

En Madrid, a 2 de julio de 2008

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
QUE POR TURNO CORRESPONDA

DÑA. [REDACTED], Procurador de los Tribunales y de
DÑA. [REDACTED] y DÑA. [REDACTED]

[REDACTED] según poder para pleitos que acepto y acompaño como **DOCUMENTO**
Nº 1, bajo dirección del Letrado en ejercicio del Ilre Colegio de Abogados de Madrid
D. [REDACTED] con despacho abierto en Madrid, calle [REDACTED]
[REDACTED] ante este Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que mediante el presente escrito, interpongo **DEMANDA DE JUICIO**
ORDINARIO en ejercicio de pretensión por responsabilidad legal decenal,
contractual, contra [REDACTED] (en la actualidad, [REDACTED]
[REDACTED]), con domicilio en [REDACTED], Paseo de la Castellana, nº 120, en su
calidad de promotora y constructora, de la vivienda que adquirieron las demandantes
sita en la [REDACTED] de la
localidad de [REDACTED]

Esta demanda se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

HECHOS

PRIMERO.- La mercantil [REDACTED] (ahora [REDACTED]) promovió y
ejecutó las obras de construcción de la Urbanización de veintidós viviendas
unifamiliares pareadas [REDACTED] en el término municipal de [REDACTED]
[REDACTED] de las cuales, nuestras mandantes adquirieron la vivienda unifamiliar

pareada, señalada con el número [REDACTED] en la Parcela [REDACTED] de la manzana [REDACTED] del Sector [REDACTED] del área de reparto [REDACTED] con frente y acceso –peatonal y rodado- desde la calle o vial Eje-Veintidós, hoy [REDACTED], [REDACTED] de la citada localidad [REDACTED]

La meritada compraventa se llevó a cabo mediante escritura pública otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, con residencia en la villa de [REDACTED] Distrito Notarial de [REDACTED] Dña. María [REDACTED] de fecha 5 de octubre de 2006, y con el número [REDACTED] de su Protocolo.

Se acompaña a la presente demanda, como **DOCUMENTO N° 2**, copia simple de la meritada escritura pública de compraventa.

SEGUNDO.- Ese mismo día 5 de octubre de 2006 fue entregada la meritada vivienda a nuestras mandantes, quienes, inmediatamente tomar posesión de la misma, pudieron comprobar las importantes deficiencias y desperfectos que tenía la construcción llevada a cabo por la demandada, efectuando el siguiente día 23 de octubre, por ese motivo, un listado de tales defectos, que fue firmado por una de nuestras patrocinadas, la [REDACTED] y por un representante de [REDACTED] de cara a que se procediera a su inmediata reparación.

Se acompaña, como **DOCUMENTO N° 3**, original del meritado listado, debidamente rubricado por [REDACTED] certificándose su recepción.

La relación de tales desperfectos existentes en aquél momento, era la que sigue:

PATIO EXTERIOR TRASERO.

- No tenemos arquetas de desagüe, se están inundando los patios y el agua va a entrar en las viviendas.

PATIO EXTERIOR DELANTERO.

- Pasa lo mismo que en trasero, no hay arquetas para el desagüe de los canalones.
- Uno de los canalones pierde agua por la junta y está entrando agua en el garaje, justo donde hay un enchufe el cual puede dar corriente.

BAÑO DE LA PLANTA BAJA.

- El inodoro sale con agua caliente.
- La llave de enchufar el grifo está partida.
- El alicatado y el solado está para tirarlo.

ESCALERA Y DESCANSILLO DE LA MISMA.

- La tarima está totalmente rallada. Hay que cambiarla por completo. Está como si tuviera 30 años.
- El radiador de la planta alta del pasillo de arriba tiene una fuga de agua y está destrozando toda la tarima.

BAÑO DE LA PLANTA DE ARRIBA.

- El alicatado y el solado está todo mal, tiene unos desniveles importantes.
- En el inodoro sale agua caliente.

