

## SUPUESTO 1

### HECHOS

Don Joaquín vende en documento privado una parcela a don Luis y se compromete con él a construir en la citada parcela un hotel por el precio de 900.000 euros, obra que deberá terminar en ocho meses. En el impreso figura como constructor “Promociones, M.B.”, figurando asimismo en una de las cláusulas que la legalización y los proyectos del edificio serían de cuenta del titular, encargándose don Joaquín de la gestión de todo ello, e incluyéndose tales gastos en el precio antes referido. Cuando, transcurrido el plazo citado, se halla aún la obra sin finalizar, se otorga la escritura pública de venta de la parcela. Don Luis reclama a don Joaquín la entrega de la obra, quien le comunica que las obras se hallan prácticamente terminadas y que le entregará las llaves previa firma del pertinente documento de recepción, atendiéndose luego a los arreglos que falten. Así se hace, firmando, antes de ocupar el edificio, don Luis un documento que reza:

« [...] se procede a hacer entrega a éste último de las llaves del hotel que le ha sido construido en la parcela de su propiedad..., del que toma plena posesión por encontrar de su conformidad la obra realizada».

Cuando posteriormente don Luis visita el edificio, advierte que no puede ocuparlo a causa de las graves deficiencias que padece. Reclama al contratista que haga las reparaciones necesarias, pero no obtiene resultado alguno; ante ello deja de abonar las letras de cambio que había aceptado para instrumentar el pago del precio del arrendamiento de obra, por lo que don Joaquín procede por vía de ejecución. El comité solicita informe de un arquitecto sobre el valor de las deficiencias, ascendiendo la reparación de las mismas, a juicio del técnico a 300.000 euros aproximadamente.

Don Luis presenta demanda contra don Joaquín, solicitando la resolución del contrato de obra por incumplimiento, resarcimiento de daños y perjuicios y abono de intereses, así como la condena en costas del demandado. En la contestación de la demanda afirma el contratista que en el acto de entrega de las llaves don Luis había aceptado letras que debía pagar para no incurrir en incumplimiento; y que en dicho acto había aceptado la obra; que ésta sólo adolecía de deficiencias sin importancia y que, habiendo enviado operarios para repararlas,

**les impidió actuar el demandante, siendo rechazable, a juicio del demandado, el informe del arquitecto.**

**Analice las posibilidades que tiene de éxito la pretensión de resolución ejercitada por don Luis.**

Normativa aplicable.

El ámbito normativo aplicable es la Ley 38/199 de ordenación de la edificación. Esta ley en su art 1 señala que “tiene por objeto regular los aspectos esenciales del proceso de edificación estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios”, y el Código Civil.

Ámbito Objetivo.

Tipo de edificio.

Nos referimos aquí al objeto regulado por el art 2.2.a, esto es, el edificio resultante del proceso de edificación, siendo este una edificación de nueva construcción.

Tipo de Daños.

Los daños producidos son por defectos de construcción, no disponiendo las chimeneas de una adecuada salida de humos. No afecta a elementos estructurales que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio. Si afecta, sin embargo, a vicios o defectos de elementos constructivos que ocasionan el incumplimiento de los requisitos de seguridad y habitabilidad del art 3. En concreto los apartados:

- b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
- c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore

## **Lorenzo Calero López, G.E.I., Servicios de Obras y Contratos 2010**

el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

- c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

- c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

### Ámbito Subjetivo.

Sujetos legitimados activamente.

Las acciones del art 17 LOE la pueden ejercitar:

- Adquirientes a título oneroso o gratuito (donatario).
- Titular pleno o limitado (usufructuario, arrendatario, titular de un derecho de uso y habitación, etc.)
- El propietario de un edificio sometido a LPH (propiedad horizontal) o el Presidente de la Comunidad de Propietarios (art. 13 LPH) respecto no sólo de los elementos comunes sino también de los privativos (siempre que no se oponga el propietario).
- El promotor propietario de todo o parte de los pisos.

Sujetos legitimados pasivamente.

