

ESTUDIO JURISPRUDENCIAL

La configuración jurisprudencial del promotor como garante

Por ANTONIO CABANILLAS SANCHEZ

Catedrático de Derecho civil de la Universidad de Alicante (*)

1. En la actualidad el gran protagonista de la construcción inmobiliaria es el promotor, al ser el profesional que se encarga de concebir y organizar la construcción del inmueble para que determinadas personas adquieran la propiedad o cualquier otro derecho sobre el mismo.

Nuestro Tribunal Supremo ha precisado de una manera eminentemente descriptiva las actividades que realiza el promotor y la misión que desempeña en el proceso edificatorio.

Según la sentencia de 11 de octubre de 1974, es cierto que el término promotor no fue utilizado por el Código Civil, por ser desconocido en aquella fecha el carácter de constructor con la amplitud y características del denominado actualmente promotor, que reúne en una misma persona generalmente el carácter de propietario del terreno, constructor y propietario de la edificación llevada a cabo sobre aquél, enajenante o vendedor de los diversos locales o pisos en régimen de propiedad horizontal y beneficiario del complejo negocio jurídico, lo que no obsta para que en la realización o ejecución del proyecto utilice personal más o menos especializado al que ha de contratar para llevar a cabo la ejecución material de los distintos elementos que integran la construcción de un edificio, cual realiza también el simple contratista.

De esta caracterización de la figura del promotor parten las numerosas sentencias que configuran su responsabilidad, al basarse en la doctrina de la sentencia citada (1). Entre las más recientes, tiene un

(*) Este estudio tiene su origen en la ponencia defendida en la Facultad de Derecho de Granada con ocasión del homenaje al profesor Herrera Catena, gran especialista en el campo de las responsabilidades de la construcción.

(1) En este sentido hay que citar un elevado número de sentencias del Tribunal Supremo, la mayor parte de las cuales hemos anotado en la sección de jurisprudencia (sentencias) de este Anuario: Sentencias de 17 de octubre de 1974, 28 de octubre de 1974, 1 de abril de 1977, 28 de enero de 1980, 9 de marzo de 1981, 21 de abril de

especial interés para definir al promotor la sentencia de 25 de febrero de 1985.

Según esta sentencia, referida denominación, gramaticalmente equívoca, en cuanto susceptible de diversos significados, sirve para designar en alguna de sus acepciones iniciales «a quien pone en movimiento, activa o hace en principio algo» o «a quien inicia o da impulso a alguna cosa», lo que proyectado sobre el marco de la construcción y a la vista de la reglamentación de las viviendas sociales y protegidas en cuyo marco, cual se ha dicho, surge el término, ha dado lugar a que con el mismo se designe, por regla general, a la persona física o jurídica, privada o pública, que facilita la edificación de todo tipo de viviendas, bien para su venta a terceras personas, bien para sus asociados, localizando terrenos edificables, buscando capitales, poniendo en conexión a los propietarios de solares con constructores o capitalistas, facilitando compradores, y todo ello, sin olvidar, que en el cada día más complicado mundo de la construcción, en ocasiones la figura del «promotor» haya ido ampliando los matices de su significación gramatical inicial, para incluir dentro de sus actividades y cada vez con mayor frecuencia las del constructor e incluso vendedor, que es precisamente lo que aquí acontece, en cuanto el tantas veces citado señor reunía el triple carácter de: *propietario* del solar; *promotor* de la edificación, en base al concierto suscrito por él con quien construyó el inmueble; y *vendedor* de los diferentes pisos y locales en que aquél fue dividido para constituirse en régimen de propiedad horizontal.

El Anteproyecto de Ley de Garantías de la Edificación (abril 1985) define al promotor en el artículo 5: «El promotor de la edificación es la persona física, jurídica o, en su caso, la comunidad de bienes que asume la iniciativa y realiza la coordinación del proceso edificatorio en su totalidad, tanto si la edificación está destinada a su enajenación o arrendamiento a terceros, como a su uso y disfrute propio» (2).

Al concebir y organizar la construcción del inmueble, el promotor se encarga de múltiples actividades, tales como: la determinación del tipo de construcción; la adquisición del terreno sobre el que ha de construirse aquél; la financiación de la construcción; el cumplimiento

1981, 25 de enero de 1982, 8 de febrero de 1982, 6 de octubre de 1982, 23 de febrero de 1983, 9 de mayo de 1983, 1 de marzo de 1984, 13 de junio de 1984, 16 de junio de 1984, 26 de noviembre de 1984, 11 de febrero de 1985, 25 de febrero de 1985, 28 de marzo de 1985, 20 de junio de 1985, 20 de diciembre de 1985, 20 de junio de 1986, 30 de octubre de 1986, 29 de junio de 1987, 13 de julio de 1987, 17 de julio de 1987, 27 de octubre de 1987, 12 de febrero de 1988, 22 de febrero de 1988, 9 de marzo de 1988, 21 de marzo de 1988, 17 de mayo de 1988, 20 de febrero de 1989 y 9 de junio de 1989.