HABITACIÓN IZQUIERDA SEGÚN SE SUBE A LA PLANTA ALTA (PLANTA SEGUNDA).

- Tiene goteras en el techo dos.

BAÑO DE LA HABITACIÓN PRINCIPAL DE MATRIMONIO.

- El alicatado y el solado está mal ejecutado y desnivelado.
- En el lavabo sólo sale el agua caliente.
- El bidet sale muy poco aguay sobretodo caliente.

GARAJE.

- El suelo del garaje está agrietado y está como si tuviera ya 30 años.

SUELOS DE LA PLANTA DE ARRIBA.

- Hay que cambiar toda la tarima está toda rota y en mal estado.

FACHADA DE LA PUERTA PRINCIPAL DE ACCESO A LA VIVIENDA.

- Está toda llena de parches de monocapa, habría que pintarlo todo para igualar el color de la fachada.
- La caja de registro de la planta de arriba donde se encuentran las antenas están todas sin conectar, las han dejado sueltas.

TERCERO.- Sin embargo, la ahora demandada hizo oídos sordos a la exigencia de mis mandantes para que reparara las deficiencias y daños encontrados en la vivienda, provocando que la [REDACTED] tuviera que contratar los servicios legales de la [REDACTED] quienes, en fecha de 27 de octubre de 2006, remitieron un burofax a [REDACTED] en nombre de las ahora demandantes, informándoles nuevamente de las deficiencias y desperfectos ya conocidos y compeliéndoles para que procedieran a repararlos en un plazo máximo de una semana desde la recepción del meritado requerimiento.

En esta misiva se incluían los daños y desperfectos que también afectaban a la vivienda sita en el [REDACTED] colindante con la de nuestras mandantes (idénticos a los que anteriormente se han reseñado), y se incluyeron los que afectaban a la **ARQUETA DEL PATIO TRASERO DE LA COCINA:**

- Están conectadas las tuberías fecales y las fluviales.
- Posibles cables de luz enterrados en la tierra sin protección ni aislamiento.

Se acompaña, como **DOCUMENTO N° 4**, copia de la misiva remitida por [REDACTED], así como la acreditación de la imposición de la misma.

CUARTO.- La ahora demandada, ante la recepción del anterior requerimiento, procedió a realizar pequeñas reparaciones de los desperfectos que conocía con detalle, pero de manera claramente insuficiente.

Ello provocó que nuestras mandantes, a través de sus representantes legales, se vieran en la necesidad de remitir, nuevamente y en fecha de 17 de noviembre de 2007, otro requerimiento vía burofax, otorgándose a [REDACTED] un plazo de 48 horas para que los vicios o defectos que persistían fueran subsanados de manera inmediata.

Los desperfectos que en aquel momento existían en la vivienda y cuya existencia se puso en conocimiento de [REDACTED] eran los siguientes:

PATIO EXTERIOR TRASERO.

- Carece de arquetas de desagüe, por lo que se está inundando el patio y entrando agua en las viviendas [REDACTED]

PATIO EXTERIOR DELANTERO.

- Carece de arquetas para el desagüe de los canalones ([REDACTED] [REDACTED]
- Uno de los canalones pierde agua por la junta y entra agua al garaje. Las humedades producidas en el garaje están afectando a un enchufe eléctrico, lo cual es altamente peligroso por el riesgo que supone para la vivienda y los propietarios de la misma (C/ [REDACTED])

BAÑO DE LA PLANTA BAJA.

- Graves deficiencias en el solado y en el alicatado (C/ [REDACTED])

BAÑO DE LA PLANTA DE ARRIBA.

- Graves deficiencias en la instalación del solado y el alicatado. Tienen unos desniveles importantes (C/ [REDACTED])

HABITACIÓN IZQUIERDA SEGÚN SE SUBE A LA PLANTA ALTA (PLANTA SEGUNDA).

