



Roj: **STS 4285/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4285**

Id Cendoj: **28079110012025101358**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/10/2025**

Nº de Recurso: **3928/2020**

Nº de Resolución: **1388/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Sevilla, núm. 5, 06-04-2018 (proc. 133/2016),
SAP SE 537/2020,
ATS 11724/2022,
STS 4285/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.388/2025

Fecha de sentencia: 07/10/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3928/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/09/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis **Seoane** Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE SEVILLA, SECCIÓN 6.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 3928/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis **Seoane** Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1388/2025

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. José Luis **Seoane** Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 7 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Juan , representado por la procuradora D.^a M.^a Teresa Luna Macías, bajo la dirección letrada de D.^a Eva M.^a Luna Macías; y el recurso de casación interpuesto por D. Lorenzo , D.^a Elena y D.^a Joaquina , D. Estanislao y D.^a Visitacion , representados por la procuradora D.^a Cristina Vázquez del Rey Calvo y defendidos por D. José Fernando Moreu Serrano; contra la sentencia n.º 247/20, dictada por la Sección 6.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla, en el recurso de apelación n.º 10333/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 133/2016, del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sevilla. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 , de Sevilla, representada por la procuradora D.^a Patricia Rosch Iglesias y bajo la dirección letrada de D.^a M.^a Luisa Montes Astolfi.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1.-El procurador D. Jaime Cox Meana, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 , de Sevilla, interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Juan , D. Lorenzo , D.^a Elena , D.^a Visitacion , D.^a Joaquina , D.^a Adela , D. Eugenio y D. Estanislao , y Dragados, S.A., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que, estimando la demanda, se condene:

»1).- A DON Juan , DON Lorenzo , DOÑA Elena , DOÑA Visitacion , DOÑA Joaquina , DOÑA Adela , DON Eugenio y DON Estanislao y a DRAGADOS, S.A. a abonar a mi mandante la suma de 251.008,60 € más intereses a que asciende el importe de la reparación del daño consistente en "falta de adherencia del aplacado de fachada".

»Y con carácter subsidiario a ello, a realizar cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de dicho daño, bajo apercibimiento de que, de no llevarlo a efecto, se ejecutarán tales obras a su costa por un tercero o bien se reclamará el resarcimiento de daños y perjuicios.

»2).- A DON Juan , DON Lorenzo , DOÑA Elena , DOÑA Visitacion , DOÑA Joaquina , DOÑA Adela , DON Eugenio Y DON Estanislao y a DRAGADOS S.A. a abonar a mi mandante la suma de 56.946,31 € más intereses a que asciende el importe de la reparación del daño consistente en "humedades en planta sótano".

»Y con carácter subsidiario a ello, a realizar cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de dicho daño, bajo apercibimiento de que, de no llevarlo a efecto, se ejecutarán tales obras a su costa por un tercero o bien se reclamará el resarcimiento de daños y perjuicios.

»3).- A DON Juan a abonar a mi mandante la suma de 53.178,82 € más intereses a que asciende el importe de la reparación del daño consistente en "movimiento y grietas en zona de rodadura de planta sótano".

»Y con carácter subsidiario a ello, a realizar cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de dicho daño, bajo apercibimiento de que, de no llevarlo a efecto, se ejecutarán tales obras a su costa por un tercero o bien se reclamará el resarcimiento de daños y perjuicios.

»4).- A DON Lorenzo , DOÑA Elena , DOÑA Visitacion , DOÑA Joaquina , DOÑA Adela , DON Eugenio y DON Estanislao y a DRAGADOS S.A. a abonar a mi mandante la suma de 22.436,86 € más intereses a que asciende el importe de la reparación del daño consistente en "humedades en encuentro de fachadas con pérgola".

»Y con carácter subsidiario a ello, a realizar cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de dicho daño, bajo apercibimiento de que, de no llevarlo a efecto, se ejecutarán tales obras a su costa por un tercero o bien se reclamará el resarcimiento de daños y perjuicios.

»5).- A DON Lorenzo , DOÑA Elena , DOÑA Visitacion , DOÑA Joaquina , DOÑA Adela , DON Eugenio y DON Estanislao y a DRAGADOS S.A. a abonar a mi mandante la suma de 25.637,44 € más intereses a que asciende el importe de la reparación del daño consistente en "falta de ventilación en el DIRECCION001 , que produce efecto vacío".

»Y con carácter subsidiario a ello, a realizar cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de dicho daño, bajo apercibimiento de que, de no llevarlo a efecto, se ejecutarán tales obras a su costa por un tercero o bien se reclamará el resarcimiento de daños y perjuicios.

»6).- A DON Lorenzo , DOÑA Elena , DOÑA Visitacion , DOÑA Joaquina , DOÑA Adela , DON Eugenio y DON Estanislao y a DRAGADOS S.A. a abonar a mi mandante la suma de 18.242,8 € más intereses a que ascienden los trabajos realizados y abonados por mi mandante en orden a la urgente adopción de las medidas de seguridad en la fachada el Edificio ordenadas por la G.M.U. de esta Ciudad.

»7).- A DON Lorenzo , DOÑA Elena , DOÑA Visitacion , DOÑA Joaquina , DOÑA Adela , DON Eugenio y DON Estanislao y a DRAGADOS S.A. a abonar a mi mandante la suma de 8.602,55 € más intereses a que asciende el importe de las actuaciones/reparaciones urgentes realizadas por mi representada en el inmueble.

»Todo ello con expresa imposición de costas a los demandados, por ser de justicia».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sevilla y se registró con el n.º 133/2016. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.-La procuradora D.ª Teresa Luna Macías, en representación de D. Juan , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[[d]icte sentencia por la que, con estimación de la excepción de prescripción, o entrando en el fondo del asunto, absuelva a mi representado arquitecto de cuantas peticiones se hacen en su contra, sin declaración de responsabilidad».

La procuradora D.ª Cristina Vázquez del Rey Calvo, en representación de D. Lorenzo , D.ª Elena , D.ª Joaquina , D.ª Adela , D. Eugenio , D. Estanislao y D.ª Visitacion , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[s]ea dictada sentencia por la que se absuelva a mi mandante de los pedimentos de la demanda con expresa imposición de costas a la actora».

El procurador D. Manuel José Onrubia, en representación de Dragados, S.A., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte en su día Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda formulada de contrario, absolviendo a mi representada, con expresa imposición a la parte actora de las costas causadas».

4.-La representación procesal de la parte actora y de Dragados, S.A., comunicaron al juzgado haber alcanzado un acuerdo, solicitando su homologación, y con fecha 18 de enero de 2018, por aquel órgano judicial se dictó auto con la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando íntegramente la petición de homologación del acuerdo formulado por las partes, ACUERDO HOMOLOGAR EL SIGUIENTE ACUERDO EXPUESTO EN LA VISTA 17/01/18:

»La demandada DRAGADOS S.A. se compromete al abono de la cantidad de 51.892 euros por todos los conceptos a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE SEVILLA mediante ingreso en la cuenta que se designe al efecto en el plazo de un mes, sin intereses y costas.

»No procede hacer expresa imposición de costas».

5.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez de refuerzo del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sevilla dictó sentencia de fecha 6 de abril del 2018, con el siguiente fallo:

«Que debo estimar y ESTIMO parcialmente la demanda presentada y debo:

»1.- CONDENO a Lorenzo y a Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo a realizar cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de los vicios, daños y defectos que se describen el fundamento jurídico 4º de esta resolución, bajo apercibimiento de que de no llevarse a cabo se ejecutaran tales obras a su costa por un tercero o se reclamaran daños y perjuicios. Para ello se les concede un plazo de 2 MESES conforme al art. 705 de la LEC.