**Joaquín** (Promotor): Su responsabilidad es directa, objetiva y solidaria. Es el garante incondicional de la seguridad, habitabilidad y buen acabado de la obra, sin perjuicio del derecho de repetición. El Fundamento su responsabilidad es “por culpa in vigilando” o “culpa in eligendo”

**Promociones, M.B** (Constructor): responde personal e individualmente, por actos propios como también por actos u omisiones de las personas por la que por ley están llamados a responder. (Art. 17.2 LOE). Llamada en garantía del tercero (DA 7ª LOE).

El Constructor responde del perfecto acabado de la obra y de los defectos que deriven de la impericia, negligencia o el incumplimiento de las obligaciones de sus dependientes (ej. Jefe de obra y demás obreros) cuando la obra es ejecutada con impericia. Responde por “hecho ajeno” del

subcontratista, del suministrador y fabricante de productos defectuosos. El Fundamento su responsabilidad es “por culpa in vigilando” o “culpa in eligendo”. Por ser empresario de una obra responde objetivamente de los daños que ocasione. Es responsabilidad por riesgo.

Puede haber responsabilidad solidaria, indirecta o por actos ajenos, cuando no sea posible individualizar la causa del defecto o el grado de intervención de cada agente (art. 17.3 LOE).

#### Ambito Temporal.

El plazo de garantía es de 3 años en atención al daño producido, (17.1.b LOE) desde la recepción de la obras sin reservas o desde la subsanación de estas (6.5 LOE). Lo definimos como el período durante el cual se presume el carácter “originario” del vicio o defecto constructivo. En definitiva, supuestamente si surgen los defectos durante el plazo de garantía, consideramos que estos defectos venían ya de antes.

El plazo de prescripción es de dos años “desde que se produzcan los daños...” y de la acción de repetición “desde la firmeza de la resolución judicial” (art. 18 LOE).

#### Indemnizaciones.

El art 17 lo que contempla son daños materiales, esto es, el deber de subsanar los defectos producidos y en conexión con el 1101 del CC, la reclamación pertinente sería: reparación de los defectos y una indemnización de daños y perjuicios.

No sería indemnizable los honorarios del arquitecto contratado por las comunidades, para la realización de un proyecto parcial, independiente y ajeno al realizado por los agentes intervinientes en la edificación, pues el proyectista debe ser el agente que por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

**Consideraría por lo expuesto anteriormente, admitida la demanda y dictamen a favor de Luis por el incumplimiento de Joaquín y condenaría a resarcimiento de daños y perjuicios y abono de intereses más costas judiciales contra Joaquín.**

## SUPUESTO 2

### CASO A

**El Presidente de una Comunidad de Propietarios interpuso demanda contra la mercantil “Edificios y Contratas de Málaga, S.A.”, promotora-vendedora del edificio, contra don Jesús y don Gabriel, que actuaron en la construcción como Arquitectos y contra el Aparejador don Manuel, solicitando la condena de todos ellos de manera solidaria, con fundamento en el art. 1591 CC, por los daños y perjuicios ocasionados por las deficiencias acaecidas en el edificio. Tal y como se hace constar en la demanda, dichas deficiencias consistían en la disminución de la zona diáfana respecto de la prevista en el proyecto, la supresión de la comunicación prevista entre dos sótanos de la casa, la no construcción de una piscina y el cerramiento de la planta baja con variación de la superficie construida.**

**Analice la viabilidad de la acción ejercitada por la Comunidad de Propietarios de la mano de su Presidente.**

Normativa aplicable.

Código Civil art. 1591.

Los técnicos de la edificación Edificios y Contratas de Málaga, S.A pueden referir la infracción de los artículos 1591 del Código Civil , en lo que hace a determinados elementos derivados de la construcción del inmueble (no construcción de una piscina, supresión de la escalera de acceso a sótano y cerramiento en planta baja, con variación de la superficie construida). Ejemplo, la disminución de la zona diáfana respecto a la prevista en el proyecto, en beneficio del Promotor, y que configura un simple incumplimiento contractual y no el daño que previene el artículo 1591 , ni tan siquiera en el aspecto de la llamada ruina funcional, que la sentencia de la Audiencia, haciendo suya la del Juzgado, también descarta para situarlo en una simples "expectativas de compra de plazas, con una configuración completamente distinta a lo proyectado".