- Tiene goteras en el techo.

BAÑO DE LA HABITACIÓN PRINCIPAL DE MATRIMONIO.

- El alicatado y el solado está mal ejecutado y desnivelado (C/ [REDACTED])
- En el lavabo sólo sale agua caliente (C/ [REDACTED])
- En el bidet el agua no llega con suficientemente fuerza y sólo sale caliente (C/ [REDACTED])

- En el inodoro, también sale el agua de limpieza caliente (C/ [REDACTED])

GARAJE.

- Graves deficiencias en el suelo del garaje, los suelos están agrietados (C/ [REDACTED])

FACHADA DE LA PUERTA PRINCIPAL DE ACCESO A LA VIVIENDA.

- Está toda llena de parches de monocapa, necesita pintarse entera para igualar el color de la fachada (C/ [REDACTED])
- La caja de registro de la planta de arriba donde se encuentran las antenas están todas sin conectar, dejándolas sueltas (C/ [REDACTED])

ARQUETA DEL PATIO TRASERO DE LA COCINA.

- Están conectadas las tuberías fecales y las fluviales (C/ [REDACTED])
- Posibles cables de luz enterrados en la tierra sin ninguna protección y aislamiento (C/ [REDACTED])

Se adjunta a la presente demanda, como **DOCUMENTO N° 5**, copia del burofax remitido por [REDACTED], así como la certificación de imposición del mismo.

QUINTO.- Ante el clarísimo incumplimiento contractual de la demandada y en orden a acreditar el estado en que se encontraba la vivienda de nuestras patrocinada, éstas contrataron los servicios del Arquitecto Técnico, Sr. D. [REDACTED] (Colegiado n° [REDACTED] del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Toledo), para que emitiera el oportuno dictamen pericial que definiera y

valorara económicamente los defectos de construcción de obra nueva en la vivienda de las Sras. [REDACTED]

El resultado de la pericia llevada a cabo por el Sr. [REDACTED] fue el DICTAMEN que emitió el 10 de noviembre de 2006, y que acompañamos como **DOCUMENTO N° 6**, debidamente visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Toledo.

Según se recoge en el meritado Dictamen, el Sr. [REDACTED] acudió a la vivienda de nuestras mandantes, observando *in situ* una serie de defectos que, afectando a las condiciones de habitabilidad, debían subsanarse según lo indicado en la L.O.E. La relación de desperfectos observados era la siguiente:

- Daños por humedades causados por la inexistencia de arquetas en los pies de las bajantes, que genera que todo el agua recogido en cubierta se filtre directamente al terreno, produciendo encharcamiento y graves inundaciones bajo el forjado sanitario de la vivienda.
- Defectos de terminación del mortero monocapa de la fachada, con raspaduras y remates de terminación por golpes, con parches evidentes de distinta tonalidad en fachada, que muestran un aspecto bastante deteriorado, no correspondiente con una obra nueva.
- Abundantes restos de escombros y residuos de materiales utilizados en la obra bajo el forjado sanitario por falta de limpieza de este espacio, y que en el momento de la inspección se encuentran flotando sobre las aguas acumuladas.

Como continuación a su Dictamen, el Arquitecto Técnico Sr. [REDACTED] realiza una lista de defectos observados, así como el coste de reparación o reposición, adjuntando las correspondientes fotografías acreditativas del estado en que se encontraban tales daños:

- Bajante 1 sin arqueta: Se debe realizar una excavación perimetral y una zanja, ejecución de arqueta *in situ*, conexión de colector horizontal a una nueva arqueta, y posterior tapado y remate de las zonas afectadas.

- Bajante 2 sin arqueta: Se debe realizar una excavación perimetral y una zanja, ejecución de arqueta *in situ*, conexión de colector horizontal a una nueva arqueta, y posterior tapado y remate de las zonas afectadas.

