

InDret

Garatges mal projectats

Comentari a la STS, 1a, 2.10.2003

Oliver García Muñoz
Facultat de Dret
Universitat Pompeu Fabra

Working Paper núm: 202
Barcelona, gener de 2004
www.indret.com

Els fets

La Sala 1a del Tribunal Suprem, en la Sentència de 2 d'octubre de 2003 (Ar. 6451), resol un recurs de cassació amb motiu de l'existència d'uns vicis funcionals constructius en les rampes i accessos d'un pàrquing, que impedeixen la seva normal utilització.

Els actors, l'entitat "Ibaru, S.L.", Fernando, Teresa, Silvio i Andrea, van adquirir la propietat d'unes places de pàrquing en un edifici construït a la localitat de Terrassa. Amb posterioritat van advertir la defectuosa construcció, que no complia les condicions d'ús adequades i necessàries, la qual cosa fa inútils les seves places de pàrquing per a la finalitat d'estacionament de vehicles que els és pròpia.

Tal i com detallen els informes pericials obrants, "las condiciones mínimas de maniobrabilidad por el interior del edificio no llegan a respetarse (...); la circulación por el interior del garaje-aparcamiento privado ofrece serias dificultades en lo que se refiere a los giros para tomar las rampas a nivel inferior al de la calle así como la pronunciada pendiente de alguna de las rampas (...); las rampas superan la pendiente del 20%, condición que vienen indicada que no se superará en el proyecto (...)".

Els propietaris afectats promouen demanda contra l'entitat promotora i constructora de les obres, "Promoegara, S.L.", i contra l'enginyer industrial que va dur a terme les funcions de projecció i direcció de la construcció, Pedro Enrique. En el seu petitum, sol·liciten es declari l'estat de ruïna funcional de l'edifici-pàrquing i es condemni com a responsables solidaris dels defectes constructius denunciats a ambdós demandats, a restituir les quantitats satisfetes pels actors en concepte de preu per la compravenda de les seves respectives places d'aparcament (que ascendeixen a deu milions de pessetes -60.101,21 €-), més les desvaloritzacions monetàries des dels pagaments, interessos des de la interposició de la demanda, despeses d'escriptures, impostos i despeses de comunitat de propietaris.

La SJPI núm. 8 de Terrassa (8.9.1995) desestima la demanda per entendre, en primer lloc, que la sol·licitud correspon a una acció resolutòria per incompliment contractual, quan aquesta acció no ha estat l'exercitada pels actors en la seva demanda, perquè en cap moment van sol·licitar la resolució contractual. En segon lloc, considera el Jutjat que, en relació a l'acció de responsabilitat decenal ex art. 1591.1r CC, no hi ha una situació de ruïna funcional, tal i com pretenen els demandants. Per últim, i per a aquest darrer supòsit, deuria haver-se sol·licitat una reparació en forma específica, prevalent a la indemnització de danys i perjudicis. La SAP de Barcelona (Secció 11a, 2.10.1997) confirma íntegrament la resolució de primera instància.

Garatges i ruïna funcional per deficient disseny d'accessos i dimensions

L'extens concepte del terme *ruïna*, pressupòsit bàsic en la responsabilitat decenal dels agents de la construcció enfront del propietari de l'obra i encunyat per la jurisprudència entorn de l'article

1591.1r CC, comprèn els supòsits més comuns de vicis ruinògens d'origen constructiu: la *ruïna funcional* per vicis que, sense recaure en elements substancials de l'immoble, és a dir, sense comprometre la seva estructura, resistència o estabilitat, pertorben o incomoden el seu ús i gaudi normal, en atenció a la naturalesa i finalitat de la construcció¹.

El nou règim de la Llei 38/1999, d'Ordenació de l'Edificació, de 5 de novembre (LOE²), concretament en l'article 17.1 b), ve a recollir aquesta extensió de la ruïna per vicis constructius a supòsits de defectes funcionals quan al·ludeix al termini de garantia reduït de tres anys per als vicis que impliquen un incompliment dels requisits d'habitabilitat de l'edifici, és a dir, que impedeixen un ús satisfactori dels seus elements i instal·lacions, de tal forma que el vinguin a fer inútil per a la finalitat que li és pròpia.

