

Id Cendoj: 28079110012006100769
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 3532/1999
Nº de Resolución:
Procedimiento: CIVIL
Ponente: JOSE ALMAGRO NOSETE
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Propiedad horizontal de hecho. Determinación de la responsabilidad de los intervinientes en el proceso constructivo. Exoneración de los arquitectos superiores.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Julio de dos mil seis

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Segunda, como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Vinaroz, sobre responsabilidad decenal por vicios constructivos, cuyo recurso fue interpuesto por las entidades mercantiles "SYLVAIN ZARAGOZA. S.L." "LA CARDONA DE PEÑÍSCOLA, S.A." y "PEÑÍSCOLA MAR, S.A.", representadas por el Procurador de los tribunales don Argimiro Vázquez Guillén, siendo parte recurrida la DIRECCION000 0, representada por el Procurador de los Tribunales don Antonio Rafael Rodríguez Muñoz

ANTECEDENTES DE HECH

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Vinaroz fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía nº 225/1993, promovidos a instancia de la DIRECCION000 0, sobre responsabilidad decenal por vicios constructivos

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual se solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia conteniendo: "Declaración por el Juzgado de ruina de los edificios construidos por Peñismar S.A y la Cardona de Peñíscola y consecuentemente obligación de los responsables de reponer o volver a hacer, si es posible una nueva construcción que no tenga los defectos del anterior; para el caso que esto no sea posible, y en ejecución de sentencia se valore la indemnización económica que los responsables han de satisfacer como consecuencia de la ruina observada, todo ello con expresa imposición en costas a los responsables de las construcciones indicadas en este pleito".

Admitida a trámite la demanda, esta fue contestada PEÑÍSMAR, S.A; por el demandado don Carlos José é; por los demandados don Sergio o y don Arturo o; por "LA CARDONA DE PEÑÍSCOLA S.A.". Asimismo, y acordada la acumulación a los presentes de los autos de juicio de menor cuantía 119/1994 del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Vinaroz, seguidos por la misma Comunidad actora contra la mercantil, "SYLVAIN ZARAGOZA, S.L.", que ya había contestado la demanda. Todos los demandados contestaron alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimaron oportunos, y terminaron solicitando al

Juzgado se dictara sentencia por la que en consideración a las excepciones o a las razones de fondo invocadas, se les absolviera de los pedimentos contra ellas dirigidos, con imposición a la actora a las costas del procedimiento.

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 19 de febrero de 1997, cuya parte dispositiva es como sigue: "Que estimando parcialmente la demanda formulada por el Procurador Don Ramón Grau Giner en nombre y representación de la DIRECCION000 0", contra la CARDONA DE PEÑÍSCOLA S.A., DON Carlos José é, PEÑISMAR S.A., DON Sergio o, DON Arturo o y SYLVAIN ZARAGOZA S.L., debo declarar y declaro la existencia de vicios ruinógenos en los bloques o manzanas NUM000 0 NUM001 1 NUM002 2 de la DIRECCION000 0, condenando a Peñismar S.A, La Cardona de Peñíscola S.A., Don Carlos José é y a la mercantil Sylvain Zaragoza S.L. a reponer los defectos de la actual construcción y si esto no fuera posible, y en ejecución de sentencia, se valore la indemnización económica que los responsables han de satisfacer como consecuencia de la ruina observada, así como a abonar las costas procesales. Del mismo modo debo absolver y absuelvo a Don Arturo o y Don Sergio o de cuantos pedimentos se han formulado contra ellos".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpusieron recursos de apelación, de un lado por don Carlos José é, y de otro las mercantiles LA CARDONA DE PEÑÍSCOLA S.A., PEÑISMAR S.A. y SYLVAIN ZARAGOZA S.L., y, sustanciada la alzada, al nº de rollo 148/1997, la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Segunda, dictó Sentencia con fecha 30 de abril de 1999, cuyo fallo es como sigue: " Que estimando en parte recurso de apelación formulado por las Mercantiles La Cardona de Peñíscola S.A. y Peñismar S.A., contra la Sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Vinaroz en los autos de juicio de menor cuantía nº 225/93 de los que dimana el presente Rollo, la revocamos en el exclusivo sentido de que La Cardona de Peñíscola S.A. responderá solidariamente con la mercantil Sylvain Zaragoza S.L. y Don Carlos José é, en los términos que se dicen en el fallo de la sentencia de primer grado, por los vicios ruinógenos advertidos en los bloques NUM003 3, NUM004 4, NUM005 5 NUM006 6 y NUM007 7 de la manzana NUM002 2 de la DIRECCION000 0, y la Sociedad Peñismar S.A. con el mismo carácter solidario junto a los últimos citados, por los bloques NUM003 3, NUM004 4 y NUM005 5 de las manzanas NUM000 0 y NUM001 1. Las costas procesales de la primera instancia correspondientes a la acción ejercitada contra las demandadas La Cardona de Peñíscola S.A. y Peñismar S.A. no merecen especial pronunciamiento. Las de esta alzada consecuencia del recurso interpuesto por las mismas igual. En cambio se le imponen también a los recurrentes Carlos José é y Sylvain Zaragoza S.L. las que tienen origen en su recurso que se desestima.