- Bombeo de agua bajo forjado sanitario: Se deberá alquilar una bomba y drenar todo esa agua acumulada hacia una arqueta.

- Limpieza de suciedad bajo forjado sanitario: Se debe sacar la suciedad y restos de obra acumulados en ese espacio por el hueco previamente abierto y posterior tapado del mismo.

- Reparación de mortero monocapa: Debido a las dificultades que tiene la reparación del mortero monocapa en parámetros donde ya ha sido aplicado, se deberán ➔ rematar todos los arañazos, fisuras, golpes y desconchones que existen en la fachada de la vivienda y en el lateral del garaje, y pintar todos los parámetros con pintura no plástica, transpirable y del tipo al silicato para exteriores.

La valoración económica que realiza el perito, teniendo en cuenta tanto la mano de obra, como el material necesario para efectuar las obras ascendía a la cantidad de CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (5.640 €), precio obtenido de precios de mercado de empresas de obras y servicios, ya que dada la tipología de las obras a acometer, resultaba sumamente complicada e injusta su valoración con los precios existentes en las bases de datos de la construcción.

SEXTO.- Pues bien, ante la completa desidia de la ahora demandada, quien no hace más que prometer la reparación de los desperfectos, pero que no lleva a cabo en ningún momento, las demandantes se vieron en la necesidad de contratar los servicios profesionales de D. [REDACTED] quien llevó a cabo los trabajos que [REDACTED] se negaba a llevar a cabo:

- Picar pared para pasar al sótano.
- Pegar al colector tuberías de 110 y codo de 125.
- Sacar todo el agua del sótano.
- Retirar escombros.
- Hacer arqueta de 0,40 x 0,80 m, y conectar a ésta los tres bajantes y los dos sumideros.

Por la realización de tales obras y servicios se emitió la factura nº 054 de 23 de noviembre de 2006, por importe de CUATRO MIL TREINTA Y UN EUROS (4.031 €), que fue debidamente abonado por nuestras mandantes.

Se acompaña, como **DOCUMENTO Nº 7**, el original de la meritada factura.

Ante la negativa verbal de [REDACTED] de hacerse cargo de estos costes en que se vieron obligados a incurrir nuestras mandantes, nuevamente se tuvo que reclamar su importe mediante burofax remitido por [REDACTED] el 13 de enero de 2007 (aportamos tal requerimiento con su certificación de imposición como **DOCUMENTO Nº 8**), y que, por enésima vez, fue obviado por la ahora demandada.

SEPTIMO.- Después de este calvario (si se nos permite esta expresión) y de interminables conversaciones mantenidas con la demandada [REDACTED] ha fecha de hoy, además del abono de tales reparaciones por importe de 4.031 € (IVA incluido) que tuvieron que afrontar nuestras mandantes, se encuentra pendiente, y se solicita se lleve a cabo por la demandada, el remate de todos los arañazos, fisuras, golpes y

desconchones que existen en la fachada de la vivienda y en el lateral del garaje, y pintar todos los parámetros con pintura no plástica, transpirable y del tipo al silicato para exteriores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Los arts. 21 y 22 LOPJ y 36 LEC atribuyen con carácter general a la jurisdicción de nuestro Estado y al orden civil, el conocimiento de una materia como la presente, entre nacionales y en acción obligacional cuyo origen y cumplimiento toca a inmueble sito en el territorio del Reino.

Los arts. 85 LOPJ y 45 LEC, designan a los Juzgados de Primera Instancia, como los órganos con la competencia específica, objetiva y funcional, para resolver estos pleitos.

Finalmente, los arts. 50.1 y 51.1 LEC fijan que la competencia territorial en juicio en que se ejerciten acciones que carezcan de fuero específico, se atribuyen a los tribunales de los domicilios de las personas físicas o jurídicas demandadas.

