

José Ignacio ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

• ENUNCIADO:

Los hermanos A y B compraron, en plano, una planta de plazas de garaje que cuenta con un total de 10 plazas para turismos. Una vez realizada la obra observan que, al no haberse construido con las condiciones necesarias, presentan defectos funcionales tales que entienden que no van a poder siquiera servir para su normal uso, pues tras los primeros meses de utilización de las citadas plazas, y aun no teniendo conocimientos en materia de construcción, padecen los siguientes problemas e inconvenientes: los vehículos, al circular por las rampas y dada su estrechez, sufren con frecuencia pequeños golpes y rozaduras de carrocería en las partes delantera y trasera según el sentido de utilización de las pendientes; hay una enorme dificultad para verificar las maniobras ordinarias de giro para el acceso a otras plantas o a la calle; es precisa la utilización de las plazas vacías para poder maniobrar normalmente en la entrada y salida de los respectivos aparcamientos. Todo lo referido pone de manifiesto un estado de cosas y una envergadura de defectos que impiden el disfrute normal de lo comprado para su destino, y una situación molesta e irritante, si bien debe indicarse que pese a todo ello el garaje ha obtenido las licencias municipales oportunas.

Ante ello, los hermanos propietarios de las plazas han encargado a un perito que elabore un informe que permita determinar con precisión y con criterios técnicos cuáles han sido los defectos de construcción en los que se incurrió, siendo el resultado de tal dictamen el siguiente:

- a) Las pendientes de las rampas no se corresponden con las que se hacían constar en el proyecto, en cuanto al pequeño porcentaje que se establece en más o en menos, son debidos a las normales adaptaciones del proyecto sobre la obra construida.*
- b) Las condiciones mínimas de maniobrabilidad por el interior del edificio no se llegan a respetar.*
- c) La circulación por el interior del aparcamiento privado ofrece serias dificultades en los giros para tomar las rampas a nivel inferior al de la calle.*
- d) Las rampas superan la pendiente del 20 por 100, condición que viene indicada que no se superará en el proyecto de solicitud de licencia municipal de actividad.*

Planteada la cuestión en estos términos, los hermanos A y B solicitan cita ante el letrado para emprender acciones judiciales, debiendo analizarse el problema para iniciar tales acciones y con qué posibilidades de éxito.

• CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Ruina funcional. Criterios jurisprudenciales de determinación y aplicabilidad al caso.
2. Acciones posibles a plantear.
3. Personas a demandar.

• SOLUCIÓN:

1. A los efectos del artículo 1.591 del Código Civil (CC), la declaración de existencia de ruina precisa de una doble apreciación, una de naturaleza fáctica que consiste en la fijación de los hechos y circunstancias que integran el vicio o defecto constructivo y otra de índole jurídica, que consiste en calificar la base fáctica como constitutiva de ruina en alguna de las modalidades que la jurisprudencia admite como tal, que son la física, la potencial y la funcional. En el presente caso se trata de delimitar la cuestión litigiosa para establecer si existe ruina funcional en relación con unas plazas de aparcamiento. La ruina en su modalidad funcional se configura en torno a la utilidad de la cosa construida, y concurre conforme a los criterios jurisprudenciales, cuando la construcción es inútil para la finalidad que le es propia, o sea, cuando resulta inservible o inadecuada para el uso al que estaba destinada no siendo apta para la finalidad para la que es adquirida. Dicho tipo de ruina viene determinado por la inhabilidad del objeto para su utilización normal o resulta impropio para su habitual destino, siendo suficiente una cierta gravedad obstativa para el normal disfrute de la cosa con arreglo a su destino o que se convierta el uso en gravemente irritante o molesto.