»2.- CONDENO a Lorenzo a abonar a la actora la cantidad de 2.867,51 euros más intereses por las actuaciones y reparaciones urgentes realizadas por la actora, documentos nº 28 a 35 de la demanda.

»3.- CONDENO a Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo a abonar a la actora la cantidad de 2.867,51 euros más intereses por las actuaciones y reparaciones urgentes realizadas por la actora, documentos nº 28 a 35 de la demanda.

»4.- CONDENO a Lorenzo a abonar a la actora la cantidad de 6.080,93 euros más intereses por los trabajos realizados y abonados por la actora en orden a la urgente adopción de medida de seguridad de la fachada edición ordenada por la GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SEVILLA (GMU), conforme a las facturas sitas en los documentos nº 26 y 27 de la demanda.

»5.- CONDENO a Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo a abonar a la actora la cantidad de 6.080,93 euros más intereses por los trabajos realizados y abonados por la actora en orden a la urgente adopción de medida de seguridad de la fachada edición ordenada por la GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SEVILLA (GMU), conforme a las facturas sitas en los documentos nº 26 y 27 de la demanda.

»Se imponen las costas de la presente causa de oficio».

Y con fecha 18 de junio de 2018 dicto auto de rectificación de error material con la siguiente parte dispositiva:

«Qué ACUERDO RECTIFICAR EL ERROR MATERIAL DE LA SENTENCIA DE 6/04/18 en los siguientes términos:

»A.- En el FUNDAMENTO DE DERECHO CUARTO, SE SUSTITUYE el párrafo

»Por tanto respecto a este concreto concepto demandado, se condena a los aquí demandados Lorenzo y a Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo , a realizar en cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de los vicios, daños y defectos que se describen el fundamento jurídico 4º de esta resolución en el plazo de 2 meses, bajo apercibimiento de que de no llevarse a cabo se ejecutaran tales obras a su costa por un tercero o se reclamaran daños y perjuicios.

»Por el párrafo

»Por tanto respecto a este concreto concepto demandado, se condena a los aquí demandados Juan , Lorenzo y a Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo , a realizar en cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de los vicios, daños y defectos que se describen el fundamento jurídico 4º de esta resolución en el plazo de 2 meses, bajo apercibimiento de que de no llevarse a cabo se ejecutaran tales obras a su costa por un tercero o se reclamaran daños y perjuicios.

»B.- En el FUNDAMENTO DE DERECHO CUARTO, SE SUSTITUYE el párrafo

»En base a lo expuesto sí procede condenar a los aquí demandados por tales cuantías en 1/3 respectivamente de los 18.242,8 euros reclamados, es decir en la cantidad de 6.080,93 euros más intereses a cargo de Lorenzo y otros 6.080,93 euros más intereses a cargo de Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo .

»El 1/3 restante corresponde a DRAGADOS S.A. ya fue satisfecho dentro del acuerdo extrajudicial global alcanzado antes de la celebración de la vista.

»Por el párrafo

»En base a lo expuesto sí procede condenar a los aquí demandados por tales cuantías en 1/4 respectivamente de los 18.242,8 euros reclamados, es decir en la cantidad de 4.560,7 euros más intereses a cargo de Juan , la cantidad de 4.560,7 euros más intereses a cargo de Lorenzo y otros 4.560,7 euros más intereses a cargo de Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo .

»El 1/4 restante corresponde a DRAGADOS S.A. ya fue satisfecho dentro del acuerdo extrajudicial global alcanzado antes de la celebración de la vista.

»C.- En el FUNDAMENTO DE DERECHO CUARTO, SE SUSTITUYE el párrafo

»En base a lo expuesto sí procede condenar a los aquí demandados por tales cuantías en 1/3 respectivamente de los 8.602,55 euros reclamados, es decir en la cantidad de 2.867,51 euros más intereses a cargo de Lorenzo y otros 2.867,51 euros más intereses a cargo de Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo .

»El 1/3 restante corresponde a DRAGADOS S.A. ya fue satisfecho dentro del acuerdo extrajudicial global alcanzado antes de la celebración de la vista.

»Por el párrafo

»En base a lo expuesto sí procede condenar a los aquí demandados por tales cuantías en 1/4 respectivamente de los 8.602,55 euros reclamados, es decir en la cantidad de 2.150,63 euros más intereses a cargo de Juan , la cantidad de 2.150,63 euros más intereses a cargo de Lorenzo , y otros 2.150,63 euros más intereses a cargo de Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo .

»El 1/4 restante corresponde a DRAGADOS S.A. ya fue satisfecho dentro del acuerdo extrajudicial global alcanzado antes de la celebración de la vista.

»D.- SE SUSTITUYE EL FALLO POR EL SIGUIENTE:

»Que debo estimar y ESTIMO parcialmente la demanda presentada y debo:

»1.- CONDENO a Juan , Lorenzo y a Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo a realizar cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de los vicios, daños y defectos que se describen el fundamento jurídico 4º de esta resolución, bajo apercibimiento de que de no llevarse a cabo se ejecutaran tales obras a su costa por un tercero o se reclamaran daños y perjuicios. Para ello se les concede un plazo de 2 MESES conforme al art. 705 de la LEC.

»2.- CONDENO a Lorenzo a abonar a la actora la cantidad de 2.150,63 euros más intereses por las actuaciones y reparaciones urgentes realizadas por la actora, documentos nº 28 a 35 de la demanda.

»3.- CONDENO a Juan a abonar a la actora la cantidad de 2.150,63 euros más intereses por las actuaciones y reparaciones urgentes realizadas por la actora, documentos nº 28 a 35 de la demanda.

»4.- CONDENO a Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo a abonar a la actora la cantidad de 2.150,63 euros más intereses por las actuaciones y reparaciones urgentes realizadas por la actora, documentos nº 28 a 35 de la demanda.

»5.- CONDENO a Lorenzo a abonar a la actora la cantidad de 4.560,7 euros más intereses por los trabajos realizados y abonados por la actora en orden a la urgente adopción de medida de seguridad de la fachada edición ordenada por la GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SEVILLA (GMU), conforme a las facturas sitas en los documentos nº 26 y 27 de la demanda.

»6.- CONDENO a Juan a abonar a la actora la cantidad de 4.560,7 euros más intereses por los trabajos realizados y abonados por la actora en orden a la urgente adopción de medida de seguridad de la fachada edición ordenada por la GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SEVILLA (GMU), conforme a las facturas sitas en los documentos nº 26 y 27 de la demanda.

»7.- CONDENO a Elena , Joaquina , Adela , Estanislao , Estanislao y Visitacion en su condición de herederos de Geronimo a abonar a la actora la cantidad de 4.560,7 euros más intereses por los trabajos realizados y abonados por la actora en orden a la urgente adopción de medida de seguridad de la fachada edición ordenada por la GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SEVILLA (GMU), conforme a las facturas sitas en los documentos nº 26 y 27 de la demanda».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Juan , y por la de D. Lorenzo , D.ª Elena , D.ª Joaquina , D.ª Adela , D. Eugenio , D. Estanislao y D.ª Visitacion .

2.-La resolución de estos recursos correspondió a la sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 10333/2018, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 25 de junio de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»En atención a lo expuesto, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, acuerda:

»1.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Juan contra la sentencia dictada el 6 de abril de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Sevilla, en el Juicio Ordinario núm. 133/16 del que este rollo dimana y estimar parcialmente el recurso interpuesto por la representación de D. Lorenzo y de los herederos de D. Geronimo (Dª Elena , Dª Joaquina , Dª Adela , D. Eugenio , D. Estanislao y Dª Visitacion).

»2.- Revocar la resolución recurrida por lo que hace a la condena dineraria relativa a los arquitectos técnicos directores de la ejecución de la obra, en el sentido siguiente: D. Lorenzo habrá de abonar a la Comunidad actora por los gastos de la reparación del aplacado de fachada la cantidad de 3.040,46 y los herederos de D. Geronimo igual importe por tal concepto y, en cuanto al resto de gastos reclamados, D. Lorenzo deberá abonar 1.433,75 euros y los herederos de D. Geronimo otros 1.433,75 euros.

