

PROMOCIONES INMOBILIARIAS. DEMANDAS A PROMOTORES

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
*Magistrada del Juzgado n.º 55
de Primera Instancia de Madrid*

Extracto:

SE plantea en el presente caso la posibilidad de llamar en un procedimiento fundamentado en la Ley de Ordenación de la Edificación a otros intervinientes en el proceso de edificación, cuando el demandado inicial es el promotor de la construcción.

Palabras clave: intervención procesal provocada, Ley de Ordenación de la Edificación, promotor inmobiliario.

Abstract:

It appears in the present case, the possibility of calling a procedure based on the Law of Arrangement of the Building, other interveners in the process of building, when the initial defendant is the promoter of the construction.

Keywords: procedural provoked intervention, law arrangement of the building, real estate developer.

ENUNCIADO

Se insta demanda de juicio ordinario por una comunidad de propietarios contra la empresa promotora de las obras de construcción del edificio en la que la primera se constituyó por los vicios hallados en su ejecución. La empresa promotora, una vez comparecida, interesa que se llame y traiga a los autos a la empresa constructora, y a los dos arquitectos intervinientes, todo ello en aplicación de la figura procesal de la llamada en garantía que establece la disposición adicional séptima de la Ley de Ordenación de la Edificación.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Intervención provocada: demanda contra el promotor y responsabilidad solidaria.

SOLUCIÓN

El artículo 14.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) establece la posibilidad de que la ley permita al demandado llamar a un tercero para que intervenga en el proceso; uno de los supuestos en los que la ley lo permite lo encontramos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuya disposición adicional séptima se establece que: «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 LEC concede para contestar a la demanda, que esta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso».

No obstante lo dicho, es claro que procede recordar la doctrina asentada sobre la responsabilidad del promotor que ha venido desarrollando la jurisprudencia del Tribunal Supremo y que ha sido recogida en el propio texto legal de la referida Ley de Ordenación y que como destaca el escrito de oposición presentado por la parte actora se recoge de manera extensa en la Sentencia, Sala Primera de lo Civil, de 4 de diciembre de 2008, cuando establece que:

«Con independencia de la contribución causal de los promotores a la ruina de las obras, y de la construcción de cinco naves cuando el proyecto era para construir una, constituye doctrina de esta Sala, recogida, entre otras recientes sentencias, en la de 30 de abril de 2008 (rec. núm. 1092/2001),

respecto de la responsabilidad del promotor, que "en supuestos de responsabilidad decenal la condena solidaria de los distintos elementos personales que intervienen en la edificación solo está justificada en el caso de no poder individualizarse la correspondiente a cada uno de los culpables de los defectos constructivos, siendo factible que quepa precisar la atribuible a cada uno de ellos, en cuyo caso, si es posible discriminar con nitidez la participación responsable de cada uno en el resultado ruinoso, podrá exigírseles la reparación de forma individualizada (SSTS de 30 de junio de 2005 y de 31 de mayo de 2007, entre otras muchas). Ahora bien, es hecho probado de la sentencia que el recurrente en casación fue promotor de la edificación y en tal concepto viene obligado a la reparación de los defectos reseñados de acuerdo con reiterada doctrina jurisprudencial expresiva de que no obsta a la responsabilidad del promotor que también pudiera ser imputada a los técnicos intervinientes en la obra y la solidaridad en estos casos ha sido declarada con la misma reiteración por la jurisprudencia en el sentido de hacerle responsable junto con los demás agentes de la construcción (SSTS de 29 de noviembre de 2004 y de 24 de mayo de 2007), en cuanto viene a hacer suyos los trabajos realizados por personas a las que ha elegido y confiado, y su obligación de entrega, caso de que tengan vicios incursos en el artículo 1.591, la ha cumplido de modo irregular, defectuoso, de tal forma que no puede quedar liberado alegando la responsabilidad de terceros ligados con él mediante los oportunos contratos (STS de 12 de marzo de 1999)...".

En el mismo sentido, cabe citar la Sentencia de 29 de noviembre de 2007 (rec. núm. 636/2000), en la que, al respecto de la responsabilidad del promotor, se proclama que "el promotor ni diseña ni ejecuta o vigila la obra, al ser funciones propias de los demás agentes que intervienen en el proceso constructivo, si bien lo idea, lo controla, administra y dirige a fin de incorporar al mercado la obra hecha, por lo que de admitirse la tesis de la recurrente en ningún caso resultaría condenada solidariamente en un proceso por vicios constructivos (SSTS de 13 de mayo de 2002 y de 8 de junio de 2007). La responsabilidad de los promotores no es por tanto por culpa extracontractual, sino que opera dentro del ámbito jurídico del artículo 1.591 del Código Civil, en relación con el 1.596, como responsabilidad profesional, por tratarse de supuesto de ruina, y darse las razones que recogen las Sentencias de 1 de octubre de 1991; de 28 de enero de 1994 y de 24 de mayo de 2007, entre otras:

- a) Que la obra se realiza en beneficio del promotor.
- b) Que se destina al tráfico mediante la venta a terceros.
- c) Que los adquirentes confían en su prestigio profesional.
- d) Que es el promotor quien elige y contrata a los técnicos y al constructor.
- e) Que al adoptar criterio contrario produce desamparo o limita a los futuros compradores, frente a la mayor o menor solvencia del resto de los intervinientes en la construcción.

Estos criterios de jurisprudencia, señala la Sentencia de 24 de mayo de 2007, han sido incorporados a la Ley de Ordenación de la Edificación en la que el promotor figura como uno más de los agentes que la misma refiere, bien es cierto que con una ampliación del concepto al no venir ya caracterizado como el mero beneficiario del negocio constructivo. Y si no fuera por la declaración inicial contenida en el artículo 17, relativa a que "las personas físicas o jurídicas que intervienen en el pro-

ceso de edificación responderán frente a los propietarios y adquirentes de los edificios...', se podría decir que la ley constituye al promotor en responsable exclusivo de los defectos constructivos, o lo que es igual, en garante de la calidad del producto final elaborado.

El promotor, dice el artículo 17.3, responde solidariamente, 'en todo caso' con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionado por vicios o defectos de construcción. Significa que responde aun cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo, pues otra interpretación no resulta de esas palabras 'en todo caso' con la que se pretende unir a responsables contractuales con extracontractuales o legales y con la que se establece la irrenunciabilidad de la misma".»

Pues bien, no siendo en este supuesto necesaria la llamada de otros intervinientes al haber decidido la parte actora dirigir la demanda contra el promotor, cuya responsabilidad por los hechos que se denuncian, de entenderse acreditada, sería solidaria con el resto de los posibles responsables, procede denegar tal llamada solicitada, pudiendo la parte demandada reclamar en un procedimiento aparte a dichos responsables en la parte que a los mismos pueda corresponder en relación con la responsabilidad que por aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación se establece a su cargo.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 38/1999 (Ordenación de la Edificación), disp. adic. séptima.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 14.2.
- SSTS de 29 de noviembre de 2007 y 4 de diciembre de 2008.