II.- PRESUPUESTOS PROCESALES DE LAS PARTES. La ostentan nuestras mandantes como el ordenamiento simplemente reconoce, como trasunto de la personalidad (art. 6.1.1º LEC), y en tanto que mayores de edad, sin que conste incapacitación, tienen capacidad de obrar en su propio nombre y derecho (art. 7.1 LEC).

La mercantil demandada, [REDACTED] en la actualidad [REDACTED], ostentan capacidad para ser partes y de obrar en el [REDACTED]

proceso, a través de sus representantes orgánicos o necesarios, conforme arts. 6.1.3º y 7.4 LEC.

En el presente proceso, por no escapar de la regla general, las partes deben comparecer representadas por Procurador de los Tribunales habilitado ante el Juzgado, y asistidas de abogado ejerciente.

III.- LEGITIMACIÓN. Corresponde la legitimación activa para interponer las presentes pretensiones a nuestras mandantes, en cuanto que los vicios de construcción afectan a la vivienda de su propiedad.

Asimismo, está legitimada pasivamente en el presente pleito la demandada por su condición de Promotora y Constructora, interviniente en la construcción y transmisión de la vivienda de nuestras mandantes.

IV.- PROCEDIMIENTO. El presente pleito debe seguirse por los trámites del Juicio Ordinario, proceso declarativo correspondiente por la cuantía litigiosa, con arreglo a lo preceptuado en los arts. 248 y 249.2 LEC, que fija el criterio supletorio respecto al de la especialidad por la materia, que no corresponde a las cuestiones objeto de pretensión.

La cuantía de la demanda se determina, conforme requiere el art. 253.1 LEC, en la suma de la cantidad que se reclama como líquida, en tanto que gasto debido, y la equivalente estimada de lo que reclama como deber de reparación, que proceden del mismo título, ascendente en total a SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN EUROS (7.631 €), aunque el valor de la reparación que se solicita está calculada a fecha de 10 de noviembre de 2006, por lo que debería actualizarse en el momento procesal oportuno.

V.- FONDO DEL ASUNTO

De las acciones ejercidas.

En cuanto al fondo del asunto es de aplicación la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, LOE, así como el art. 1.591 CCiv, en cuanto que no se entendiera derogado tácitamente y en cuanto mejore la posición jurídica concreta de la parte actora, que son consumidores finales del producto constructivo, y además, los arts. 1.091, 1.098, 1.101, 1.166, 1.258, 1.278, todos ellos del Código Civil.

En lo relativo a la construcción hay tres clases de acciones: la de responsabilidad extracontractual por el daño causado con intervención de cualquier género de culpa o negligencia de arts. 1.902, 1.903, 1.907 y 1.909, que no se ejerce en este asunto; la de carácter contractual, cuyo soporte legal, por incumplimiento de las cláusulas del contrato de obra, se halla en la batería de preceptos últimamente citados en el párrafo anterior, y en los particulares de la compraventa, que también residía tradicionalmente en el art. 1.591 CCiv; y en fin, de naturaleza legal, que actualmente está conformada por el régimen de LOE, el cual define el concepto jurídico de edificio, los requisitos básicos de la edificación, sus agentes, las obligaciones de éstos, los plazos de prescripción de responsabilidades, y el sistema de garantías de éstas, y que antes se encajaba jurisprudencialmente en el pfo. 1º del art. 1.591 CCiv (SSTS de 12 de febrero de 1981, 14 de enero de 1984, y 29 de noviembre de 1985).

De la ruina funcional y los vicios y defectos constructivos.

Es claro que los defectos existentes en la edificación de la vivienda de nuestras mandantes deben de calificarse de ruinógenas.

La jurisprudencia tenía establecido que el art. 1.591 CCiv, que no ha sido expresamente derogado, resultaba aplicable no sólo a la ruina total, sino también a la parcial, tal y como ya se estableció con rotundidad a partir de la destacada STS de 28

noviembre de 1970, de modo que dentro del concepto de ruina además de los desprendimientos, debe comprender todo detrimento o menoscabo grande que experimente una construcción, y que sin afectar a su solidez, exceda de las imperfecciones corrientes, configurándose como una violación de las reglas del arte o del contrato.

