.903 o 1.596 CC están previstas respectivamente para la responsabilidad de lo hecho por terceros dependientes o por los ocupados por el contratista en la obra.

Esta línea jurisprudencial tampoco encuentra su fundamento en la LOE que no contiene ninguna norma, análoga a la prevista para el promotor, que disponga expresamente la responsabilidad del técnico director por hecho ajeno<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> En este sentido, Ángel CARRASCO PERERA (2001), “La jurisprudencia post-LOE ¿ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?”, *Aranzadi Civil*, núm. 21

<sup>9</sup> Encarnación CORDERO LOBATO (1992), “Sentencia de 16 de diciembre de 1991”, *CCJC*, § 740, pp. 151-161.

<sup>10</sup> Ángel CARRASCO, Encarnación CORDERO, Mª del Carmen GONZÁLEZ (2005), *Derecho de la Construcción y la vivienda*, 5ª ed., Dilex, Madrid, pp. 395-396.



**6. STS 2.6.2005 (Ar. 5308).** *MP: Xavier O'Callaghan Muñoz.*

**Hechos:** Silvio y Constantino se encargaron de la dirección técnica en la construcción de un edificio de viviendas en Náquera (Valencia), una de las cuales fue entregada a Armando y Maite a finales de 1970. Entre 1978 y 1980 aparecieron grietas en las viviendas y, tras seguirse expediente sancionador por el Ayuntamiento de Náquera, los arquitectos ejecutaron las obras de reparación. En enero de 1983 se reprodujeron grietas en el mismo lugar y, advertidos los arquitectos, no efectuaron reparación alguna. En 1989 el Ayuntamiento ordenó el desalojo del edificio y en enero de 1990 el inmueble se derrumbó.

**Demanda:** Armando y Maite demandaron (4.7.1996) a los arquitectos y solicitaron una indemnización a determinar en ejecución de sentencia.

**Procedimiento:** el JPI nº 4 de Liria (19.2.1997) desestimó la excepción de litisconsorcio pasivo necesario formulada por los arquitectos, estimó la demanda y condenó a los demandados a pagar una indemnización de daños y perjuicios a determinar en ejecución de sentencia. La AP de Valencia (Sección 6ª, 5.11.1998) estimó el recurso de apelación en el sentido de apreciar la prescripción de la acción, revocó la SJPI y desestimó la demanda.

El TS declaró haber lugar al recurso de casación interpuesto por los propietarios. “Dentro del plazo de caducidad de 10 años, se produjeron los vicios ruinógenos (grietas), plazo de 1971 a 1981. A partir de la producción de las mismas en 1978 y 1980 comienza el plazo de prescripción de 15 años que terminaría en 1995 si no hubiera habido interrupción, pero sí la hubo, ya que en 1983 los arquitectos fueron advertidos de la grieta, que no fue reparada. Tras este acto interrumpido y prescindiendo de que hay posteriormente otros, el plazo de prescripción finalizada en 1998, siendo así que la demanda se formuló en 1996.” (FD 2º).

**Comentario:** el art. 1591 CC establece que el plazo de garantía de diez años en el que tiene que aparecer la ruina debe contarse “desde que concluyó la construcción”. La sentencia no se pronuncia de modo claro sobre esta cuestión pero parece tomar en cuenta como *dies a quo* el momento de entrega del edificio.

Otros criterios considerados por la jurisprudencia son el de la fecha de la terminación material de la obra y el del momento en que la obra ha sido aprobada y recibida por el comitente. El art. 17.1 LOE ha reforzado este último criterio al exigir que los vicios o defectos se exterioricen o produzcan dentro del plazo de garantía a contar “desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas”.

Menos controvertida es la cuestión del plazo de prescripción de quince años del art. 1964 CC, en el que el TS toma en consideración como día inicial para su cómputo el momento en que aparecieron o se manifestaron los vicios ruinógenos de la construcción, criterio que ha seguido el art. 18.1 LOE para el plazo de prescripción de dos años de las acciones por daños dimanantes de vicios o defectos constructivos.