En la declaració de ruïna als efectes de responsabilitat decennal, el Tribunal Suprem, en el FJ. 3r de la Sentència que examinem, distingeix els fets que determinen l'existència del vici o defecte, qüestió fàctica la prova de la qual incumbeix al demandant o perjudicat i no revisable en cassació, de la qualificació jurídica que els òrgans judicials han d'atorgar al defecte provat, atenent a l'entitat, origen o causa del vici.

La gravetat funcional dels defectes denunciats ha quedat prou acreditada mitjançant la transcendent dificultat a què es veuen sotmesos els vehicles en la realització de girs a l'immoble litigiós, ja que en circular per les rampes del garatge pateixen cops en la seva part davantera o posterior. De la mateixa manera, constitueix fet provat la problemàtica que pateixen els actors en les maniobres d'entrada o sortida dels seus respectius aparcaments, que requereixen forçosament una invasió de places buides.

Així, la Sala conclou, encertadament i en oposició al criteri sostingut en les instàncies, que les deficientes dimensions i inadequats accessos a les places de garatge obeeixen a un inviable disseny o planificació i impedeixen que la construcció assoleixi la finalitat que li és pròpia, perquè comporten una *falta de seguretat i eficàcia* en el seu ús "normal" o raonable, greument dificultat. Aquestes circumstàncies justifiquen un supòsit de ruïna, en la seva modalitat funcional, que "se configura en torno a la utilidad de la cosa construida [y] concurre cuando la construcción es inútil

¹ En aquest sentit, la STS, Sala 1^a, 2.4.2003 (Ar. 3001) es refereix a l'evolució en la doctrina jurisprudencial del concepte de ruïna, "extendido y ampliado a aquellos defectos que por exceder de las imperfecciones corrientes configuran una violación del contrato (...) al hacerse la edificación inútil para el fin que le es propio" (FJ. 3^o); o la STS, Sala 1^a, 28.5.2001 (Ar. 3437), que al·ludeix al concepte de ruïna funcional quan afirma que, "[e]n materia de vicios ruinógenos, (...), junto a la hipótesis de derrumbamiento total o parcial (ruina física) o peligro del mismo (ruina potencial) (...), la denominada "ruina funcional" tiene lugar en aquellos casos en que los defectos constructivos afectan a la idoneidad de la cosa para su fin y en la que entra en juego el concepto o factor práctico de la utilidad (...), y dentro de este tipo de vicio ruinógeno se comprenden aquellos defectos de construcción que por exceder de las imperfecciones corrientes producen una violación del contrato, o una inhabilidad del objeto, es decir, aquellos defectos que tienen una gravedad obstativa para el normal disfrute de la cosa con arreglo a su destino" (FJ. 4^o).

² Segons la Disposició Transitòria 1a de la LOE, aquesta Llei serà d'aplicació a les obres per als projectes de les quals se sol·liciti la corresponent llicència d'edificació a partir de la seva entrada en vigor, que va tenir lloc el 6 de maig de 2000, tal i como disposa la Disposició Final 4a de la mateixa Llei.

para la finalidad que le es propia", és a dir, quan resulta inservible o inadequada per a l'ús a què estava destinada, com succeeix en el cas. En la seva fonamentació, el TS es refereix a la *STS, Sala 1a, 24.5.1991* (Ar. 3835), que estableix que "*es de considerar como esencial la adecuación que las plazas de garaje han de tener respecto al fin que les es propio, adecuación que alcanza tanto al tema de las dimensiones como al de los accesos*" (FJ. 4t)³.

En un cas de responsabilitat decennal per ruïna funcional en dimensions i accessos de garatge, la *STS, Sala 1a, 19.4.1995* (Ar. 3428) va declarar provat que l'accés al soterrani (garatge) mancava de l'amplada reglamentàriament exigida: el projecte va establir que l'accés al garatge tingués una amplada de quatre metres aproximadament, mentre que el Pla General d'Ordenació Urbana vigent exigia que l'accés dels garatges havia de tenir una amplada de 3,50 metres per cada cinquanta places d'aparcament o fracció, així que al garatge propietat de la Comunitat de Propietaris actora, de setanta-vuit places d'aparcament, corresponien set metres d'amplada. La Sala entén que això entranya "*un grave defecto constructivo que determina una falta de seguridad y eficacia en el uso del garaje y una inadecuación a su fin o destino, de manera que lo edificado no se ajusta a las necesidades y exigencias previstas para su correcta utilización y disfrute, constituyendo un defecto que hace la edificación inútil para la finalidad que le es propia*" (FJ. 4t).