TERCERO. El Procurador don Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de las mercantiles "SYLVAIN ZARAGOZA. S.L.". "LA CARDONA DE PEÑÍSCOLA, S.A." y "PEÑÍSCOLA MAR, S.A.", formalizó recurso de casación, que funda en los siguientes motivos

Único. Infracción de las normas del ordenamiento jurídico. A) Infracción de los *artículos 392 y 396 del Código Civil en relación con el artículo 3º de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*. B) Infracción del *artículo 1591 del Código Civil* así como la jurisprudencia que ha venido desarrollando.

Por Auto de 12 de enero de 2000 se declaró caducado y perdido el recurso de casación preparado por don Antonio Balde Recha y la continuación de la tramitación del recurso en cuanto a "SYLVAIN ZARAGOZA. S.L.". "LA CARDONA DE PEÑÍSCOLA, S.A." y "PEÑÍSCOLA MAR, S.A."

CUARTO.- Admitido el recurso interpuesto por "SYLVAIN ZARAGOZA. S.L.". "LA CARDONA DE PEÑÍSCOLA, S.A." y "PEÑÍSCOLA MAR, S.A." y evacuado el traslado conferido para impugnación, el Procurador de los Tribunales don Antonio Rafael Rodríguez Muñoz, en nombre y representación de DIRECCION000 0", se opuso al recurso de casación, solicitando su desestimación, con imposición de las costas a la recurrente

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo del presente recurso el día 10 de julio de 2006, en que ha tenido lugar

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ALMAGRO NOSETE

FUNDAMENTOS DE DERECH

PRIMERO.- El motivo único en que se articula el presenta recurso de casación, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico (*Art. 1692.4º, LEC de 1881*), plantea dos órdenes de cuestiones que son objeto de tratamiento separado en el exposición del motivo: A) Infracción de los *artículos 392 y 396 del Código Civil en relación con el artículo 3º de la Ley 49/1960, de 21 de julio*, sobre propiedad horizontal. B) Infracción del *artículo 1591 del Código Civil* así como la jurisprudencia que ha venido desarrollando.

En cuanto a la infracción de los *artículos 392 y 396 del Código Civil* en relación con el *artículo 3º de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH)*, lo basa la recurrente en la inexistencia de una DIRECCION000 0", alegando que en realidad existen distintas comunidades de propietarios en cada una de las fases designadas con las letras NUM006 6, NUM000 0, NUM001 1, y NUM002 2, con su propio título constitutivo, que regulan las relaciones internas de la propiedad horizontal de los bloques de edificaciones individualmente y en relación con los otros bloques de la fase donde se ubica, y que jamás tales vinculaciones se han existido fuera de la esfera interna de casa fase o promoción. Combate la recurrente, por entenderla jurídicamente inconsistente, la conclusión alcanzada por la Audiencia Provincial de existencia de una propiedad horizontal o comunidad de hecho, e impugna, asimismo, la capacidad representativa del presidente de una comunidad de propietarios de hecho, por no gozar del amparo legal que le proporciona el *artículo 12 de la LPH*, precisando de un apoderamiento específico de cada comunero, acabándose su esfera de representación en la defensa de elementos en que se justifique copropiedad, nunca en elementos propios de cada piso. Finalmente, y con la finalidad de apurar el tema hasta sus últimas consecuencias, se alega que no existe prueba alguna en los autos que acredite la existencia de elementos comunes.