También debía incluirse dentro del concepto, los casos de ruina futura, es decir, que no es necesario que haya habido un derrumbamiento físico de la construcción, siendo suficiente para considerarse aplicable el concepto de ruina la existencia de vicios de construcción que, por exceder de las raseras o simples imperfecciones, entrañan una suerte de ruina potencial que haga temer su pérdida futura.

El concepto de ruina se fue así ampliando hasta utilizarse no sólo a los casos de destrucción total o parcial de la obra realizada, sino también a aquellos otros en que se estimaba la existencia de grandes defectos de construcción que pudieran ocasionar su pérdida, de no ser oportunamente reparados, o ruina funcional.

Entre otras sentencias, en esa consolidación del concepto ampliatorio de los vicios ruinosos de la responsabilidad legal, cabe citar la STS de 3 de julio de 1990, en la cual se establece: *“Respecto al art. 1.591 CC es de tener en cuenta que conforme a constante y reiterada jurisprudencia de la Sala, que por conocida excusa la cita de las sentencias que la configuran, el concepto de ruina viene empleado en un amplio sentido, sin ser preciso que el inmueble pueda quedar en ruinas o comprometida su estabilidad, bastando para calificarla como tal, la mera existencia de defectos constructivos que, por exceder las simples imperfecciones entrañen una suerte de ruina potencial que hagan temer por su pérdida o las que hagan inútil edificación para la finalidad que le es propia, sin que sea preciso que los defectos afecten al inmueble en su totalidad ...”*

Del plazo de la responsabilidad y de la prescripción.

Los vicios o defectos del caso son de los que tocan a elementos constructivos o instalaciones que ocasionan incumplimiento de los requisitos de habitabilidad de art. 3.1.c) LOE, y por ello, el plazo de garantía es el de tres años, conforme art. 17.1.b) LOE. Lógicamente, las radicales deficiencias en las conducciones del saneamiento y en cubiertas, comprometen la adecuada habitabilidad.

Pero es que, además, la recepción de la obra no se ha producido sin reservas, que sería el “dies a quo” de la garantía (art. 17.1. LOE), ya que no consta que la Promotora-Constructora haya emitido el documento previsto en art. 6.2 LOE, como se obtiene de las varias ocasiones en que se protestó a [REDACTED] por la entrega con los defectos precisados de urgente reparación, que no se hizo nada para reparar los que a fecha de hoy persisten y los que se tuvieron que arreglar por las propietarias.

En todo caso, es un importante elemento de inseguridad, discriminar a cuenta del damnificado el tipo de deficiencias (sin ser fácil determinar si afectan a elementos estructurales, cuya garantía es de diez años, art. 17.1.a) LOE), porque lo que sabe el adquirente es el resultado y no la causa, que puede resultar contingente, y por ello, con base en la protección del consumidor, se alega la pervivencia de las garantías decenales del art. 1.591 CCiv, no derogado “ex proffeso”.

Producidos los vicios o defectos dentro del periodo de responsabilidad de los tres años, nace la acción para exigir la reparación, la cual está sometida a un plazo de prescripción de dos años (art. 18 LOE), que no han transcurrido, y también por la misma teleología proteccionista del consumidor, no debieran computarse desde la producción del daño, sino desde que se pudo conocer, conforme a la tesis de la “actio nata” (STS de 17 de septiembre de 1996 : *“Apreciada la ruina dentro de este periodo de la garantía de los diez años, a partir de ese momento el perjudicado contará con los 15 años del plazo prescriptivo general del art. 1.964 CC; que empezará a contarse de acuerdo con la doctrina de la "actio nata" propiciada en el art. 1.969 del mismo Cuerpo Legal, cómputo que en caso extremo puede prolongarse hasta 25 años desde*

la terminación del edificio, si el vicio ruinógeno se manifiesta en el último momento de la expiración del plazo de garantía.")

De las responsabilidades legales.

La doctrina civilista siempre ha mantenido que una vez producida la ruina o los desperfectos importantes en la vivienda dentro del plazo de garantía decenal había que presumir la actuación negligente de constructores. Considera esta doctrina que el art. 1.591 CCiv establece una "praesumptio uris tantum" de culpabilidad del constructor, de tal forma que sobrevinida la ruina o daño en el inmueble, se presume, salvo prueba en contrario, la culpa del constructor, corriendo a cargo de este la demostración cabal de su no culpabilidad, aplicándose una inversión del "onus probandi".

En todo caso, promotor-constructor, [REDACTED] (AHORA [REDACTED]) responde de los denominados vicios de construcción, ante los adquirentes de la edificación, es decir, por ejecutar la obra desentendiéndose la "lex artis ad hoc", emplear materiales defectuosos, o por la carencia de cualificación de la mano de obra empleada.

Las razones que han afianzado este criterio fueron jurisprudenciales: 1º) La obra se realiza en beneficio del promotor; 2º) La obra se encamina al tráfico de la venta a tercero; 3º) Los terceros adquirentes han confiado en el prestigio comercial del promotor; y en fin, 5º) Adoptar criterio contrario supondría desamparar a los meros compradores de pisos, frente a la mayor o menor solvencia del resto de los intervinientes en la construcción, en el presente caso coincidentes.

De la responsabilidad contractual.

Esta parte funda su demanda en las arts. 1.091, 1.098, 1.101, 1.166, 1.258 y 1278 del mismo cuerpo legal, conforme a los cuales se debe reparar lo mal hecho por los vínculos contractuales (STS de 24 septiembre 1996).

Son muchas las sentencias que consideran que el vendedor del inmueble responde frente al comprador por vía de las acciones derivadas de la precitada batería de preceptos.

La STS de 1 de Marzo de 1996 señala:

"Al margen de la responsabilidad del art. 1.591 CC, puede producirse responsabilidad por incumplimiento contractual, cuya acción está sometida directamente al plazo prescriptivo de quince años del art. 1.964 CC. Afecta exclusivamente al vendedor y que puede resultar compatible con el art. 1.591 CC, por referirse a que la cosa enajenada debe ser apta para su finalidad cura que es adquirida (SSTS 13 de julio de 1987, 3 de diciembre de 1992 entre otras)."

Así la STS de 24 de septiembre de 1996, ante el recurso planteado por la parte demandada fundado en que se trata de meros defectos constructivos y no de ruina, la Sala I del Supremo desestima el motivo alegando que *"la demanda se fundó tanto en dicho precepto del art. 1591 como en los artículos 1.101 y 1.258 del Código Civil, esto es, en lo pactado, que también genera obligación de reparar lo mal hecho por los vinculados contractualmente."*

La STS de 2 de diciembre de 1994 aseveraba en su Fundamento Jurídico Segundo: *"Consistiendo tales defectos constructivos en el desprendimiento de losetas en las fachadas sur, levante y poniente del edificio y grietas en esas fachadas que provocan humedades en las paredes, tales defectos han de considerarse como graves que hacen potencialmente inhábiles las viviendas a las que afectan para su destino y suponen, en todo caso, un incumplimiento contractual imputable al constructor, habría de responder de su reparación de acuerdo con la regulación general de las obligaciones y contratos que establecen los arts. 1.091, 1.098, 1.101, 1.166 y 1.258 del Código Civil."*