»3.- Confirmar los demás pronunciamientos de la resolución recurrida.

»4.- No hacer expresa imposición de las costas derivadas del recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Lorenzo y de los herederos de D. Geronimo (Dª Elena , Dª Joaquina , Dª Adela , D. Eugenio , D. Estanislao y Dª Visitacion) e imponer a D. Juan las costas de su recurso».

TERCERO.- *Interposición y tramitación de los recursos de casación*

1.-La procuradora D.ª M.ª Teresa Luna Macías, en representación de D. Juan , interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«Único. Al amparo del art. 477.1 LEC, en relación con los arts. 477.2.3º y 477.3 LEC, por existencia de interés casacional, dada la infracción del art. 1973 CC en relación con el art. 18 LOE y la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que tiene declarado que la reclamación al promotor no interrumpe el plazo de prescripción respecto de los demás agentes de la edificación. La acción contra el arquitecto debe entenderse prescrita pues, aunque conoció la reclamación dirigida al promotor, el arquitecto no fue demandado y no existió voluntad de reclamar por la propiedad demandante (SSTS nº 331/2020, de 22 de junio; 509/2015, 510/2015 y 513/2015, todas de 17 de septiembre; 545/2011, de 18 de julio; 1086/2007, de 19 de octubre; 1082/2007, de 9 de octubre; 534/2003, de 5 de junio; 223/2003, de 14 de marzo)».

2.-La procuradora D.ª Cristina Vázquez del Rey-Calvo, en representación de D. Lorenzo , D.ª Elena , D.ª Joaquina , D. Estanislao y D.ª Visitacion , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMER MOTIVO: Al amparo del artículo 477-2 , 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción y aplicación indebida del artículo 1.137 , 1973 y 1974-1 del C.Civil y 18-1 y 17-2 y 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación, por desconocimiento e incorrecta aplicación e interpretación de la doctrina jurisprudencial formada para la debida exégesis de los anteriores artículos establecida en las STS 761/2014 de 16 de Enero del 2015; STS Pleno 765/2014 de 20 de Mayo del 2015; STS 418/2018 de 3 de Julio del 2018.y STS 223/2003/2003 de 14 de Marzo del 2003».

«SEGUNDO MOTIVO.- Infracción del artículo 1969, 1973 Y 1974-1 del Código Civil y 17-2 y 3 y 18 de la LOE, así como de la doctrina que los interpreta recogidas entre otras en las 12-12-1995 Rec.1778/1992; STS 877/2005 de 2-11-2005; STS 1225/2007 de 12-11-2007; STS 623/2016 de 20-10-2016; STS 223/2003 de 14-3-2003; STS.675/2005 de 27-9-2005 y STS 573/2009 de 30-9-2009».

3.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 20 de julio de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Juan contra la sentencia n.º 247/2020, de 25 de junio, dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 6.ª, en el rollo de apelación 10333/2018, aclarada por auto de 16 de julio de 2020 y dimanante del juicio ordinario n.º 133/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sevilla.

»2.º Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Lorenzo , D.ª Elena , D.ª Joaquina , D. Estanislao y D.ª Visitacion contra la sentencia n.º 247/2020, de 25 de junio, dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 6.ª, en el rollo de apelación 10333/2018, aclarada por auto de 16 de julio de 2020 y dimanante del juicio ordinario n.º 133/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sevilla.

»3.º Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Contra esta resolución no cabe recurso».

4.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

5.-Por providencia de 7 de julio de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 30 de septiembre del presente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

1.º-La cuestión controvertida, objeto del recurso de casación, tiene como antecedente un procedimiento ordinario seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Sevilla, bajo registro 697/2009, como consecuencia de la demanda interpuesta, en marzo de dicho año, por la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 de dicha población, contra la promotora del edificio, la mercantil Rey al Urbis, S.A.

En el suplico de la demanda, se postuló la condena de dicha entidad a reparar ciertos daños del edificio y a abonar una cantidad de dinero que había satisfecho la comunidad para atender a reparaciones urgentes, todo ello por aplicación de lo dispuesto en los artículos 3, 9, 11, 17 y siguientes de la Ley de Ordenación de

la Edificación (en adelante LOE) y 1101, 1124, 1137, 1140, 1144, 1.455 y ss., 1553 y 1964 del Código Civil (en adelante CC).

Una vez emplazada la demandada Reyal Urbis, solicitó la llamada al procedimiento de los distintos agentes de la construcción que habían intervenido en la edificación litigiosa, en concreto a la constructora Dragados, S.A., al arquitecto proyectista y director de la obra, D. Juan , y a los aparejadores D. Lorenzo y D. Geronimo , como directores de la ejecución de obra.

De dicha solicitud se dio traslado a la comunidad demandante, que decidió no ampliar la demanda contra ellos, aunque fueron llamados como intervinientes con base en la Disposición Adicional 7.ª de la LOE, los cuales se personaron en procedimiento y evacuaron el trámite de contestación.

2.º-El proceso concluyó por sentencia 93/13, de 22 de mayo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Sevilla en cuyo fallo, tras dos autos de aclaración, resolvió que el inmueble litigioso adolecía de distintos defectos constructivos descritos en el fundamento jurídico tercero, y declaró que la sociedad Reyal Urbis estaba obligada a realizar cuantas obras fueran necesarias en orden su reparación, con el apercibimiento de que, en el caso de no realizarse, se ejecutarían a su costa; también condenó a la demandada a abonar a la actora la cantidad de 3.320,37 euros reclamados por reparaciones urgentes, con absolución del resto de peticiones contenidas en la demanda.

En el fundamento jurídico tercero, en virtud de la llamada al proceso por parte de la promotora, se relacionaron, no solo los daños en que se concretaba la condena, sino también cuál de los intervinientes en el proceso constructivo se estimaba responsable de ellos de la manera siguiente:

A- Falta de adherencia del aplacado de la fachada, responsables Dragados, S.A., D. Juan , D. Lorenzo y D. Geronimo .

B.- Humedades en la planta sótano, responsables Dragados, S.A., Juan , Lorenzo y Geronimo .

C.- Movimiento y grietas en zona de rodadura de la planta sótano, responsable D. Juan .

E.- Humedades en encuentro de fachada con pérgola, siendo responsable Dragados, S.A., D. Lorenzo y D. Geronimo .

F.- Falta de ventilación en el DIRECCION001 , responsable Dragados, S.A., D. Lorenzo y D. Geronimo .

La sentencia no se llegó a ejecutar contra la promotora Reyal Urbis, S.A.

3.º-Concluido dicho proceso, la comunidad de propietarios del DIRECCION000 de Sevilla interpuso una demanda de conciliación contra la constructora Dragados, S.A., y la dirección facultativa de las obras constituida por D. Juan , D. Lorenzo y D. Geronimo , que fue turnada al Juzgado de Primera Instancia número 8 de Sevilla, en el que se registró con el número 990/2013 y que finalizó, el 7 de julio de 2014, sin avenencia.

4.º-Así las cosas, el 15 de enero de 2.016, la comunidad de propietarios interpuso la presente demanda contra los referidos agentes de la construcción, si bien, por el fallecimiento de D. Geronimo , dirigió la acción contra los herederos de este último.

El conocimiento del litigio correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sevilla, que lo tramitó como juicio ordinario 133/2016.

En la nueva demanda se hizo referencia al procedimiento anterior, así como a los defectos reconocidos en la sentencia que le puso fin, que aún no habían sido reparados dada la pasividad de la promotora y de los demandados que tenían perfecto conocimiento de ellos.