**Considero el recurso a favor de la Comunidad de propietarios, pues dichas deficiencias consistían en la disminución de la zona diáfana respecto de la prevista en el proyecto, la supresión de la comunicación prevista entre dos sótanos de la casa, la no construcción de una piscina y el**

cerramiento de la planta baja con variación de la superficie construida. Con el si siguiente fundamento de derecho, las acciones y a responsabilidades distintas, que afectan a la relación propia del contrato entre compradores y vendedores con proyección jurídica que no viene dada por el artículo 1591 del Código Civil, sino por los artículos 1101 y 1124, puesto que no derivan de la construcción propiamente dicha, sino de las obligaciones convenidas en el contrato, ni merecen por tanto el calificativo de dañosos en el sentido de la norma.

## **CASO B**

**La mercantil “Recreativos Isuela, S.L.” interpone demanda frente a “Promociones, S.A.”, don Ernesto (Arquitecto), don Raúl y don Juan (Arquitectos Técnicos) sobre ejercicio de la acción decenal por ruina en contrato de arrendamiento de obra. De la pericia practicada se desprende que varias de las viviendas de la actora poseían una altura inferior a 2,50 metros, así como que también en varias viviendas los dormitorios dobles son inferiores a 10 metros cuadrados, contrariando en estos extremos, tanto el proyecto de obra como las exigencias del Plan General de Ordenación Urbana.**

**Analice la viabilidad de la acción ejercitada por la mercantil teniendo en cuenta el resultado de la pericia practicada.**

En el Derecho Civil Español se ha denominado responsabilidad decenal a los daños en la Construcción del que pueden ser responsables los Constructores, Promotores, Arquitectos y Aparejadores o Arquitectos Técnicos, así como otros profesionales que intervienen en la Construcción. El nombre proviene del plazo de garantía de diez años que establece el artículo 1.591 del Código Civil. Este precepto ha dado lugar a una copiosa y perfilada jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre los problemas de este tipo de responsabilidad y su extensión a diversos Profesionales que intervienen en la Construcción.

No obstante, la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación regula actualmente esta materia y acoge los criterios generalmente sentados por la jurisprudencia previa. Esta Ley deroga tácitamente el artículo 1.591 del Código Civil, si bien este artículo será aplicable a los Edificios cuya licencia de construcción sea anterior a la fecha de 6 de mayo de 2000, día en que entró en vigor la nueva Ley. En consecuencia, durante veinticinco años más - desde el 6 de mayo de 2000 - será aplicable también el artículo 1.591 del Código Civil atendiendo a la suma de los plazos de prescripción (15 años) y de garantía (10 años). Ahora bien, ello no impide que a dichos Edificios les sean aplicables los principios de la Ley de Ordenación de la Edificación, pues ésta recoge los criterios fijados por la Jurisprudencia al interpretar el artículo 1.591 del Código Civil.

Estamos ante un caso de arrendamiento de obra. defectos constructivos. Se ejercita acción decenal por ruina en contrato de arrendamiento de obra. Los referidos y admitidos defectos, (falta de unos centímetros de altura 2,50, de varias viviendas afectadas, sobre ser inferior la superficie de las habitaciones de las mismas a los 10 mts<sup>2</sup> del proyecto de obra), son fácilmente corregibles, o indemnizables (en lo que respecta a la altura dicha), y, en cualquier caso, deberían haber obtenido su satisfacción por la vía del incumplimiento de las obligaciones, acción no ejercitada, y por ello no elegible por el Tribunal, y ello conforme a los arts. 1124 y 1101 C.c., pero no por la del 1591-1.