7. STS 30.6.2005 (Ar. 5087). MP: *Clemente Auger Liñán*.

**Hechos:** la promotora "Proytec, S.A." concertó con "Gocar, S.L." la construcción de un edificio en Murcia. Con posterioridad a la entrega del inmueble (*no consta fecha*), se detectaron deficiencias constructivas consistentes en piezas de baldosa sueltas y levantadas debido a la dilatación del faldón de cubierta y el mal estado de conservación del material de sellado, deterioro de la pintura de las fachadas, deficiencias en la carpintería de aluminio y humedades en la escalera.

**Demanda:** la comunidad de propietarios demandó a la promotora, a la constructora, al arquitecto director de la obra y al arquitecto técnico, y solicitó la realización de las obras necesarias para reparar los defectos o, subsidiariamente, el pago de una indemnización para afrontar las reparaciones a determinar en ejecución de sentencia.

**Procedimiento:** el JPI nº 4 de Murcia (26.1.1998) estimó en parte la demanda, absolvió a la constructora, al arquitecto director de la obra y al arquitecto técnico y condenó a la promotora en base a la responsabilidad contractual de los arts. 1.101 y 1.258 CC a pagar 54.628,3 €. La AP de Murcia (Sección 2ª, 9.11.1998) desestimó el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios y confirmó la SJPI.

El TS declaró haber lugar al recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios. Los defectos detectados no constituían ruina funcional pues no afectaban a elementos esenciales de la construcción ni incidían en la habitabilidad de la vivienda y, además, eran de fácil reparación.

**Comentario:** si los defectos constructivos no merecen el calificativo de ruinosos, los adquirentes de los pisos tienen la posibilidad de exigir responsabilidad al promotor a través de las acciones generales de incumplimiento contractual.

La jurisprudencia ha considerado con carácter general que constituyen ruina las humedades (en este período, SSTS 10.3.2004, Ar. 898; 6.5.2004, Ar. 2098; 1.12.2004, Ar. 7905) y el desprendimiento de azulejos u otros elementos constructivos (en este período, STS 16.12.2005, Ar. 2006/1222), defectos que en la sentencia se consideran cumplimientos defectuosos del contrato. En contra, con carácter general, el TS ha considerado que no son ruina los defectos de pintura (en este período, SSTS 27.9.2005, Ar. 8887; 15.11.2005, Ar. 7631).

ESTRUCH <sup>11</sup>señala que la jurisprudencia contradictoria en esta materia se debe a la mezcla de defectos (ruinosos o no) para aplicar a todos ellos las consecuencias previstas en el art. 1591 CC y a la falta de argumentación en orden de determinar la gravedad del defecto constructivo, la importancia del elemento constructivo al que afecte y los resultados que dicho defecto produzca.

---

<sup>11</sup> Jesús ESTRUCH ESTRUCH (2005), *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 2ª ed., Thomson Civitas, Navarra, p.103.

**8. STS 24.11.2005 (Ar. 7644).** *MP: Alfonso Villagómez Rodil.*

**Hechos:** en 1982, Juan Antonio y Alberto iniciaron la construcción de un edificio en un solar de su propiedad sito en Villalpando (Zamora). El 28.11.1984 vendieron lo levantado, el 45% de la obra final, a los hermanos Armando, Miguel y Tomás y a sus respectivas esposas, Rocío, Julia y Constanza, quienes edificaron el 55% restante de la obra. Tras la venta de las viviendas (*no consta fecha*), se detectaron defectos en la colocación de las bovedillas, en el empleo de los materiales constructivos y en la elaboración del cierre causados por la deficiente ejecución técnica y material de las obras.

**Demanda:** la comunidad de propietarios demandó a los promotores iniciales y a los finales, a Jesús, propietario de un local del edificio, y a Pedro Francisco, Lucas, Regina, Remedios y Julián (*no consta su relación con el caso*), y solicitó una indemnización a determinar en ejecución de sentencia por los daños y perjuicios causados por la defectuosa ejecución y el coste de las viviendas de reemplazo, la ejecución de las obras de reparación en el plazo máximo de 6 meses, así como que se obligara a Jesús a soportar la ejecución de las obras en el interior de su local.