D. Juan se opuso a la demanda y a tal efecto esgrimió las excepciones de prescripción y caducidad del plazo de garantía, negó su responsabilidad en los daños, así como la corrección de su importe, apuntó la posible responsabilidad de la comunidad demandante por falta de mantenimiento, y discutió el tipo del IVA aplicable. En definitiva, solicitó la íntegra desestimación de la demanda.

También, la representación de los arquitectos técnicos se opuso a la acción contra ellos deducida, negó que la sentencia anterior produjera el efecto de cosa juzgada, rechazó la responsabilidad en los daños atribuidos a sus patrocinados, opuso las excepciones de falta de acción, prescripción, retraso desleal en el ejercicio del derecho, denunció la improcedencia de la petición de cumplimiento por equivalencia, cuestionó el tipo del IVA aplicado, y mantuvo que, en todo caso, la distribución de la responsabilidad entre los intervinientes debe hacerse no por cabezas, sino por estirpes.

Dragados S.A. se opuso igualmente a la pretensión ejercitada, aunque, antes del juicio, llegó a un acuerdo con la actora, que fue judicialmente homologado, en el que se comprometió a abonar a la demandante la cantidad de 51.892 euros por todos los conceptos.

Continuó el procedimiento con el resto de los demandados con la exigencia del juzgador de que la actora fijara la nueva cuota de reclamación contra cada uno de ellos, lo que cumplió mediante un escrito en el que minoró las reclamaciones por los distintos desperfectos y mantuvo la reclamación por reparaciones acometidas, tanto respecto del aplacado de fachada como respecto de los demás conceptos.

5.º-Este segundo procedimiento finalizó por sentencia en la que se desestimaron las excepciones de prescripción y de caducidad.

En ella, se consideraron acreditados los daños reflejados en el fundamento de derecho tercero de la sentencia anterior, en base a la prueba pericial judicial que se llevó a efecto en dicho procedimiento, así como la practicada en este nuevo juicio, y se declaró la responsabilidad del arquitecto y de los directores de la ejecución de obra en los términos declarados en la sentencia 93/13, de 22 de mayo.

Por último, se resolvió que lo procedente era la reparación *in natura*, no el cumplimiento por equivalencia.

También, entendió demostrados los gastos acometidos para efectuar reparaciones urgentes, con condena a los demandados en los términos transcritos en los antecedentes de esta resolución.

6.º-Contra dicha sentencia los demandados arquitecto y aparejadores interpusieron sendos recursos de apelación en los que instaron la desestimación íntegra de la demanda, insistiendo en la concurrencia de la excepción de prescripción.

El conocimiento de los recursos de apelación correspondió a la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, que dictó sentencia 247/2020, de 25 de junio, por la que desestimó el recurso de apelación interpuesto por el arquitecto D. Juan, y con estimación parcial del formulado por los aparejadores redujo las condenas dinerarias de estos últimos.

De esta manera, declaró que D. Lorenzo habrá de abonar a la comunidad actora, por los gastos de la reparación del aplacado de fachada, la cantidad de 3.040,46 euros, y los herederos de D. Geronimo igual importe por tal concepto y, en cuanto al resto de gastos reclamados, D. Lorenzo deberá abonar 1.433,75 euros, y los herederos de D. Geronimo otros 1.433,75 euros.

Con respecto a lo que ahora interesa, el tribunal provincial desestimó las excepciones de prescripción esgrimidas por los apelantes, en su fundamento de derecho segundo, en el que señaló:

«Pues bien, antes de abordar la cuestión relativa a la prescripción conviene dejar sentado que en modo alguno puede entenderse que la actora carezca de acción pues como reconoce la representación del Sr. Juan el acta de recepción del edificio es de fecha 30 de septiembre de 2.004 y con la documental aportada con la demanda se acredita que ya en el año 2.005 comienzan a ponerse manifiesto los defectos que afectan a la habitabilidad del edificio, por más que aún no se conocieran las causas que los motivaban ni su auténtica dimensión, con cual mal se puede sostener que nos encontremos ante daños producidos concluido el periodo de garantía.

»En efecto, el comienzo de desprendimiento de aplacado se constata ya el 1 de septiembre de 2.005 (documento obrante al folio 452, del Tomo I). Las humedades en el sótano se reflejan ya el 12 de mayo de 2.005 (folios 432 a 434 del Tomo I). Los defectos de rodadura del sótano se mencionan el 28 de mayo de 2005 (FOLIO 431 DEL Tomo I). Los problemas de ventilación del DIRECCION001 son denunciados por un vecino el 1 de junio de 2.005 (folio 428 del Tomo I) y las humedades en las terrazas son denunciadas ya el 21 de diciembre de 2.004 aunque aún no se apuntara a la causa de las pérgolas (folio 426 del Tomo I).

»Tratándose de defectos que afectan a la habitabilidad del edificio y habiendo aparecido todos ellos antes del transcurso de tres años desde la recepción de las obras no puede estimarse la excepción de falta de acción por caducidad del plazo de garantía.

»Pasando ya al análisis de la excepción de prescripción la misma se funda sustancialmente en el argumento de que hasta la demanda de conciliación en el año 2.013 la actora nunca había dirigido reclamación alguna ni al arquitecto, ni a los arquitectos técnicos, habiendo intervenido ellos en el anterior solo a instancias de la promotora con base la disposición adicional 7ª de la LOE, cosa que no interrumpe el plazo de prescripción, de forma tal que, existiendo constancia de los daños al menos desde que se emitió el informe pericial adjuntado a la demanda anterior, en fecha 29 de mayo de 2.008 y habiendo transcurrido con creces desde esta fecha hasta la de interposición de la demanda de conciliación el plazo de dos años previsto en el art. 18 de la LOE, la acción se encontraba prescrita.

»La clave para la resolución del motivo estriba en determinar si la llamada al procedimiento de los apelantes en los autos seguidos ante el Juzgado de Primera nº 19 de Sevilla tiene o no efectos interruptivos de la prescripción».

A continuación, al abordar la decisión de tal cuestión controvertida, el tribunal provincial reproduce lo dispuesto en los arts. 1973 y 1974 del CC, este último relativo a la interrupción de la prescripción en las obligaciones solidarias y, con respecto a su interpretación en los casos de la LOE, transcribe parte de la fundamentación jurídica de la STS de 15 de febrero de 2018, para considerar que dicha resolución se remite, con matices, a la doctrina sentada por la STS de 14 de marzo de 2003, con respecto a la interrupción de la prescripción en el caso de la solidaridad impropia y concurrencia de lazos de conexidad o dependencia.

Concluye, en definitiva, que los apelantes han tenido conocimiento de la reclamación desde el primer momento, han sido llamados al proceso planteado contra la promotora, y toda vez que son demandados, en el presente juicio, ha de considerarse interrumpida la prescripción por los hitos temporales que señala en los términos siguientes:

«Ciertamente de una lectura global de la sentencia se llega a la conclusión de que la responsabilidad solidaria de los intervinientes en el proceso constructivo, que se produce por ministerio de la Ley (salvo en los casos en que estén plenamente delimitadas las causas de los defectos o esté determinada la cuota de responsabilidad de cada interviniente en los mismos), determina que la reclamación frente al promotor no interrumpa la prescripción respecto del resto de agentes, pero no puede perderse de vista que dicha sentencia dice que, con matices, se mantiene el criterio establecido en la sentencia de 14 de marzo de 2003, en la que se decía que la reclamación a uno de los intervinientes no interrumpía la prescripción en los casos de solidaridad impropia "sin perjuicio de aquellos casos en los que, por razones de conexidad o dependencia, pueda presumirse el conocimiento previo del hecho de la interrupción, siempre que el sujeto en cuestión haya sido también demandado".