**Consideraría por lo expuesto anteriormente, admitida la demanda y dictamen a favor de Recreativos Isuela, S.L.” por lo anteriormente expuesto sobre este caso planteado.**

#### **CASO C**

**El Presidente de una Comunidad de Propietarios demanda al promotor que ha vendido un inmueble por pisos, por presentar graves defectos de construcción. En la demanda se señala que la construcción se llevó a cabo sin ajustarse a los planes y memoria y con materiales de ínfima categoría. La parte actora solicita se dicte sentencia en la que se condene a la promotora apagar la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, los intereses legales desde la interpelación judicial y las costas del juicio. En la contestación a la demanda se alega excepción de listis consorcio pasivo necesario, puesto que el actor únicamente**

**demanda a la empresa vendedora del inmueble y no a los constructores, y excepción de caducidad, ya que los defectos de construcción observados en el inmueble debían haber sido denunciados en el plazo máximo de seis meses que establece el artículo 1490 CC.**

**Analice el caso planteado, argumentando jurídicamente su respuesta.**

En este tema planteado se tendrá en cuenta de un lado, la de responsabilidad decenal prevista en el artículo 1.591 del Código Civil EDL1889/1 común contra la empresa constructora del inmueble donde está constituida la comunidad (Construcciones), los dos arquitectos superiores que lo proyectaron y dirigieron su construcción (Sres.), y el arquitecto técnico integrante de la dirección facultativa (Sr.).

La sentencias de 21 de noviembre y 11 de julio de 2.007, de 8 de febrero de 2.006 y de 4 de mayo de 2.005, que el Tribunal Supremo ha definido la ruina a que alude el artículo 1.591 del Código Civil EDL1889/1 , por ejemplo en su sentencia de 11 de diciembre de 2.003 diciendo que "la definición de ruina ha sido ampliamente elaborada por la jurisprudencia de esta Sala, evolucionando desde el concepto de ruina funcional, al señalar que el término de ruina que utiliza el artículo 1591 no debe quedar reducido al supuesto de derrumbamiento total o parcial de la obra, (ruina física), sino que hay que extenderlo y ampliarlo a aquellos defectos que, por exceder de las imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato, viniendo a significar unos defectos constructivos determinantes del concepto de ruina funcional, al hacerse la edificación inútil para el fin que le es propio, en consecuencia con las exigencias del mundo de la construcción, en el que confluyen intereses y supuestos complejos, de no siempre fácil delimitación de las responsabilidades respectivas, y la Sentencia de 21 de marzo de 1996, considera defectos graves todos aquellos vicios que impidan el disfrute, la normal utilización y habitabilidad, por representar riesgo potencial de llegar a hacer inútil la edificación, que acrecienta el transcurso del tiempo, si no se adoptan las medidas correctoras, necesarias y efectivas (Sentencias de 13 de octubre de 1994 y 7 de febrero y 5 de mayo de 1995)".

La de 15 de octubre de 2.003 afirma que "en materia de vicios ruinógenos incardinable en el art. 1591 del Código Civil EDL1889/1 la doctrina de esta Sala distingue, junto a las hipótesis de derrumbamiento total o parcial (ruina física) y de peligro de derrumbamiento o deterioro progresivo (ruina potencial), en las que destaca el valor físico de la solidez, la denominada ruina funcional que tiene lugar en aquellos supuestos en que los defectos constructivos inciden en la idoneidad de la cosa para su normal destino, y por consiguiente afecta al factor práctico de la

utilidad, como exigencia, junto a la seguridad, de una adecuada construcción. Se aprecia la ruina funcional cuando los defectos tienen una envergadura o gravedad que exceden de las imperfecciones corrientes haciendo inútil o impropia la cosa para su finalidad".

La de 26 de febrero de 2.002 decía que "se hace preciso recordar que según ha declarado esta Sala en sentencias de 27 de junio de 2002, 3 de octubre de 1997 y 15 de mayo de 1995, entre otras, corresponde a los aparejadores advertir el posible incumplimiento de las normas tecnológicas de la edificación, vigilando que la realidad constructiva se ajuste a la lex artis, incumbiéndole responsabilidad si la ejecución de las actividades constructivas no es correcta, pues de la observancia de la misma son los primeros encargados, al ser los profesionales que han de mantener los contactos más directos, asiduos e inmediatos con el proceso constructivo".