**Procedimiento:** el JPI de Villalpando (19.6.1997) estimó la demanda, absolvió a Julián y a Jesús, y condenó a los promotores iniciales y a los finales, a Pedro Francisco, a Lucas y a Remedios a pagar 30.050,6 €. La AP de Zamora (Sección única, 24.7.1998) desestimó los recursos de apelación interpuestos por los promotores, Pedro Francisco y Regina, estimó el de la comunidad y condenó a los demandados a ejecutar las obras de reparación en el plazo máximo de 6 meses y al pago de una indemnización a determinar en ejecución de sentencia por los daños y perjuicios causados por la defectuosa ejecución y el coste de las viviendas de reemplazo y, en especial, a Jesús a soportar las obras.

El TS desestimó el recurso de casación interpuesto por los promotores finales de la obra al apreciar la responsabilidad solidaria entre los condenados, pues no resulta probado el grado de participación de cada uno de ellos en la producción de los vicios constructivos.

**Comentario:** el TS aplica la regla jurisprudencial según la cual responden solidariamente todos los agentes que han intervenido en la construcción cuando no pueda determinarse el porcentaje de los daños imputables a cada uno de los partícipes en la construcción y esté probado que todos contribuyeron en la producción del daño.

En cuanto a los daños resarcibles, a diferencia de la regulación establecida en el LOE según la cual solo son indemnizables conforme esta ley los daños materiales causados en el edificio por los vicios y defectos que señala (art. 17.1), el TS declara resarcibles conforme al art. 1591 CC cualquier interés del perjudicado que hubiera podido ser menoscabado por el vicio o defecto ruinógeno<sup>12</sup>, en el presente caso, el coste de la vivienda de reemplazo<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> *Op. cit.* Ángel CARRASCO, Encarnación CORDERO, M<sup>a</sup> del Carmen GONZÁLEZ (2005), *Derecho de la Construcción (...)*, pp. 382-383.

<sup>13</sup> En este período, SSTS 11.2.2005 (Ar. 1920); 29.7.2005 (Ar. 6560).

**9. STS 15.12.2005 (Ar. 2006/160).** *MP: Alfonso Vilagómez Rodil.*

**Hechos:** “Construcciones Jamsar, S.L.” promovió la construcción de 77 viviendas en Etxarri-Aranaz (Pamplona) bajo la dirección técnica del arquitecto superior Carlos Daniel y la dirección ejecutiva del arquitecto técnico Jesús Luis. La urbanización estaba afectada por deficiencias en las redes saneamiento y electrificación, así como por humedades en las viviendas debidas a la inadecuada proyección y dirección de la obra.

**Demanda:** la Agrupación de Viviendas Malkorramendi demandó a “Fontanería Maiz S.L.”, a “Excavaciones y Transportes Vicente Olloquiegui”, a “Electricidad Sakana”, a la promotora, al arquitecto director de la obra y al arquitecto técnico y solicitó la ejecución de las obras de reparación, el pago de los gastos que de ellas se derivaran y, en especial, del correspondiente proyecto de ejecución, así como una indemnización de daños y perjuicios por los trabajos abonados por la actora.

**Procedimiento:** el JPI nº 4 de Pamplona (29.12.1997) estimó en parte la demanda, absolvió a “Fontanería Maiz S.L.”, a “Excavaciones y Transportes Vicente Olloquiegui” y a “Electricidad Sakana”, y condenó a la promotora y a los técnicos directores a ejecutar las obras de reparación y al pago de los gastos que de ellas se derivaran y de 571,68 € en concepto de daños y perjuicios. La AP de Navarra (Sección 1ª, 21.12.1998) desestimó el recurso de apelación interpuesto por el arquitecto técnico y estimó parcialmente los interpuestos por la promotora y el arquitecto director de la obra, absolvió a la primera de la realización de las obras en la red de saneamiento y al segundo de la reparación de las humedades.

El TS declaró no haber lugar al recurso de casación interpuesto por arquitecto técnico que responde por las deficiencias en la red de saneamiento causadas por las irregularidades del proyecto, pues incumplió su obligación de ejercer el control directo y efectivo sobre las actividades constructivas y, en particular, la de efectuar las correcciones necesarias para evitar los daños.