Tales cuestiones se suscitaron en las instancias como excepciones de falta de legitimación activa o de falta de personalidad en el Procurador de la demandante por insuficiencia o ilegalidad del poder, siendo rechazadas en ambas. En la primera instancia se tuvo en consideración lo establecido en el Art. 12 de la LPH, y que de la documentación aportada por la actora a resultas del requerimiento efectuado en fecha 30 de noviembre de 1993 se acredita que Don Carlos Francisco o era Presidente de la DIRECCION000 0 en la fecha de interposición de la demanda y como tal facultado para instar las oportunas acciones judiciales, constando también que la Comunidad de Propietarios está formada por las zonas NUM006 6 NUM000 0 NUM001 1 NUM002 2, referidas en autos, y el *artículo 7 de los Estatutos establece que la Comunidad se regirá por una sola Junta Directiva*, y ello se recoge en el Acta de 18 de agosto de 1991, y expresamente en la Junta de 10 de abril de 1993 en el punto 6º del orden del día se acuerda continuar con la actual Junta Directiva. Por ello entiende el Juzgador de instancia que se ha acreditado el nombramiento como Presidente de la Junta de la Comunidad en la persona citada y el acuerdo en que se le faculta para actuar judicialmente ejercitando las acciones del *artículo 1591 del Código Civil*

Por la Audiencia Provincial, que acoge la fundamentación de la sentencia de primera instancia en lo que no se oponga a la de apelación, se consideró que <<no cabe confundir el nacimiento con la constitución formal en régimen de propiedad horizontal, dado que la Comunidad existe desde que coinciden en un edificio, urbanización, complejo o construcciones similares, por un lado, varias propiedades privadas y, de otra parte, elementos comunes, a partir de cuyo momento nacen los derechos y obligaciones de todos los comuneros>>. Añade que, <<en consecuencia, antes de la existencia misma del título constitutivo y de su inscripción registral, puede haber lo que la propia jurisprudencia llama (STS 11.2.95) "propiedades horizontales de hecho", las que estarán regidas por su propia normativa (estatutos) en cuanto no contradigan las normas de derecho necesario contenidas en la legislación especial (LPH). Por otro lado, la posibilidad de integración de dos o más edificios en una misma regulación estatutaria está igualmente admitida (SSTS 2.2.94 y 25.5.92), y ni que decir tiene que acontece lo mismo con la coexistencia, en el caso de las Urbanizaciones, de dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración (SSTS 23.9.91 y 5.7.96), la propia y exclusiva de cada edificio y la de la Urbanización, pero sin que exista inconveniente legal ni jurisprudencial (STS 26.6.95) en admitir que "la defensa de aquellos intereses comunitarios que, por extravasar los propios y exclusivos de cada edificio, afecten a la generalidad o a una gran mayoría de los componentes del conjunto urbanístico, pueda ser ejercitada por la comunidad de la Urbanización". Pues bien, en el caso presente no puede haber la menor duda de la existencia de una, llamémosle, "Comunidad de hecho de la DIRECCION000 0." conformada, como dice el *art. 1º de sus Estatutos* (folio 116), "por los propietarios de las diversas parcelas, chalets, apartamentos o alojamientos enclavados en el límite geográfico de dicha urbanización, cuyo plano se adjunta con los presentes Estatutos", plano que permite comprobar como en la misma se encuentran los bloques de apartamentos en donde se dicen producidos los vicios ruinógenos, afectantes, en mayor o menor medida, a la casi totalidad de los mismos en las manzanas NUM000 0, NUM001 1 y NUM002 2, de la misma manera que es indudable la cualidad de Presidente de la misma del Sr. Carlos Francisco o tiempo de otorgar los poderes de representación procesal para instar las acumuladas demandas origen del presente pleito, y que el mismo fue autorizado por acuerdo de la Junta de propietarios celebrada el 10 de abril de 1993>>

Ciertamente, tal y como se expone en la Sentencia recurrida, esta Sala viene admitiendo la existencia de propiedades horizontales de hecho. Así, en la Sentencia de 1 de febrero de 1995 "que, por error, se ha citado en la resolución impugnada como de fecha 10 de febrero de 1995, dando lugar a cierta confusión a la hora de argumentar el recurso-, pero también más recientemente, en Sentencia de 25 de marzo de 2004 , se ha admitido su posible existencia y la aplicación a las mismas de la Ley de Propiedad Horizontal, con capacidad para adoptar acuerdos válidos. Igualmente, en Sentencia de 7 de abril de 2003, con cita de las

sentencias de 28 de mayo de 1985, 20 de febrero de 1990 y 16 de junio de 1995 , se indica, con referencia a un Conjunto Residencial, y a la situación anterior a la introducción del *artículo 24 por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal* , que se había declarado la posible existencia de un régimen de facto «sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros».