En concreto, y a propósito de las plazas de garaje, ha tenido ocasión de pronunciarse la jurisprudencia en el sentido de que es de considerar como esencial la adecuación que las plazas de garaje han de tener respecto al fin que les es propio, adecuación que alcanza tanto al tema de las dimensiones como al de los accesos y la compraventa de ellas comporta la obligación de entregar el objeto hábil y la plena satisfacción del comprador que le permita el uso de la plaza para su específico fin. En otra sentencia se especifica que cabe apreciar la ruina funcional del artículo 1.591 del CC cuando el grave defecto constructivo determina una falta de seguridad y eficacia en el uso del garaje y una inadecuación a su fin o destino, de manera que lo edificado no se ajusta a las necesidades y exigencias previstas para su correcta utilización y disfrute.

La conclusión que se extrae en nuestro caso de la relación fáctica ofrecida es que se da, cuando menos, una situación de grave dificultad para la normal utilización de las plazas de garaje objeto de la acción, la cual, conforme a la doctrina expuesta, debe ser calificada como ruina funcional. Téngase en cuenta que desde el punto de vista civil lo que importa es la situación de grave dificultad de uso de la cosa como consecuencia de no ser adecuada la construcción efectuada, con independencia de que se hayan obtenido las licencias municipales que en nada afectan al enjuiciamiento civil del problema.

2. Respecto del punto segundo, entendemos que la acción debe ser planteada en el sentido de solicitar en la demanda un resarcimiento económico del daño causado en concepto de responsabilidad civil. Ello es coherente con los términos del artículo 1.591 del CC y sin olvidar la doctrina legal y jurisprudencial conforme a la cual el principio de congruencia no exige un acomodo rígido y literal del fallo a los términos del *petitum* de la demanda.

A tal efecto y de cara a determinar las posibles acciones a plantear encaminadas al logro del resarcimiento debe recordarse que resultan plenamente compatibles la acción de ruina funcional con cobertura en el artículo 1.591 del CC, con las de cumplimiento o resolución contractual del artículo 1.124 del CC así como con las de incumplimiento o cumplimiento defectuoso del artículo 1.101

del CC, de tal modo que en defensa de nuestro cliente podremos optar por la acción que consideremos más conveniente a nuestros intereses, no existiendo precepto legal alguno que nos obligue a plantear con carácter preferente una acción de las citadas sobre otra u otras. Podremos ejercitar la acción del artículo 1.591 del CC y no la resolutoria del contrato por incumplimiento contractual por inhabilidad del objeto (*aliud pro alio*) aunque el supuesto de hecho normativo sea coincidente, de forma que la pretensión de nuestro cliente como defendible en modo alguno debe defenderse de manera privativa por la acción resolutoria contractual pues no es ésta excluyente de la de responsabilidad decenal del artículo 1.591 del CC. De acuerdo con este último precepto, la declaración de ruina determina que se responda de los daños y perjuicios y será ésta la responsabilidad que se solicite. La norma legal no exige que se solicite un cumplimiento en forma específica y, aparte de ello (más allá de la polémica de si resarcimiento *in natura* o en metálico), en nuestro caso entiendo que debe tomarse en consideración sólo el caso de indemnización dineraria pues la reparación específica entendemos que carece de margen de maniobra, conforme a la información pericial.

3. En cuanto a las personas contra las que deberá dirigirse la acción, serán responsables tanto el autor o autores del proyecto como los ejecutores del mismo así como todos aquellos que no vigilaron la ejecución dando su aprobación a un resultado incorrecto. La empresa constructora sería también demandada ya que sería responsable como promotora por la elección del técnico y como contratista por no efectuar la construcción adecuada. No podría servirle de disculpa que se ajustó al proyecto porque un constructor no puede llevar a cabo una obra que no responde a las exigencias de la finalidad a que ha de destinarse y por lo demás será en el curso de los autos donde se podrá delimitar, en su caso, el grado de responsabilidad de cada uno de los dos o solidaria en otro caso.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Código Civil, arts 1.101, 1.124 y 1.591.**
- **SSTS de 15 de julio de 1987, 24 de mayo de 1991, 19 de abril de 1995, 6 de noviembre de 1996, 4 de marzo, 8 de mayo y 8 de junio de 1998, 27 de enero, 21 de mayo y 21 de junio de 1999 y 5 de diciembre de 2000.**