**Comentario:** la sentencia comentada sigue la jurisprudencia mayoritaria según la cual el arquitecto técnico responde junto al arquitecto superior, director y proyectista de la construcción, por vicios de dirección derivados de la defectos del proyecto cuando en la fase de ejecución del mismo no fueron advertidos ni corregidos.

Si bien el arquitecto técnico es responsable de que la obra se ejecute con sujeción al proyecto y con exacta observancia de las órdenes e instrucciones del arquitecto director [art. 2 del D 1.7.1935 de 16 de julio, de regulación de las atribuciones de la carrera de aparejador (Gaceta de Madrid nº 650, de 18.7.1935)], esto no significa, según el TS, un sometimiento pleno y absoluto, sino que el arquitecto técnico en virtud de su autonomía profesional debe efectuar las correcciones necesarias para evitar los daños.

**10. STS 16.12.2005 (Ar. 2006/1222).** MP: *Rafael Ruiz de la Cuesta Carcajares.*

**Hechos:** “Promociones Nyas, S.L.” encargó a “Naves y Asfaltos, Empresa Constructora, S.L.” la construcción de un edificio en Benidorm. La proyección de la obra con vigas y viguetas prefabricadas causó defectos estructurales en el edificio, concretamente, grietas en tabiques y muros de cerramiento, en las terrazas, en la galería y en la cubierta. Por otra parte, la defectuosa ejecución de la obra comportó defectos de construcción, como desprendimiento y rotura de baldosas del pavimento. El 3.5.1998 Carlos Manuel y Cornelio, socios y administradores mancomunados de ambas sociedades, redujeron el capital social de la promotora de 270.455,45 € a 24.040,48 €, y, con posterioridad, cesaron de hecho su actividad sin proceder a la liquidación en cualquiera de las formas previstas legalmente.

**Demanda:** la comunidad de propietarios demandó a la sociedad promotora, a la constructora, a los arquitectos directores de la obra, al arquitecto técnico y a Carlos Manuel y Cornelio, y solicitó la ejecución de las reparaciones a costa de los demandados, una indemnización a determinar en ejecución de sentencia por el triple de la cantidad gastada de menos al usar vigas y viguetas prefabricadas, así como otra a determinar en ejecución de sentencia por el tiempo de desalojo de la finca durante las obras de reparación.

**Procedimiento:** el JPI nº 7 de Benidorm (2.11.1995) estimó en parte la demanda, absolvió al arquitecto técnico y condenó al resto de demandados a realizar las obras de reparación. La AP Alicante (Sección 2ª, 25.2.1999) desestimó el recurso de apelación interpuesto por Carlos Manuel y Cornelio y confirmó la SJPI.

El TS declaró no haber lugar al recuso de casación interpuesto por Cornelio quien responde, junto a Carlos Manuel, de las deudas sociales de la promotora ante sus acreedores en base al art. 81 LSA de 17.7.1951. El Tribunal hace suyas las argumentaciones de la AP: “la reducción drástica del capital social de la Promotora, responsable frente a aquellos [propietarios] por las compraventas que les unen (de las que derivan las demás acciones de ejercicio directo, pero como derivadas de la precedente de tales contratos), y la desaparición de hecho de tal Promotora (...) suponen una *lesión directa* de los intereses de los acreedores” (FD 4º).

**Comentario:** el art. 20 LOE ha establecido la imposibilidad de inscribir la extinción de la sociedad promotora, sin que previamente se acredite la constitución de las garantías mientras no hayan transcurrido los plazos de prescripción del art. 18 de la Ley. Aunque en el caso comentado no resulta aplicable la norma citada, mediante él se pone de relieve su falta de efectividad, ya que como señala CARRASCO<sup>14</sup> el mantenimiento de la inscripción de la sociedad, que es insolvente o ha sido descapitalizada, no parece que vaya a reportar ningún beneficio al adquirente perjudicado sino que lo relevante es determinar cómo han de responder en estos casos los socios o administradores de la sociedad promotora.

---

<sup>14</sup> *Op. cit.* Ángel CARRASCO PERERA (2001), “La jurisprudencia (...)”, p. 16.