»En este caso la actora, tuvo conocimiento de la auténtica dimensión de los daños el 29 de mayo de 2.008 y según resulta del documento obrante al folio 1.650 del Tomo IV, el 14 de octubre de 2.008 tanto la constructora como la dirección facultativa sabían que la Comunidad le estaba reclamando los defectos a Rey al Urbis, con lo cual, a esa fecha ha de considerarse interrumpida la prescripción, que volvió a correr pero quedó nuevamente interrumpida cuando los apelantes fueron llamados al procedimiento entablado contra la promotora, constanding que el arquitecto contestó en fecha 2 de febrero de 2.010 (folio 548 del Tomo II) y los arquitectos técnicos el 19 de enero de 2.010 (folio 583 del Tomo II).

»En tal procedimiento, en el que son testigos directos de la reclamación frente a la promotora recayó sentencia el 22 de mayo de 2.013 (folio 1.556 del IV) y se interpuso demanda conciliatoria contra los mismos ese mismo año, celebrándose el acto sin efecto el 7 de julio de 2.014 (folio 1655 del Tomo IV). Finalmente se dirige la acción contra ellos mediante la interposición de la demanda de la que trae causa el recurso el 26 de enero de 2.016, resultando emplazados todos los demandados antes del 7 de julio de 2.016 en que vencería el de prescripción contado desde la celebración del acto de conciliación.

»Así las cosas, conforme a la doctrina jurisprudencial, expuesta entendida en su justo sentido, habiendo tenido conocimiento los apelantes de la reclamación contra la promotora desde el primer momento y habiendo sido llamados al procedimiento entablado contra la misma y efectivamente demandados en éste, debe considerarse interrumpida la prescripción de la acción y desestimados los motivos que interesan su apreciación».

7.º-Contra la sentencia de la audiencia, los técnicos demandados interpusieron los presentes recursos de casación.

SEGUNDO.- *Motivos comunes de los recursos de casación interpuestos: fundamento y desarrollo*

El arquitecto Sr. Juan basa su recurso en la infracción del art. 1973 CC en relación con el art. 18 LOE, y la jurisprudencia de esta sala que proclama que la reclamación al promotor no interrumpe el plazo de prescripción respecto de los demás agentes de la edificación, y que no existió una voluntad de reclamar contra él por la comunidad demandante. En apoyo del recurso cita, como vulnerada, la doctrina de las SSTs 331/2020, de 22 de junio; 509/2015, 510/2015 y 513/2015, todas ellas de 17 de septiembre; 545/2011, de 18 de julio; 1086/2007, de 19 de octubre; 1082/2007, de 9 de octubre; 534/2003, de 5 de junio y 223/2003, de 14 de marzo.

En el desarrollo del motivo, razona que, si bien es cierto que el recurrente conoció las reclamaciones dirigidas por la comunidad de propietarios contra Rey al Urbis, S.A., no fue demandado en el primer procedimiento, y tampoco puede entenderse requerido por razones de conexidad o dependencia inexistentes, pues la actora decidió, voluntaria y expresamente, no ampliar la demanda contra él, lo que constituye la más clara intención

de no reclamar contra dicha agente de la edificación (inexistencia de *animus conservandi*). Por todo ello, las acciones ejercitadas contra el Sr. Juan han de declararse prescritas.

También, descartó la aplicación de la doctrina de la STS 223/2003, de 14 de marzo, puesto que, para que la excepción por vínculos de dependencia o conexidad operase, es preciso no solo el conocimiento del hecho que interrumpe la prescripción, sino que además que el sujeto contra el que se reclama haya sido demandado, requisito éste último que no concurre, dado que tal condición jurídica únicamente se da si el demandante decide dirigir la acción contra su persona, lo que no hizo la comunidad actora, circunstancia que diferencia el caso presente del contemplado en la STS 331/2020, de 22 de junio.

El recurso interpuesto por los aparejadores se fundamentó también en el razonamiento de que la acción contra ellos ejercitada estaba prescrita, lo que defendieron mediante sendos motivos.

El primero de ellos, por infracción de los artículos 1137, 1973 y 1974-1 del CC, así como 18-1 y 17-2 y 3 de la LOE, y doctrina jurisprudencial establecida en las SSTs 761/2014, de 16 de enero del 2015; 765/2014, de 20 de mayo del 2015, del pleno; 418/2018, de 3 de julio y 223/2003, de 14 de marzo.

El segundo, por vulneración de los artículos 1969, 1973 y 1974-1 del CC y 17-2 y 3 y 18 de la LOE, así como de la doctrina que los interpreta recogida, entre otras, en las SSTs 12-12-1995 Rec.1778/1992; 877/2005 de 2 de noviembre; 1225/2007 de 12 de noviembre; 623/2016, de 20 de octubre, 223/2003, de 14 de marzo; 675/2005, de 27 de septiembre, y 573/2009, de 30 de septiembre.

El recurso partió de los siguientes hitos temporales acreditados: la actora tuvo conocimiento de la dimensión de los daños el 29 de mayo de 2008. La demanda se dirigió, exclusivamente, contra Reyat Urbis, S.A., que interesó la llamada a juicio de los otros agentes de la edificación que intervinieron en el proceso constructivo, petición de la que se dio traslado a la actora que decidió no ampliar la demanda contra ellos. Se acordó la intervención provocada por auto de 7 de octubre de 2009. Los recurrentes presentaron contestación con fecha 19 de enero de 2010. Se dictó sentencia de 22 de mayo de 2013 condenatoria de la promotora. La actora no ejecutó la sentencia contra dicha mercantil. Se presentó acto de conciliación el 20 de junio de 2013, que se celebró sin avenencia el 7 de julio de 2014, y la demanda se interpuso el 15 de enero de 2016.

Se argumenta que la única reclamación dirigida contra los recurrentes fue la demanda de conciliación de 20 de junio de 2013. Es cierto, que fueron llamados al primer proceso, pero la demandante manifestó expresamente no querer dirigir la demanda contra ellos, por lo que difícilmente cabe entender interrumpida la prescripción por una acción judicial no entablada y expresamente refutada.

La circunstancia de que los agentes conocieran la reclamación contra la promotora no permite deducir que operase con efectos interruptivos, porque la solidaridad impropia no se presume y no existía sentencia que la proclamase. La llamada al proceso, no aceptada por la actora, no genera ventaja alguna para el demandante, sino para quien ha solicitado la intervención; es decir la promotora.

Se cita la STS 418/2018, de 3 de julio, cuando establece:

«No consta, y ello es esencial, que la recurrida dirigiera individualmente a la recurrente, como arquitecta técnica de la edificación, ningún requerimiento o reclamación extrajudicial, y no existe prueba de la conexión o dependencia interpersonal, pues si ésta se coligiese solo de su relación contractual per se, decaería por su base toda la doctrina jurisprudencial de la sala».

Se cuestionó, también, el requisito del *animus conservandi* (intención o voluntad de conservar el derecho) cuando hubo una manifestación expresa de no demandar. Además, no concurren los requisitos para que opere la interrupción de la prescripción en los términos exigidos en la STS 1225/2007, de 12 de noviembre, cuando señala que es necesario:

«1º En primer lugar, que en el acto de exteriorización se identifique con claridad tanto el derecho que se pretende conservar al que se refiere el acto interruptivo, como la persona frente a la que se trata de hacer valer, con el fin de que derecho y persona frente a la que se pretende hacerlo valer, coincidan, respectivamente, con la acción o derecho ejercitado en demanda y con la persona frente a la que se dirige en calidad de demandado».

La íntima conexión existente entre los motivos de los recursos interpuestos permite su tratamiento conjunto.

TERCERO.- La intervención provocada en los procesos de la construcción

Abordaremos tal cuestión, en los apartados siguientes, para su mejor sistematización en la exposición de la doctrina de la sala y sus consecuencias jurídicas:

1.- La disposición Adicional Séptima de la LOE.