Consecuentemente, la Sentencia recurrida es conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta en cuanto a la posibilidad de existencia de propiedades horizontales de hecho. En el presente supuesto, la DIRECCION000 0" tiene unos estatutos reguladores, constan documentadas reuniones de la misma, nombramiento de Presidente y adopción de acuerdos que afectan a su vida y funcionamiento. En todo caso, la existencia o no "de facto" de la Comunidad resulta del examen de los elementos de prueba y su correspondiente valoración, tarea para la que la instancia es soberana salvo que se denuncie error de derecho en la valoración de la prueba, lo que no acontece en el presente recurso.

Otra de las cuestiones suscitadas es la existencia de elementos comunes. La Sentencia impugnada parte de la base de su existencia. Sin embargo, la recurrente dice que no existe prueba de ello en los autos. Es obvio que, en contra de la finalidad propia de la casación, de su naturaleza de recurso extraordinario, se está intentando abocar a la Sala al examen o revisión de los elementos de prueba, sin antes haber impugnado su valoración por la vía casacional adecuada, al amparo del *ordinal 4º del artículo 1692 de la LEC* , por error de derecho en la valoración de la prueba, no siendo labor propia de esta sede casacional indagar en el examen de los medios de prueba, salvo impugnación adecuada, razón suficiente para el rechazo de la alegación. En cualquier caso, se está ante un conjunto urbanístico, en el que existen zonas habitadas, viales de acceso, y zona deportiva y recreativa (sobre cuyo régimen de contribuciones recaen acuerdos de la Comunidad), por lo que el punto de partida de la existencia elementos comunes en dicha Urbanización por la Sentencia impugnada no carece de sustento probatorio alguno.

Finalmente, respecto de las facultades representativas del Presidente de la Comunidad, no se produce infracción del *artículo 12 de la LPH* , en su redacción vigente al tiempo de interposición de la demanda, por cuanto se ha tenido por acreditado su nombramiento como tal y el estar facultado por la Comunidad actora para el ejercicio de la acción. Por otra parte, constituye doctrina de esta Sala que el Presidente de la Comunidad está investido de un mandato suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses complejos de toda la Comunidad, no sólo en cuanto a lo que afecta a los elementos o intereses comunes, sino también de los propietarios en particular, salvo oposición expresa o formal de éstos, que no se da en el supuesto de autos (STS 16-10-1995, que cita otras, como las de 12 de febrero de 1986 y 7 de diciembre de 1987).

Por todo lo cual, el motivo decae.

SEGUNDO.- En el apartado b) del motivo se denuncia la infracción del *artículo 1591 del Código Civil* , así como de la jurisprudencia que lo viene desarrollando. La razón impugnatoria viene referida a la exoneración de toda responsabilidad a los dos arquitectos superiores demandados. Se basa en que los vicios del suelo han de imputarse a los arquitectos, y en que resulta patente de la mera lectura de la sentencia de primera instancia ("... no se produjo modificación del proyecto tan manifiesta que debía haberse percibido por los directores de la obra subsanando los posibles defectos del cambio"), que hubo una modificación del proyecto y que los Arquitectos Superiores no se percataron del mismo en el momento de la certificación final de la obra, y que los mismos actuaron negligentemente porque si las patologías son lo bastante graves como para constituir ruina funcional, no parece de recibo que solo sean importantes o perceptibles para promotores, constructores y aparejadores y no para quien lleva la dirección superior de la obra, por lo que considera la recurrente que procede estatuir una responsabilidad solidaria entre todos los intervinientes en el proceso edificativo.