En el mateix sentit, la *SAP Alacant, Secció 5a, 8.3.2001* (Ar. 151024), sobre la *deficient execució de la rampa d'accés a un garatge*, entén que, tal i com està construït el referit element constructiu, és de "difícil utilización", per la qual cosa ha d'entendre's com un *vici ruinògen*, tenint en compte que el seu concepte, encunyat jurisprudencialment, es refereix tant als defectes que "*afectan a la totalidad del inmueble como que afectan sólo a parte o partes determinadas del mismo; tanto al perecimiento o derrumbe ya causado, como del proceso en curso de anormal, prematuro y progresivo deterioro del edificio -ruina virtual-; tanto de la destrucción efectiva como de los elementos constructivos -ruina material-, como de aquellos defectos que, sin llegar a poner en peligro la solidez y estabilidad de la edificación, pero, yendo más allá, también, del grado de las simples imperfecciones intrascendentes que cabe esperar en una obra de gran complejidad y envergadura, lo hacen inútil para ser empleada de acuerdo con la finalidad que le es propia o, incluso, obstaculizan o dificultan gravemente dicho uso -ruina funcional-*" (FJ 2n).

No falten pronunciaments en relació a vicis ruinògenos funcionals en matèria d'aparcaments o garatges que, malgrat l'extensió del concepte de ruïna, s'encarreguen de delimitar l'amplitud del concepte de *ruïna funcional* mitjançant l'exclusió del seu àmbit de certs supòsits o *defectes intrascendentes per a l'habitabilitat de l'immoble*, tals com condensacions, determinats vicis estètics o d'escassa entitat funcional.

Un clar exemple el constitueix la *STS, Sala 1a, 13.10.1998* (Ar. 8253), on el TS adverteix que, encara que la distribució del pàrquing al soterrani de l'immoble implica certa incomoditat per estacionar els vehicles, no s'infringeix per això l'art. 1591.1r CC, ja que les dificultats de l'obra no són impeditives de la utilització d'aquesta per al seu fi.

De forma semblant resol la *SAP Càceres, Secció 1a, 4.5.1999* (Ar. 7701), que entén que l'accés al garatge, malgrat estar executat amb incompliment de la normativa urbanística i presentar determinats defectes

³ El cas tracta d'una acció de compliment contractual que exerceixen els propietaris d'unes places de pàrquing contra l'entitat promotora-venedora, ja que l'aparell elevador de vehicles, únic accés al garatge, que mancava de rampa, resultà ser insuficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles de grans dimensions: "[l]a compraventa de las mismas comporta la obligación de entregar el objeto hábil y la plena satisfacción del comprador que le permita el uso de la plaza para su específico fin, siendo de estimar la existencia de incumplimiento contractual, cuando aquélla no se ajusta, en dimensiones o accesos, a lo previsto" (FJ. 4º).

funcionals, que dificulten l'entrada al seu interior de vehicles, no el fan inútil per a la finalitat que li és pròpia, per la qual cosa no cal parlar de ruïna, ni tan sols en la seva concepció més àmplia.

La resolució de la Sentència que tractem imputa responsabilitat civil solidària als dos demandats. D'una banda, l'enginyer industrial respon d'un vici de projecte, per la deficient planificació del garatge pel que fa a dimensions i accessos, així com d'un vici de direcció que absorbeix al primer, per falta de diligència en la vigilància de la correcta execució de l'obra que du com a conseqüència l'incompliment del seu deure de modificar el projecte viciat⁴, de tal forma que, en aquests casos, el vici de direcció té el seu origen en un defecte de planificació o disseny inadvertit o tolerat en el procés d'execució de l'obra.

A més a més, l'obligació de reparar els danys resideix igualment en l'entitat demandada i troba justificació en un doble criteri d'imputació; el primer al·ludeix a la seva activitat com a promotora de la construcció: el TS la fa responsable dels defectes constructius per fet aliè (article 1903 CC), en especial, per *culpa in eligendo* o falta de diligència exigible en l'elecció del tècnic projectista i director de l'obra.