Esta norma dispone:

«Quien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en la presente Ley, podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso. La notificación se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos».

Es decir, la LOE regula una suerte de intervención provocada a instancia de la parte demandada, que solo procede en los casos establecidos en la ley según resulta de lo dispuesto en el art. 14.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC).

2.- No cabe pronunciamiento alguno de absolución y condena con respecto a los terceros en relación con los cuales la parte demandante decide no ampliar la demanda.

La interpretación de dicha disposición adicional séptima dio lugar a sendas posiciones irreconciliables en la denominada jurisprudencia menor de nuestras audiencias provinciales, que se movía en los términos siguientes:

a) Para algunas audiencias, el tercero llamado al proceso por el agente de la edificación demandado debe ser tenido también como parte demandada, debe figurar en el fallo de la sentencia con pronunciamiento de absolución o condena, y, por lo tanto, resulta directamente afectado por todos sus pronunciamientos incluido el concerniente a las costas (SSAP de Baleares -Sección 3ª- de 2 de mayo de 2003 y - Sección 5ª- de 20 de julio 2011; de Albacete -Sección 2.ª- de 6 de octubre de 2008, recogiendo el acuerdo en Pleno del mismo Tribunal de fecha 6 de octubre de 2008; de Asturias -Sección 1ª- de 1 de julio de 2010).

b) Según la otra línea jurisprudencial, para que fuera factible condenar a alguno de los agentes de la construcción llamados al proceso por cualquier demandado, es precisa la solicitud de condena expresa por parte de alguno de los demandantes, todo ello por elementales exigencias derivadas de los principios dispositivos, de rogación y congruencia, lo cual no significa que la sentencia no pueda tener consecuencias frente a dicho tercero, puesto que, en virtud de esa intervención procesal, que le ha permitido defender sus propios intereses, debe quedar afectado por las declaraciones que en ella se hagan, las cuales no podrán ser discutidos en un posterior y eventual proceso (SSAP de Burgos -Sección 3.ª- de 6 de febrero de 2010, recogiendo el acuerdo del Pleno de esta Audiencia Provincial, de fecha 15 de noviembre de 2011; de Málaga -Sección 4ª- de 13 de septiembre de 2011).

Los criterios antagónicos expuestos, determinaron la necesidad de que esta sala se pronunciase al respecto, de manera que tal problemática fue abordada por la sentencia del pleno 538/2012, de 26 de septiembre, en un supuesto en el que los hechos enjuiciados consistían en que la demandante había entablado una acción contra una sociedad de arquitectura, que había elaborado el proyecto y asumido la dirección de obra para la ejecución de un edificio de viviendas con locales y apartamentos, en el que se detectó un exceso en la altura de las construcciones sobre la cornisa, que provocó la demolición parcial de la cubierta para ajustar la cumbrera a la normativa urbanística y a la licencia concedida. La sociedad demandada solicitó la intervención del aparejador que fue judicialmente aceptada, sin que la actora ampliara la demanda contra éste.

Como consecuencia de dicho recurso de casación, el Tribunal Supremo tuvo que resolver sendos extremos: 1.º) si el tercero llamado al proceso, conforme a la Disposición Adicional 7.ª de la LOE, tiene o no la condición de parte y puede ser condenado o absuelto en la sentencia y 2.º) los efectos de la sentencia dictada.

Pues bien, la sala, con cita de la sentencia de Pleno de 20 de diciembre de 2011, contesta negativamente a la primera cuestión suscitada en los términos siguientes:

«La incorporación al proceso de quien no ha sido demandado en su condición de agente de la construcción se autoriza en la Disposición Adicional Séptima de la Ley de Ordenación de la Edificación exclusivamente para las acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en la citada Ley, y se activa procesalmente a través del artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El tercero cuya intervención ha sido acordada solo adquiere la cualidad de parte demandada si el demandante decide dirigir la demanda frente al mismo».

Y concluye:

«El principio dispositivo del proceso civil tiene la importancia y significación de atribuir a las partes el poder de dirigir el proceso de forma material, hasta el punto de que el órgano judicial no puede obligar a demandante y demandado a mantener determinadas posiciones, de tal forma que el emplazamiento del llamado como

demandado no aceptado por el actor, no equivale a una ampliación forzosa de la demanda que permita su absolución o condena».

La referida doctrina es ratificada por las SSTS 656/2013, de 24 de octubre; 790/2013, de 27 de diciembre; 9 de septiembre de 2014, en recurso 2311/2011, en la que se estimó el recurso por infracción procesal y, en aplicación de la doctrina de las sentencias de pleno, antes reseñadas, se dejó sin efecto, de oficio, el pronunciamiento condenatorio de la sentencia de instancia a los agentes de la construcción llamados al proceso contra los que no se amplió la demanda, añadiendo además que:

«[l]as declaraciones y razonamientos que sobre la interrupción de la prescripción realiza la sentencia recurrida contra ellos se dejan también sin efecto, sin que pueda derivarse pronunciamiento alguno sobre esta cuestión en base a esta sentencia».

Más recientemente las SSTS 459/2020, de 28 de julio (pleno), 409/2021, de 17 de junio, 868/2021, de 15 de diciembre; 1230/2024, de 2 de octubre, y 1264/2024, de 7 de octubre, esta última insiste en tal doctrina en los términos siguientes:

«Conforme a dicha jurisprudencia, el tercero solo será parte demandada si la parte demandante, una vez que ha sido solicitada la intervención, decide dirigir la demanda contra él. Lo que tiene como consecuencia que el fallo de la sentencia no puede contener ningún pronunciamiento sobre condena o absolución del agente de la edificación llamado mediante intervención provocada si no se ha dirigido la demanda contra él (sentencia 971/2024, de 8 de julio)».

3.- Los efectos de la sentencia en relación a los terceros contra los que la parte demandante decide no ampliar su demanda

También, se ha planteado la problemática de si el hecho de que la parte demandante no haya ampliado su demanda contra el agente, que es llamado al proceso con fundamento en la precitada disposición adicional séptima, impide que pueda examinarse y dictaminarse sobre su responsabilidad en los defectos constructivos objeto de discusión, cuestión que ha sido resuelta en el sentido de que tal examen procede y, en consecuencia, deben analizarse las concretas circunstancias de su intervención en el proceso constructivo, así como que dichos terceros queden vinculados por las declaraciones que se hagan en la sentencia a propósito de su actuación en el sentido de que, en un juicio posterior, no podrán alegar que resultan ajenos a lo ejecutado (SSTS de pleno 459/2020, de 28 de julio; 409/2021, de 17 de junio; 1230/2024, de 2 de octubre, y 1264/2024, de 7 de octubre).

Por su parte, la STS 538/2012, de 26 de septiembre, precisa como debe interpretarse la oponibilidad y ejecutividad del fallo con respecto al tercero, en los términos siguientes:

«[q]uedará vinculado por las declaraciones que se hagan en la sentencia a propósito de su actuación en el proceso constructivo, en el sentido de que en un juicio posterior no podrá alegar que resulta ajeno a lo realizado y, de otro, que únicamente podrá ejecutarse la sentencia cuando se den los presupuestos procesales para ello, lo que no es posible cuando ninguna acción se dirige frente a quien fue llamado al proceso y como tal no puede figurar como condenado ni como absuelto en la parte dispositiva de la sentencia».