A la vista de tal planteamiento, resulta necesario precisar lo siguiente: a) Que los pronunciamientos fácticos realizados en la instancia han de permanecer incólumes a la casación salvo que se impugnen a través de la denuncia de error de derecho en la valoración probatoria; b) Que reiteradamente ha señalado esta Sala que la presunción de culpa de los agentes constructivos cuando se acredita la existencia de la ruina, no obsta a que, probada la causa de la ruina se individualice en el responsable la consecuencia jurídica resarcitoria (entre otras, SS. 31 marzo 2.000, 8 noviembre y 31 de diciembre de 2002), de modo que la solidaridad solo opera cuando hay pluralidad de responsables y no es posible discernir -individualizar o concretar- las respectivas responsabilidades (entre otras, SS. 9 marzo 2.000 y 27 junio 2.002), o como recoge la Sentencia de 9 de marzo de 2000 , en los procesos referentes a la aplicación del *artículo 1591 del Código Civil* es función de los juzgadores de las instancias determinar las diversas responsabilidades plurales que pueden concurrir y, a ser posible, individualizarlas, y la condena solidaria se presenta como

último remedio cuando no se ha podido determinar las responsabilidades exclusivas de cada uno de los intervinientes en el hacer constructivo, y, por ello, cuotas responsables en atención a las causas concurrentes generadoras de los vicios ruinógenos (Sentencias de 20-4-1992 y 9-12-1993), tratándose de una responsabilidad personal, propia y privativa, en armonía con la culpa de cada uno de los autores del hecho de la edificación, relacionada con el factor desencadenante de las deficiencias surgidas, que cabe imputar a determinados e identificados agentes, perteneciendo dicho factor a la esfera de su singularizado cometido profesional (SS. de 29-11-1993 y 3-4-1995), así como que la apreciación de las causas determinantes de la ruina así como la distribución de cuotas de responsabilidad entre los distintos partícipes en el proceso constructivo, es materia reservada a los tribunales de instancia, en atención a su carácter eminentemente fáctico (STS 21 de mayo de 1999); c) Que de la lectura del párrafo que la recurrente entresaca de la sentencia de primera instancia, que desde luego no es la que constituye objeto de casación, resulta que las modificaciones al proyecto no eran perceptibles por los arquitectos, apreciación, sin duda, de mero hecho, y; d) Que en la Sentencia impugnada no se alude a vicios del suelo, y sí a defectos derivados de una deficiente ejecución, determinando la responsabilidad solidaria de aparejador, constructora y promotoras.

Consecuentemente, al no declararse en la Sentencia impugnada la existencia de vicio alguno relativo al suelo, ni aún en el sentido amplio de vicios del proyecto (SS. 18-10-1.996, 15-7-2.000 y 31-12-2002), es por lo que resulta patente que la parte recurrente hace supuesto de la cuestión cuando afirma su concurrencia, sin que el Arquitecto deba responder en todo caso de los defectos constructivos, pues ello ha de suceder cuando éstos sean imputables a la dirección superior de la obra, pues por más que tal ámbito se revele amplio en la doctrina jurisprudencial, no es sin embargo ilimitado, no supone una imputación objetiva. La individualización de responsabilidades en el proceso constructivo ha de quedar contradicha adecuadamente por la parte recurrente, acreditando, salvo que se evidencien en la propia resolución, el origen e intervención de cada demandado en los defectos constructivos denunciados como requisito previo a la pretensión de que, la atribución o exclusión de responsabilidad, sea distinta a la que, en la sentencia combatida, se hace, ya que otra cosa no se sino dar por incorrecta ésta, mediante una apreciación puramente subjetiva frente a la desinteresada y, en principio, prevalente del juzgador, haciendo supuesto de la cuestión no autorizada como base del recurso (SSTs. 9 y 11 abril y 26 diciembre de 1990), y en el caso concreto que nos ocupa, respecto de los arquitectos superiores no se ha apreciado responsabilidad alguna de los mismos en la deficiente ejecución material de la obra, ni tan siquiera por falta de diligencia en la vigilancia de la misma u otra suerte de negligencia

Consecuentemente, el motivo perece.

TERCERO.- La desestimación del anterior motivo origina la declaración de no haber lugar al recurso con imposición de las costas causadas (*artículo 1.715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*).

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

FALLAMO

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de las mercantiles "SYLVAIN ZARAGOZA. S.L.". "LA CARDONA DE PEÑÍSCOLA, S.A." y "PEÑÍSCOLA MAR, S.A." contra la sentencia de fecha 30 de abril de 1999, dictada por la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Segunda, en autos, juicio de menor cuantía número 225/1993, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Vinaroz, con imposición a la parte recurrente de las costas causadas en el presente recurso; líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ .- ANTONIO SALAS CARCELLER.- JOSE ALMAGRO NOSETE.- RUBRICADOS. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Almagro Nosete, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico