

Defectos de construcción: Responsabilidad aparejadores – arquitectos técnicos.

La última sentencia del **Tribunal Supremo de 17 de abril de 2.024** ha reiterado la doctrina por la cual las **promotoras** tienen derecho de demandar a los **arquitectos técnicos** por los defectos en la construcción aunque no hayan reparado previamente defectos por los que se demanda.

La resolución establece que las promotoras están legítimamente facultadas para emprender acciones legales contra los arquitectos técnicos, **basándose en los contratos suscritos entre las partes durante el proceso de edificación**. Esto significa que las promotoras pueden **exigir el cumplimiento de las obligaciones profesionales de los técnicos de la construcción**, incluso si no han llevado a cabo reparaciones por los defectos que se alegan. La sentencia destaca que esta legitimación de la promotora para ejercer acciones judiciales contra el arquitecto técnico se mantiene independientemente de si ha sido requerida o demandada por los compradores de las viviendas afectadas. Por tanto, el hecho de que los compradores no hayan interpuesto demandas no excluye la capacidad de la promotora para hacerlo en su nombre.

Así la Sala siguiendo la doctrina jurisprudencial ya establecida establece que las promotoras se encuentran activamente legitimadas, **en virtud de los contratos suscritos** con los distintos agentes de la construcción intervinientes en la edificación por ella promovida, **para ejercitar las acciones contractuales encaminadas a exigir el cumplimiento de las obligaciones profesionales asumidas por dichos técnicos de la construcción** y, en consecuencia, a obtener la correlativa condena judicial de éstos últimos a ejecutar las reparaciones necesarias, o a satisfacer las indemnizaciones procedentes causadas por la inobservancia de las reglas reguladoras de la lex artis, que rigen su respectiva participación en las obras de construcción.

Incluso la promotora tendría legitimación para reclamar a uno de los técnicos intervinientes a fin de ejercitar acción de responsabilidad contractual, y aun cuando la promotora no haya sufrido quebranto patrimonial al tener que costear previamente las obras de reparación de los vicios o defectos que fueran objeto de dichas acciones de reclamación por incumplimiento contractual; pues nada obsta a que un promotor ejercite las acciones derivadas de la responsabilidad contractual contra el arquitecto técnico contratado por ella y ello aun cuando no haya sido requerido o demandado por los adquirentes de las viviendas (artículo 1.544 del Código Civil).

La responsabilidad solidaria de constructor y promotor frente a los terceros adquirentes de los pisos, trae su causa del contrato de obra; doctrina que de ningún modo contradice, sino más bien reafirma, la legitimación de cualquiera de los propietarios posteriores para reclamar del promotor y constructor la reparación solidaria de los daños; de ahí que el promotor arrendador trate, legítima y legalmente, de eludir esa responsabilidad demandando anticipadamente al arrendatario-ejecutor material, para que éste se responsabilice de su conducta incumplidora, origen del defecto constructivo.

De toda la línea jurisprudencial no se deriva la consecuencia de que el círculo de los legitimados activamente se reduzca a los propietarios, ni que éstos se vean necesariamente obligados a litigar contra todo el círculo de posibles obligados solidarios. Su legitimación adquirida por subrogación junto con el piso, no borra la legitimación de los promotores que contrataron con los constructores y técnicos y conservan acción para exigir el correcto cumplimiento del contrato con base en el vínculo nacido precisamente del mismo.

Por todo ello, el promotor al responder ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción, no cabe negarle la posibilidad de reclamarlos a quienes considere causante de ellos en virtud de los vínculos contractuales concertados con éstos.

Esta sentencia fortalece los derechos de las promotoras al reconocer su posición contractual y la responsabilidad de los técnicos de la construcción en la ejecución de los proyectos de edificación.

Salvo mejor opinión en derecho.

[Sentencia del Tribunal Supremo núm. 512/2024](#), de 17 de abril de 2024. Roj: STS 1939/2024.