4.- Criterio impositivo de las costas

En cuanto a la imposición de costas, sin perjuicio de la previsión normativa del art. 14.5 LEC para la intervención provocada, se manifestó la STS 790/2013, de 27 de diciembre, en un proceso igualmente relativo a la aplicación de la disposición adicional 7.ª de la LOE, en la que, con cita de las SSTS 623/2011, de 20 de diciembre y 538/2012, de 26 de septiembre, y con la ratificación de la doctrina de que el tercero cuya intervención ha sido acordada sólo adquiere la cualidad de parte demandada si el demandante decide dirigir la demanda contra él, de modo que «si el demandante no dirige expresamente una pretensión frente al tercero, la intervención del tercero no supone la ampliación del elemento pasivo del proceso», y, por lo tanto, «el tercero no será parte demandada y la sentencia que se dicte no podrá contener un pronunciamiento condenatorio ni absolutorio del tercero», distinguió sendos supuestos: si la parte demandante acepta la intervención de los terceros llamados al proceso por la parte demandada y amplía contra estos su demanda, en cuyo caso se aplican los arts. 14.5 y 394 LEC para la imposición de las costas, y, en el caso contrario, de que la actora no quisiera constituirlo en parte, el criterio que debe seguirse es el de la *litis denuntiatio* (la llamada al proceso); es decir, si esta se encontraba o no justificada.

De esta manera, en el primer caso (intervención justificada), al entenderse que, por la concreta actuación del agente de la construcción en el proceso edificatorio, hubiera sido responsable respecto de los vicios o defectos en los que se basa la acción ejercitada, no habría lugar a tal pronunciamiento en costas; mientras que (intervención injustificada), si su llamada a juicio careciera de fundamento fáctico o jurídico se impondrán las

costas al demandado que provocó su intervención, al haber sido el causante de la generación de los gastos procesales.

5.- Conclusiones de lo expuesto

Existe, en definitiva, una jurisprudencia pacífica que, aplicada al presente caso, significa que los recurrentes no ostentan la condición de demandados en la acción entablada por la comunidad de vecinos en el primero de los procesos exclusivamente dirigido contra la promotora, toda vez que la comunidad vecinal exteriorizó su voluntad de no interpelar judicialmente a dichos agentes de la construcción, lo que tendrá sus consecuencias a los efectos de prescripción como posteriormente analizaremos.

CUARTO.- La prescripción en los procesos de la LOE

La problemática, que ahora se suscita, radica en determinar si puede entenderse que la demanda dirigida contra un concreto agente de la edificación, que llama, a su vez, al proceso a otros agentes por la vía de la disposición adicional séptima de la LOE, y con respecto a los cuales la parte actora no desea ampliar su demanda opera como mecanismo de interrupción de la prescripción, como considera la sentencia del tribunal provincial.

A los efectos decisorios de tal cuestión controvertida, es necesario partir de la base de que, como proclama, por todas, la STS 13/2020, de 15 de enero, en la interpretación del art. 17.2 LOE:

«[l]a responsabilidad civil de los agentes de la edificación es personal e individualizada, de manera tal que a cada uno de ellos únicamente se les puede imputar aquellos daños materiales que deriven de la infracción de la lex artis, que rige su actividad profesional en la obra de construcción y que justifica su intervención en la misma.

»Por consiguiente, los vínculos de solidaridad sólo nacen cuando no pudiera individualizarse la causa tales daños o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido (art. 17.3 LOE)».

Además, es necesario determinar cuál es el juego de la interrupción de la prescripción en los casos de solidaridad en la interpretación del art. 1974 CC.

Esta última cuestión controvertida fue resuelta por la STS 223/2003, de 14 de marzo, según la cual el ámbito de aplicación del art. 1974 CC se circunscribe a los casos de la solidaridad propia; es decir, la establecida por ley o contrato, pero no opera en los supuestos de la denominada solidaridad impropia, sin perjuicio de que:

«[p]or razones de conexidad o dependencia, pueda presumirse el conocimiento previo del hecho de la interrupción, siempre que el sujeto en cuestión haya sido también demandado».

Insistimos, posteriormente, en tal doctrina, por ejemplo, en las SSTS 294/2022, de 6 de abril, y 1219/2023, de 11 de septiembre, en las que señalamos:

«1.- Tradicionalmente, la jurisprudencia consideraba que la reclamación hecha a un deudor solidario interrumpía la prescripción respecto a todos, sin necesidad de que hubiera existido un requerimiento específico a cada deudor solidario, pues se entendía que la obligación es solidaria desde que existe, desde que se produce el daño, siendo la sentencia declarativa y no constitutiva de la obligación. No obstante, a partir del Acuerdo del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2003, se distinguió, a estos efectos, entre solidaridad propia e impropia, en los siguientes términos:

»"El párrafo primero del artículo 1974 del Código Civil únicamente contempla efecto interruptivo en el supuesto de las obligaciones solidarias en sentido propio cuando tal carácter deriva de norma legal, sin que pueda extenderse al ámbito a la solidaridad impropia, como es la derivada de responsabilidad extracontractual cuando son varios los condenados judicialmente".

»2.- Conforme a la jurisprudencia dictada con posterioridad a ese Acuerdo de Pleno, como la solidaridad no nace de un vínculo preexistente, sino del acto ilícito productor del daño, en virtud de la sentencia que así lo declara, los actos interruptivos operan individualmente respecto a las personas frente a quienes se han ejercitado y no respecto a las demás, por lo que no es aplicable el art. 1974.I CC».

La problemática expuesta fue, también, específicamente planteada en los procesos promovidos en la aplicación de la LOE, toda vez que la doctrina del Tribunal Supremo relativa a la existencia de vínculos de solidaridad impropia entre los agentes de la edificación, en la interpretación del art. 1591 del CC, fue incorporada al art. 17.3 LOE, en el que ahora se consagra, con carácter normativo que:

«Cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

»En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción».

La hermenéutica del mentando art. 17.3 LOE dio origen a sendas líneas interpretativas en la denominada jurisprudencia menor.

En una de ellas, se entendía que la solidaridad, que establece tal precepto, es una solidaridad propia, y, por lo tanto, la interrupción de la prescripción respecto del promotor, como deudor solidario, era transmisible a los restantes agentes constructivos, como manifestación de lo expuesto se pronunciaron las sentencias de las Audiencias Provinciales de Segovia, Sección única, de 30 de diciembre de 2010 y 6 de mayo de 2011; Sevilla, Sección 5.ª, de 12 de marzo de 2010; de Asturias, Sección 7.ª, de 3 de diciembre de 2009; de Valladolid, Sección 3.ª, de 2 de junio de 2011; de Barcelona, Sección 4.ª, de 23 de diciembre de 2009; Valencia, Sección 7.ª, de 30 de marzo de 2010 entre otras.

En sentido contrario, se defendió que, al ser la solidaridad impropia, las reclamaciones realizadas por los demandantes contra la promotora no interrumpían la prescripción en relación contra los otros agentes de la construcción no interpelados, de esta forma se expresaron las SSAP de Álava, Sección 1.ª, de 26 de octubre de 2011 y 23 de febrero de 2012 entre otras.

Pues bien, la cuestión fue resuelta por la sentencia del Pleno de la Sala 1ª 761/2014, de 16 de enero de 2015, que aceptó ésta última solución. En dicha resolución, tras señalar que lo único que ha hecho la LOE es incorporar a la norma la jurisprudencia sobre la materia, señala:

«En definitiva, se podrá sostener que la solidaridad ya no puede calificarse en estos casos de impropia puesto que con la Ley de Ordenación de la Edificación no tiene su origen en la sentencia, como decía la jurisprudencia, sino en la Ley. Lo que no es cuestionable es que se trata de una responsabilidad solidaria, no de una obligación solidaria en los términos del artículo 1137 del Código Civil ("cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria"), con la repercusión consiguiente en orden a la interrupción de la prescripción que se mantiene en la forma que ya venía establecida por esta Sala en la sentencia de 14 de marzo de 2003, con la precisión de que con la LOE esta doctrina se matiza en aquellos supuestos en los que establece una obligación solidaria inicial, como es el caso del promotor frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, puesto que dirigida la acción contra cualquiera de los agentes de la edificación, se interrumpe el plazo de prescripción respecto del mismo, pero no a la inversa, o de aquellos otros en los que la acción se dirige contra el director de la obra o el proyectista contratado conjuntamente, respecto del otro director o proyectista, en los que también se interrumpe, pero no respecto del resto de los agentes, salvo del promotor que responde solidariamente con todos ellos "en todo caso" (artículo 17.3.) aun cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo (SSTS 24 de mayo y 29 de noviembre de 2007; 13 de Marzo de 2008; 19 de julio de 2010; 11 de abril de 2012)».