Constitueix doctrina jurisprudencial consolidada la imputació genèrica de responsabilitat decenal a la figura del promotor de l'obra, per la seva decisiva intervenció en el procés de construcció, que es tradueix en la transmissió dels immobles o habitatges edificats i, per tant, en les obligacions de garantia que contreu enfront dels adquirents, així com en l'elecció de l'entitat constructora i dels tècnics intervinents en el procés constructiu (*STS, Sala 1a, 3.7.1999* -Ar. 5897-). Així doncs, el promotor es troba legitimat tant passiva com activament sota el règim de l'article 1591 CC (*STS, Sala 1a, 21.6.1999* -Ar. 4390-)⁵. L'article 17.3 LOE ha vingut a consagrar la responsabilitat del promotor en qualsevol cas, per danys materials derivats de defectes constructius⁶.

⁴ Respecte del deure de vigilància, vegi's, entre d'altres, la *STS, Sala 1a, 25.7.2000* (Ar. 6475), que resol un cas d'inundacions en els garatges de l'immoble propietat dels actors, com a conseqüència d'una defectuosa impermeabilització. El TS entén que el director de l'obra ha de respondre dels vicis per omisió del deure de vigilància en l'obra, donada l'amplitud de les seves obligacions (FJ. 2n).

⁵ Amb base en l'article 9 LOE, és promotor «cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulse, programa o financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título» (*STS, Sala 1a, 31.1.2003* -Ar. 647-). En aquest sentit, els tribunals han vingut a reconèixer que la responsabilitat decenal del 1591 Cc integra també la figura del promotor, *figura equiparada a la del contractista, la responsabilitat del qual deriva de l'incompliment de llurs obligacions d'entrega com a venedora* (*STS, Sala 1a, 21.2.2000* -Ar. 752- o *STS, Sala 1a, 23.9.1999* -Ar. 7266-). També en la *STS, Sala 1a, 13.10.1999* (Ar. 7426), la Sala entén que no procedeix exonerar a l'entitat promotora de responsabilitat, que respon no ja en base al 1903 Cc sino al 1591 Cc, en relació al 1596 (*responsabilitat professional*), participant en la solidaritat dels intervinents en el procés constructiu.

⁶ Amb fonament en la concepció autònoma de la funció que desenvolupa el promotor en les obres, la *STS, Sala 1a, 10.11.1999* (Ar. 8862) exposa que el promotor pot respondre inclús quan no existeixi responsabilitat del constructor, que no eximeix la del promotor. En el supòsit resolt, tot i ser els vicis imputables en exclusivament al tècnic intervingent, es declara igualment responsable al promotor junt a aquell amb base en culpa "in eligendo", és a dir, per haver escollit i contractat al causant material del defecte, entenent que "el promotor viene a hacer suyos los trabajos ajenos, realizados por personas a las que ha elegido y confiado". Per la seva part, en la *STS, Sala 1a, 29.11.1999* (Ar. 9139) s'equipara la figura del promotor-no constructor a la del contractista a efectes de responsabilitat decenal, ja que aquell *tiene obligación de responder frente quien adquiere confiado en la ciencia y técnica de quienes han intervenido*.

El segon criteri que defineix la responsabilitat de l'entitat demandada es fonamenta en la falta d'observança de les més elementals normes de bona construcció que han de ser conegudes i aplicades en el si de la seva actuació com a constructora del garatge, sense ser viable per excusar la seva actuació al·legar haver actuat segons allò projectat o amb compliment de les directrius del tècnic.

La *SAP Alacant, Secció 5a, 8.3.2001* (Ar. 151024) resol un cas de vicis funcionals amb el mateix origen que els defectes jutjats en el cas que comentem, en concret, sobre la *deficient execució de la rampa d'accés a un garatge*. L'AP entén que els vicis funcionals obeeixen tant a un *defecte de disseny* en el projecte, per la falta de previsió de què el radi de gir en l'eix de la rampa causaria algun problema en automòbils grans, com també a una *deficient execució*: “si se hubiese ejecutado la rampa conforme el proyecto no existirían los problemas de contraperalte, cambio brusco de pendientes y escasa altura” (FJ 2n), per la qual cosa l'execució final dificulta en gran manera l'ús comú del garatge, i d'això ha de respondre també la *direcció facultativa i el constructor, per falta de la deguda atenció i direcció o alta vigilància de l'obra i a les normes de la bona construcció, respectivament*.