**Consideraría admitida la demanda y dictamen a favor de la Comunidad de propietarios** frente a los integrantes de la dirección facultativa de la edificación, por lo que deberán abonar las costas de la demandante en primera instancia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394.1 de la LEC EDL2000/77463. Y en todo caso la obligación de reparar lo defectuoso que comprende tanto los trabajos necesarios como los materiales y mano de obra a emplear, así como los permisos o licencias o la dirección técnica que puedan ser necesarios.

Por ello, a la vista de los daños existentes en el edificio, sustancialmente puestos de relieve por todos los peritos, es procedente calificarlos como ruinógenos, lo que implica una sentencia satisfactoria para la comunidad demandante.

### **SUPUESTO 3**

#### **HECHOS**

**La empresa promotora "Edificaciones Funcionales, S.A." formuló demanda contra la constructora "Contractor, S.A." y los herederos del arquitecto, solicitando la responsabilidad solidaria de ambos en razón de los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia en el cumplimiento de las obligaciones contractuales habidas con la promotora para la construcción de los edificios "Torres Ocho y Siete" del conjunto "Estrellas Altas de Barcelona, cuya falta de diligencia y ruina de la construcción fueron de la Torre Siete, productoras del desplome de la**

fachada de la Torre Ocho y del agrietamiento de la misma. Con fecha de 5 de noviembre de 1993, el Juzgado dictó sentencia en la que, estimando procedente la demanda, declara que los demandados son responsables solidarios en razón de los daños y perjuicios ocurridos por la ejecución defectuosa de sus contratos respectivos, condenándolos en consecuencia y sin perjuicio de las acciones que les correspondan frente a la promotora (actora) y contra el Aparejador a satisfacer el importe de dicho daños, teniendo en cuenta: a) el daño emergente, consistente en todas las cantidades que haya debido satisfacer la actora para la edificación de la nueva fachada del edificio Torre Ocho; b) los gastos de desmontaje y descombro de la pared derrumbada; c) gastos de reconstrucción del sótano destinado a parking y cobertura del suelo del patio; d) gastos de alojamiento de los vecinos habitantes de la Torre Ocho exclusivamente afectados por el derrumbamiento que hubieron, que hubieron de ser evacuados, y gastos de vigilancia acreditativos; e) gastos ocasionados para solucionarlas humedades de la Torre Siete y el desprendimiento de las piezas de cerámica del vestíbulo de la misma. Contra esta sentencia se interpuso recurso de apelación por parte de los demandados. La Audiencia Provincial revoca parcialmente la sentencia dictada por el Juzgado, condenando a ambos codemandados a la satisfacción del importe de los daños y perjuicios producidos en la Torre Ocho, mientras que los producidos en la Torre Siete quedaban a cargo de la empresa constructora. Ambos codemandados presentaron recurso de casación contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial. Ambas partes alegan la falta de legitimación activa del promotor para el ejercicio de la acción directa por ruina del art. 1591 CC.

**Dictamine jurídicamente acerca de la posible legitimación activa del promotor en el caso planteado.**

Estamos ante un nuevo caso de responsabilidad decenal por ruina funcional sótano garajes, fachada de torre..., la *STS, Sala 1ª, 19.4.1995* (Ar. 3428) declaró probado que el acceso al sótano (garaje) carecía de la anchura reglamentariamente exigida: el proyecto estableció que el acceso al garaje tuviera una anchura de cuatro metros aproximadamente, mientras que el Plan General de Ordenación Urbana vigente exigía que el acceso de los garajes había de tener una anchura de 3,50 metros por cada cincuenta plazas de aparcamiento o fracción, así que al garaje propiedad de la Comunidad de Propietarios actora, de setenta y ocho plazas de aparcamiento, correspondían siete metros de anchura. La Sala entiende que ello entraña “un *grave defecto constructivo que 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, constituyendo un defecto que hace la edificación inútil para la finalidad que le es propia” (FJ. 4º).