La mentada doctrina es ratificada ulteriormente en la STS 765/2014, de 20 de mayo de 2015, que fijó la siguiente doctrina jurisprudencial.

«Se fija como doctrina jurisprudencial de esta sala que en los daños comprendidos en la LOE, cuando no se pueda individualizar la causa de los mismos, o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas, sin que se pueda precisar el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la exigencia de la responsabilidad solidaria que se derive, aunque de naturaleza legal, no puede identificarse, plenamente, con el vínculo obligacional solidario que regula el Código Civil, en los términos del artículo 1137, por tratarse de una responsabilidad que viene determinada por la sentencia judicial que la declara. De forma que la reclamación al promotor, por ella sola, no interrumpe el plazo de prescripción respecto de los demás intervinientes».

Esta doctrina jurisprudencial ha sido reiterada en numerosas ocasiones, por ejemplo, en las SSTS 509 y 510/2015, ambas de 17 de septiembre; 451/2016, de 1 de julio; 86/2018, de 15 de febrero; y 418/2018, de 3 de julio, entre otras.

Esta última sentencia proclama que:

«No consta, y ello es esencial, que la recurrida dirigiera individualmente a la recurrente, como arquitecta técnica de la edificación, ningún requerimiento o reclamación extrajudicial, y no existe prueba de la conexión o dependencia interpersonal, pues si ésta se coligiese solo de su relación contractual per se, decaería por su base toda la doctrina jurisprudencial de la sala».

QUINTO.- Estimación del recurso de casación interpuesto

Procede, en consecuencia, estimar los recursos de casación interpuestos, toda vez que el simple conocimiento de la existencia de que la comunidad de propietarios reclamaba al promotor determinados defectos constructivos no tiene la naturaleza de acto de interrupción de la prescripción contra los codemandados recurrentes, los cuales no son interpelados judicialmente por la comunidad demandante en el primer procedimiento promovido exclusivamente contra la promotora, y en el que la referida comunidad refutó expresamente ampliar la demanda contra ellos, de manera que, cuando presenta acto de conciliación había transcurrido con creces el plazo de dos años del art. 18.1 de la LOE.

Un caso similar al presente, en el que se planteada la misma cuestión controvertida, la STS 1264/2024, de 7 de octubre, resolvió que no podía reputarse que el primer proceso interrumpiese la prescripción con relación a los agentes de la construcción no interpelados por la demandante, con el argumento siguiente que es perfectamente extrapolable al proceso que ahora enjuiciamos:

«Como ya hemos indicado al resolver el primer motivo de casación, el anterior procedimiento judicial, en el que los ahora recurridos fueron llamados como intervinientes por la demandada, no puede tener el efecto interruptivo de la prescripción que pretende la recurrente, puesto que en dicho procedimiento la comunidad de propietarios no llegó a formular pretensión alguna contra ellos, y por eso resultaron absueltos por la Audiencia Provincial. Por lo que mal puede haber interrupción de la prescripción si cuando se tuvo oportunidad para ello no se formalizó la pertinente reclamación».

Hemos manifestado, por ejemplo, en la STS 972/2011, de 10 de enero de 2012, cuya doctrina reproducen las más recientes sentencias 541/2021, de 15 de julio y 1219/2023, de 11 de septiembre, que:

«Para que opere la interrupción de la prescripción, es preciso que la voluntad se exteriorice a través de un medio hábil y de forma adecuada, que debe trascender del propio titular del derecho, de forma que se identifique claramente el derecho que se pretende conservar, la persona frente a la que se pretende hacerlo valer y que dicha voluntad conservativa del concreto derecho llegue a conocimiento del deudor, ya que es doctrina reiterada que la eficacia del acto que provoca la interrupción exige no sólo la actuación del acreedor, sino que llegue a conocimiento del deudor su realización (SSTS 13 de octubre de 1994, RC n.º 2177/1991, 27 de septiembre de 2005, RC n.º 433/1999, 12 de noviembre de 2007, RC n.º 2059/2000, 6 de mayo de 2010, RC n.º 1020/2005), y su acreditación es carga de quien lo alega».

En este caso, la demandante cuando decidió dirigir la demanda contra los recurrentes, la acción se encontraba prescrita contra ellos, puesto que, al promover el primer proceso, no concurrían los requisitos expuestos para reputar la prescripción interrumpida en función de la expresa exteriorización de la voluntad de la demandante de no efectuar reclamación judicial contra los recurrentes demandados, que manera que ahora no puede revivir como supuesto legítimo de interrupción de la prescripción. Ello no priva de eficacia a la disposición adicional séptima en una eventual acción de repetición del art. 18.2 LOE o, incluso, por la demandante si realmente hubiera interrumpido la prescripción (art. 1973 y 18.1 LOE).

No existe razón de identidad con el caso contemplado en la STS 331/2020, de 22 de junio, en el que, por las concretas circunstancias concurrentes, se entendió existente una auténtica reclamación extrajudicial contra los facultativos de la obra, que además fueron demandados, lo que no es el caso presente en que, cuando lo fueron, la acción estaba ya prescrita.

La jurisprudencia no puede derogar por la vía de la interpretación el instituto de la prescripción, pues ello supondría una patente vulneración del ordenamiento jurídico, así como una desvinculación de la jurisdicción de su preceptiva sujeción al imperio de la ley impuesta por el art. 117.1 CE (SSTS 134/1991, de 22 de febrero; 150/2010, de 16 de marzo; 326/2019, de 6 de junio; 279/2020, de 10 de junio o 584/2025, de 21 de abril, entre otras). El plazo prescriptivo es improrrogable, y no es posible una interpretación extensiva de los supuestos de interrupción (SSTS 683/2009, de 19 de octubre; 150/2010, de 16 de marzo y 326/2019, de 6 de junio, entre otras).

La estimación del recurso de casación conduce a la desestimación de la demanda deducida por hallarse prescrita la acción.

SEXTO.- Costas y depósito

La estimación de los recursos de casación interpuestos determina que no proceda la imposición de las costas procesales (art. 398 LEC) y que proceda la devolución del depósito constituido para recurrir conforme a la disposición adicional quince, apartado 8, de la LOPJ.

Las costas de ambas instancias se rigen por el criterio del vencimiento (arts. 394 y 398 LEC).



FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º-Estimar los recursos de casación interpuestos por los demandados recurrentes, contra la sentencia n.º 247/2020, de 25 de junio, dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, en el recurso de apelación n.º 10333/2018, todo ello sin especial pronunciamientos en costas y con devolución de los depósitos constituidos para recurrir.

2.º-Casar la sentencia recurrida, que se deja sin efecto, y, en su lugar, dictamos otra en virtud de la cual, con estimación de los recursos de apelación interpuestos por D. Juan , D. Lorenzo , D.ª Elena , D.ª Joaquina , D. Estanislao y D.ª Visitacion , revocamos la sentencia n.º 107/2018, de 6 de abril, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sevilla, y, en su lugar, dictamos otra por la que desestimamos la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 de dicha población, con absolución de dichos demandados e imposición a la demandante de las costas de primera instancia, y sin hacer especial pronunciamiento con respecto a las costas de segunda instancia y con devolución del depósito para apelar.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.