La pretensió exercitada i la compatibilitat d'accions

Les dues instàncies sostenen, com un dels motius de desestimació de la demanda, que, en primer lloc, la pretensió dels actors, que té per objecte la restitució de les quantitats satisfetes en concepte de compravenda de les places de pàrquing, es correspon a una acció resolutòria per incompliment contractual, per a després concloure que aquesta acció no ha estat l'exercitada pels actors, perquè en cap moment van sol·licitar explícitament la resolució contractual. Per contra, el Tribunal Suprem, en virtut del principi processal de congruència, que de cap forma exigeix un acomodament rígid i literal de la resolució judicial als termes en què fou substanciada la demanda, atén a l'*animus del petitum*, que sens dubte pretén, com última *ratio*, el rescabament econòmic del dany causat mitjançant la declaració de l'estat de ruïna funcional de l'edifici-pàrquing i la condemna dels demandats pels defectes constructius denunciats, la qual cosa és “coherente con el efecto jurídico normativo del art. 1591.1º Cc” (FJ. 4t).

En aquest sentit, el fet que la petició dels actors, pel que fa a la quantificació dels danys derivats dels defectes funcionals constructius, resulti desproporcionada per comprendre el preu abonat per l'adquisició dels aparcaments, a més d'altres conceptes i partides improcedents, l'estimació dels quals significaria un flagrant enriquiment injust en benefici de la part actora, no pot resultar impeditiu de la naturalesa resarcitòria de la seva pretensió ex art. 1591.1r CC.

Sumat a això, la Sala insisteix en la compatibilitat entre les accions de responsabilitat contractual per vicis ruïnògens constructius (art 1591.1r CC) i de compliment o resolució contractual ex art. 1124 CC, o d'incompliment o compliment defectuós de l'art. 1101 i ss. CC, la qual cosa legitima al perjudicat a exercir l'acció que consideri més convenient als seus interessos, atès que cap precepte legal exigeix exercir amb caràcter preferent cap d'aquestes accions. La LOE⁷ fa al·lusió expressa

⁷ Al seu art. 17.1 (“[s]in perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes”) i al

al règim contractual genèric del Codi Civil, que opera al marge de la responsabilitat específica de naturalesa contractual i origen legal per vicis ruinògens.

Destaquem aquí la *STS, Sala 1a, 27.1.1999* (Ar. 7), que resol un recurs de cassació on s'impugna la resolució d'instància que va absoldre als demandats de l'acció fundada en l'art. 1591 CC, a excepció de l'arquitecte, i que, no obstant això, va condemnar a l'entitat promotora per no entregar l'edificació amb les condicions suficients d'habitabilitat (art. 1101 CC) -compliment defectuós en l'obligació d'entrega-. El TS afirma que "*las dos acciones (1101 y 1591) son compatibles y por lo tanto acumulables en su ejercicio*", aunque añade que "*si se absuelve a la promotora de la responsabilidad ex 1591 por haber obrado diligentemente, es incoherente que se la condene por un "genérico incumplimiento contractual", que no puede ser otro que los vicios ruinógenos*".

La forma de reparar els danys i la seva quantificació

En l'examen del cas cal observar, per últim, l'argument, defensat per ambdues instàncies, sobre la necessitat de sol·licitar el perjudicat, de forma prevalent a la indemnització per equivalent dels danys i perjudicis, una reparació en forma específica o *in natura*, és a dir, una esmena dels vicis funcionals que pateix el garatge litigiós.

Totes les formes de reparació responen a la finalitat de reposar la víctima a l'estat anterior a la producció del dany, encara que en el nostre ordenament civil no trobem cap regulació expressa respecte d'això, així que no hi ha cap precepte que determini qui està facultat per triar la modalitat de la reparació i amb base a quins criteris. Mentre uns⁸ opinen que el perjudicat pot plantejar la forma que consideri més idònia per a la reparació, altres⁹ creuen que la forma més adequada per a reparar el dany és la reparació *in natura* i que la forma de reparació no pot quedar en cap cas a l'arbitri del causant del dany. Per últim, part de la doctrina¹⁰ es decanta per considerar que la indemnització al perjudicat haurà de fer-se generalment en diners, donats els inconvenients de la reparació *in natura*, però reconeixen que, no obstant això, cap precepte legal prohibeix als Tribunals acordar aquesta darrera reparació.

seu art. 18 ("[l]as acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual").