En primer término, debe indicarse que la responsabilidad decenal o por ruina de los edificios se halla recogida en el artículo 1.591 del Código Civil, distinguiendo las siguientes causas: 1ª) si la ruina sobreviene por vicio de la construcción, siempre que la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción en cuyo supuesto responde el contratista de los daños y perjuicios causados o irrogados; 2ª) si se debe a vicio del suelo o de la dirección, en cuyo caso responde el arquitecto por el mismo tiempo; y 3ª) si la causa fuere la falta del contratista a las obligaciones del contrato, supuesto en el que responde el contratista durante quince años. No obstante es evidente que esta última responsabilidad es de eminente carácter contractual en cuanto deriva del incumplimiento del propio contrato de arrendamiento de obra o contrato de empresa, como suele denominarse por la doctrina, mientras que las dos primeras causas, comprendidas en el párrafo primero del artículo 1.591 del Código Civil son deberes que el legislador contempla con independencia y al margen de toda relación contractual. De ahí que deba darse un tratamiento uniforme a la responsabilidad contemplada en el artículo 1.909 del C.C. y la del art. 1.591 del mismo Texto Legal, cuyo efecto es el de la calificación de responsabilidad extracontractual. En síntesis el párrafo primero del art. 1.591 del C. C. contempla la responsabilidad por vicios de proyecto o de dirección y por vicios de construcción siendo responsable de la primera el arquitecto y de la segunda el constructor, contratista o promotor, pues como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de Junio de 1.987 “la figura del Promotor es equiparable en cuanto a consecuencias jurídicas a la del contratista contemplada en el artículo 1.591 del Código Civil, aun cuando no se encuentre incardinado en el mismo por razones de carácter puramente cronológico al no ser conocida la figura del promotor-constructor al tiempo de la promulgación del Código Civil.” Ambas responsabilidades, la del contratista y la del constructor, derivan, no obstante, del concepto de ruina, habiendo optado a tal efecto la jurisprudencia por interpretar el vocablo legal de ruina en un sentido lato o amplio a la vista de las nuevas necesidades de proteger el mercado inmobiliario, y sobre todo, a los adquirentes de edificios de nueva construcción, comprendiendo en el mismo los supuestos de derrumbamiento total, actual o previsible de todo o parte del edificio por graves defectos que afecten a su estructura o a sus elementos esenciales y otros defectos constructivos que inutilicen la edificación para la finalidad que le es propia, aludiendo a esta última idea a la denominada ruina funcional, que la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de Febrero de 1.989 la define “como aquellos defectos de la construcción que por exceder de las imperfecciones corrientes configuran un incumplimiento contractual que

hace inútil lo construido para el cumplimiento de su destino conforme a su naturaleza”, criterio sustentado también por las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de Noviembre de 1.959, 9 de Mayo de 1.983, 30 de Septiembre de 1.983, 17 de Febrero de 1.984, 5 de Marzo de 1.984, 16 de Julio de 1.984, 20 de Diciembre de 1985, 17 de Febrero de 1.986, 1 de Febrero de 1.988, 17 de Julio de 1.989, 17 de Febrero de 1.986, 1 de Febrero de 1.988, 17 de Julio de 1.989, 15 de Junio de 1990, 13 de Julio de 1990 y 21 de Diciembre de 1.990, así como las Sts. del T.S. de 25 de Enero de 1993, 29 de Marzo de 1.994 y 30 de Enero de 1.997. Se trata, pues, de exigir responsabilidad por los defectos esenciales de la obra, de acuerdo con el apotegma quod imperitia peccavit, culpam ese, utilizable tanto cuando los daños ocasionados por vicios afecten a la totalidad del edificio, como si se contraen únicamente a sus elementos sustanciales.

El segundo criterio que define la responsabilidad de la entidad demandada se fundamenta en la falta de observancia de las más elementales normas de buena construcción que deben ser conocidas y aplicadas en el seno de su actuación como constructora del garaje, sin ser viable para excusar su actuación alegar haber actuado según lo proyectado o con acato a las directrices del técnico.

**Consideraría por lo expuesto anteriormente, admitida la demanda y dictamen a favor de Edificaciones Funcionles. S.L. por lo anteriormente expuesto sobre este caso planteado.**