La STS de 8 de enero de 1994 señala: *“En una función integradora del art. 1591 CC, la jurisprudencia ha venido a incluir entre las personas intervinientes en el proceso constructivo sujetas la responsabilidad que en el citado precepto se regula a constructor-promotor, que reúne generalmente en una misma persona el carácter de propietario del terreno, constructor promotor de la edificación llevada a cabo sobre aquél, enajenante o vendedor de los diversos locales o pisos en régimen de propiedad horizontal, con beneficio económico de todo el complejo jurídico constructivo, etc. lo que no impide que para la realización y ejecución del proyecto, utilice personal especializado, el que ha de contratar, incluido el constructor o ejecutor material de los distintos elementos que integran el conjunto del edificio, incluso ha dicho la Sentencia de 13 de julio de 1983 que la responsabilidad del promotor viene derivada de los contratos de compraventa por los que transmitió las viviendas y locales radicantes en el edificio, por lo que, al margen de la responsabilidad decenal que el art. 1.591 CC sanciona, corresponde la derivada de aquella otra mera por el incumplimiento de sus obligaciones como vendedor le corresponden.”*

Por lo tanto, tal y como reconoce esta doctrina jurisprudencial, se entiende que los vicios existentes en la vivienda propiedad de nuestras mandantes, son vicios de los que debe responder, en todo caso, como señala la doctrina jurisprudencial, la promotora-constructora [REDACTED]. (ahora [REDACTED]) por vía de la regulación de las obligaciones y contratos dada su obligación de entregar el edificio en perfectas condiciones.

VI.- COSTAS. Las costas procesales deben ser impuestas a la demandada conforme al 394 LEC. Además, debe tenerse en cuenta que ha sido la actitud de la demandada la que ha provocado este procedimiento.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que habiendo por presentado este escrito junto con sus copias y documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y tenga por formulada DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO contra [REDACTED] en su calidad de promotora-constructora, a fin de que se le de traslado de la misma, y previos los trámites leales oportunos, incluido el recibimiento de pleito a prueba, dictar sentencia en su día, por la que se estime íntegramente esta demanda, y:

1.- Se declare la responsabilidad la demandada en los daños materiales derivados de vicios y defectos constructivos reclamados por mis mandantes, manifestados en el inmueble de su propiedad, descritos en el cuerpo de este escrito, y en consecuencia, por dicho título,

2.- Se condene a la demandada a efectuar, principalmente, la reparación, o alternativamente, costearla de conformidad con el informe del Arquitecto Técnico Don [REDACTED] (DOCUMENTO NÚMERO 6 DE LA DEMANDA) por importe de TRES MIL SEISCIENTOS euros (3.600 €) más IVA, cantidad debidamente actualizada en el momento de dictarse sentencia,

3.- Se les condene a pagar a las actoras la cantidad, IVA incluido, de CUATRO MIL TREINTA Y UN EUROS (4.031 €), equivalente a los gastos derivados la realización de las obras concretadas en la factura de la D. [REDACTED] por la reparación de las graves deficiencias de las que adolecía la red de desagüe y saneamiento de la vivienda.

4.- Se condene al pago de las sumas indicadas con su actualización al día de la sentencia mediante los correspondientes intereses legales desde la interpelación judicial.

5.- Se condene al reintegro de las costas causadas en el presente procedimiento a la parte actora.

Todo ello, por ser de Justicia que pido en Madrid, a 2 de julio de 2008.

OTROSÍ DIGO: Se acompaña dictamen pericial del arquitecto técnico o aparejador Don [REDACTED] visado por el correspondiente Colegio el 12 de julio de 2007 con arreglo a los arts. 335 y 336.1 LEC, lo que hace DOCUMENTO N° 6, siendo el despacho profesional del mismo en [REDACTED]

Por lo expuesto,

AL JUZGADO SUPlico que, teniendo por hecha la manifestación antecedente, se admita y quede anunciada la proposición como prueba pericial, con lo demás oportuno.

Todo ello, por ser de Justicia que reitero en lugar y fecha *ut supra*.

[REDACTED]
Fdo.

Letrado

[REDACTED]
Fdo.

Procuradora