⁸ LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Principios de Derecho Civil*, T. II, *Derecho de obligaciones*, 6a. ed., Madrid, Trivium, 2000, pàg. 432, YZQUIERDO TOLSADA, MARIANO, *Sistema de Responsabilidad civil, contractual y extracontractual*, Madrid, Dykinson, 2001, pàg. 478, ROCA TRÍAS, E., *Derecho de daños, Textos y materiales*, 3a ed., Valencia, Tirant lo Blanch, 2000, pàg. 181, CORDERO LOBATO, E., i altres, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Aranzadi, Elcano, 2001, pàgs. 297 i ss. i PANTALEÓN PRIETO, F., "Comentario al art. 1902 Cc", en *Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pàg. 2001.

⁹ Díez-PICAZO, LUIS I GULLÓN BALLESTEROS, ANTONIO, *Sistema de Derecho civil*, Vol. II, Tecnos, Madrid, 8a ed., 1999, pàg. 547, PERÁN ORTEGA, JUAN, *La responsabilidad civil y su seguro*, Tecnos, Madrid, 1998, pàgs. 96-97, i LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Elementos de Derecho civil*, T. II, *Derecho de obligaciones*, Vol. 2n, Madrid, Dykinson, 1999, pàg. 513.

¹⁰ SANTOS BRIZ, JAIME I GULLÓN BALLESTEROS, ANTONIO "Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales", Tomo XXIV, Ed. Revista de Derecho Privado, 1980, pàgs. 614-632.

Tot i reconeixent llibertat a la víctima per a triar una o altra forma de reparació, aquesta facultat té límits, que es concreten en el deure de descartar la reparació *in natura* en els casos en què aquesta sigui excessivament onerosa en relació amb el dany a reparar (excedeix del valor venal del bé o d'aquest corregit amb un percentatge d'afecció) o resulti excessivament complexa de dur a terme, tal i com succeeix en el supòsit que comentem, en el que la Sala del Tribunal Suprem rebutja la viabilitat d'una reparació específica, amb base en els fets que resulten de la informació pericial obrant, de tal forma que l'única opció resarcitoria possible es concreta en la sol·licitada pels actors.

Això no és obstacle per a admetre que, en els casos en què la víctima no hagi indicat expressament com desitja ser rescabada, la doctrina i jurisprudència s'inclinin majoritàriament cap a la reparació *in natura* com a forma preferent de compliment de l'obligació de reparar, en tant que implica la reposició d'allò danyat a l'estat en què es trobava amb anterioritat. Per a alguns, aquesta postura troba el seu suport legal en l'article 699 de la nova Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil (LEC), que estableix que el primer tràmit de l'execució forçosa de les obligacions de fer, no fer o d'entregar (no dineràries) consisteix en el requeriment del Jutge o Tribunal assenyalant un termini per a què el deutor compleixi en els seus propis termes la condemna que estableixi el títol executiu (sentència), la qual cosa ve a consagrar la reparació *in natura* com la forma preferent d'execució del bé quan així s'estableixi en la resolució. Només quan aquesta forma de reparació no sigui possible el tribunal fixarà, a instància de l'executant, una indemnització pels danys i perjudicis causats, conforme als arts. 712 i ss. LEC.

En qualsevol cas, no pot entendre's infringit l'article 1591.1r CC pel fet d'imposar-se l'abonament d'una indemnització com a condemna, és a dir, per condemnar al demandat a un compliment per equivalència i no en forma específica, això és, a esmenar a la seva costa les deficiències existents (STS, Sala 1a, 7.5.2002 –Ar. 3678-).

En el que a la quantificació de la indemnització sol·licitada es refereix, és patent la desproporció en què ha estat fixada pels demandants, i no sols per resultar excessiva la devolució del preu de la compravenda abonat sinó per l'absència de nexes causal entre els vicis i qualsevol despesa en concepte de Comunitat de Propietaris.

És de tenir en compte que, en relació a la reparació per equivalència o indemnització, la LEC vigent, en l'article 219, impedeix la possibilitat del perjudicat que reclama una quantitat de diners o indemnització de postergar la seva quantificació a l'execució de la sentència, la qual cosa l'obligarà a quantificar exactament l'import o bé, a fixar clarament les bases d'acord amb les que el Jutge hagi de quantificar el dany en la sentència, de tal forma que la liquidació consisteixi només en una mera operació aritmètica.

A més a més, tan l'article 219.4 com el 209.4 LEC obliguen, bé a la determinació en la Sentència de la quantitat exacta objecte de condemna, o bé a la clara fixació en aquella de les bases per a la seva liquidació, però cap d'aquests preceptius i alternatius continguts podran ser omesos o diferits per a l'execució de la sentència. En el supòsit que examinem, el Tribunal Suprem detalla les bases per a la concreció en execució de la indemnització adequada, tenint en compte la minoració de valor patida per les finques, el grau d'afectació del vici a cadascuna de les places d'aparcament o la repercussió de la part proporcional d'impostos i despeses d'escriptura. Aquest nou règim en la quantificació de les condemnes pecuniàries ve doncs a derogar la possibilitat de reservar-se la Sentència, per a la fase d'execució, la concreció de les quantitats a abonar (arts. 360 i 928 i ss. de l'antiga LEC, de 1881).

- *Taula de Sentències del Tribunal Suprem citades*

Sala i Data	Ar.	Magistrat Ponent	Parts
1a, 2.4.2003	3001	José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez	Manuel L. c. Salvador P., Enric Ll. i "Xan, SL".
1a, 7.5.2002	3678	Antonio Romero Lorenzo	Landelino G. c. BAMI, Sociedad Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos
1a, 28.5.2001	3437	Jesús Corbal Fernández	Casto F., José Manuel C., Adriano C., Francisco B. i Mercedes M. c. "Construcciones Aurelio, SA", Antonio A. i Juan Manuel G.
1a, 25.7.2000	6475	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	"Ruvigar, SA" i "Promociones Ostende, SA" c. "Coopecons Cántabra", María Isabel D., i Juan José C.
1a, 29.11.1999	9139	José Ramón Vázquez Sandes	Comunidad de Propietarios de la Urbanización Aljamar, manzana III, de Tomares c. "Vallehermoso, SA", "Comylsa, Empresa Constructora, SA", Enrique Z., Joaquín Armando M., Asociación Seguros Mutuos de arquitectos superiores i "Cresa Aseguradora y Reaseguradora Ibérica, SA".
1a, 10.11.1999	8862	Jesús Corbal Fernández	Joaquín J.F. i Natalia A.G., c. Carlos Francisco M.A., "Urbis Nau, SA", i "Piedra Natural Leiro"
1a, 3.7.1999	5897	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	Francisco C. i altres c. "Barcelonesa de Obras y Garajes", F. Javier R.V. i "Schweiz, Cía. de Seguros"
1a, 21.6.1999	4390	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta	"Edificaciones Funcionales, SA" c. "Contractor, SA" i Ana María M.A.
1a, 27.1.1999	7	Antonio Gullón Ballesteros	Montserrat C.C. c. "Promotora El Pisón, SL", "Ceyd, SA", José Manuel P.M. i José Luis J.T.
1a, 13.10.1998	8253	José Almagro Nosete	Comunidad de Propietarios del Edificio Torres del Turia sit. en C/ Santa Amalia núm. 2 de Valencia c. Francisco José P., José Manuel H., Julio B., Fernando M., Fernando A., César P., Vicente E., Luis de la C. i "Obras y Promociones Espluges Pastor, SA".
1a, 19.4.1995	3428	Francisco Morales Morales	Comunidad de Propietarios núm. 28 del carrer Platero Pedro de Bares, Córdoba, c. Francisco Javier V. T., Francisco M. V. i «Juan Antonio Mora, SA».
1a, 24.5.1991	3835	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa	Casimiro P. i altres c. Urbano R. G. i Jesús R. S.

- *Taula de Sentències d'Audiències Provincials citades*

AP, Secció i Data	Ar.	Magistrat Ponent	Parts
Alacant, 5a, 8.3.2001	151024	Enrique García-Chamón Cervera	Comunidad de Propietarios Edificio Ágora c. "Ágora Villas del Mediterráneo, SL", José María P. i D.F.Z.
Cáceres, 1ª,	7701	Salvador Castañeda	Comunidad de Propietarios del Edificio sit. en

4.5.1999	Bocanegra	el carrer Pisa núm. 4 de Cáceres c. "Construcciones Caesa, SA", Francisco Javier M. i Manuel O.
----------	-----------	---