(2) El texto del Anteproyecto de Ley de Garantías de la Edificación aparece en la obra colectiva *La responsabilidad en la construcción*, Zaragoza, 1987.

de las exigencias de carácter administrativo, fiscal y urbanístico que requiere la construcción; la contratación del arquitecto, de los técnicos y del contratista, si bien, cabe la posibilidad de que el propio promotor se ocupe de la ejecución material de la obra; y el otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal (3).

Todas estas actividades las lleva a cabo el promotor con vistas a la comercialización del inmueble, para lo cual venderá los pisos y locales terminados, en proyecto o en construcción, o bien procederá a arrendarlos, a no ser que se trate del promotor de una comunidad, que actúa como mandatario de la misma.

2. Para justificar la responsabilidad del promotor que vende pisos y locales que presentan vicios de construcción, nuestro Tribunal Supremo afirma, además de la posible aplicación de la normativa del Código Civil sobre el saneamiento por vicios ocultos en la compraventa (arts. 1.484 y ss.) (4), la del artículo 1.591, que establece la responsabilidad decenal del arquitecto y del contratista, y la de las normas generales sobre incumplimiento contractual (arts. 1.096, 1.098, 1.101 y 1.124) (5). De esta manera nuestra jurisprudencia evita que los seis meses que, como plazo de caducidad (6) establece el artículo 1.490, frustren el derecho del comprador a obtener una justa indemnización cuando el piso o local adolezca de vicios o defectos de construcción.

El Tribunal Supremo esgrime una serie de argumentos para justificar la aplicación del artículo 1.591 o de las normas generales sobre incumplimiento contractual: 1.º) Al aparejar la misión del promotor una actuación por su cuenta y en beneficio propio, determina que le alcance la responsabilidad por viciosa construcción (sentencias de 1 de marzo de 1984, 28 de marzo de 1986 y 30 de octubre de 1986). La intención del promotor es destinar las viviendas y locales construidos al tráfico con terceros compradores para obtener beneficio económico (sentencia de 20 de febrero de 1989). 2.º) A tenor del artículo 3.1 del Título Preliminar del Código Civil, la realidad social exige la incardinación de la nueva figura del promotor, creada contemporá-

(3) Una amplia exposición de todas estas actividades por CABANILLAS, *La responsabilidad del promotor que vende pisos y locales defectuosamente construidos*, en «Anuario de Derecho Civil», 1982, p. 886 y s.

(4) De forma sorprendente, las sentencias de 20 de junio de 1986, 12 de febrero de 1988 y 17 de mayo de 1988 limitan la aplicación del artículo 1.484 del Código Civil a deficiencias de menor entidad y consecuencias para la utilidad de lo construido que las que derivan de la ruina. Sin embargo, es significativo que sea un presupuesto de aplicación del artículo 1.484 que los vicios sean graves, haciendo impropia la cosa para el uso que se las destina, o disminuyan de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella.

(5) Referencia jurisprudencial en nota (1).

(6) Sentencias de 22 de mayo de 1965, 22 de diciembre de 1971, 7 de mayo de 1981, 12 de marzo de 1982, 26 de septiembre de 1984, 11 de mayo de 1986 y 20 de junio de 1986.

neamente por la legislación administrativa, dentro del concepto de contratista, alcanzándole la responsabilidad inherente a tal asimilación (sentencia de 9 de marzo de 1988). 3.º) Otro criterio distinto representaría el desamparo de los compradores de pisos adquiridos a través de esa modalidad de construcción por medio de la cual se lleva a cabo hoy día la mayoría de las adquisiciones de pisos de nueva planta (sentencia de 11 de octubre de 1974). Seguramente con la mira puesta en razones de justicia y de utilidad o política jurídica, para que los compradores puedan en todo caso tener satisfacción de su derecho en los supuestos de construcciones y entregas de pisos no ajustados a la *lex artis* ni a las exigencias legales de higiene y seguridad por desgracia frecuentes en época de masivas edificaciones (sentencia de 28 de enero de 1980). 4.º) La complejidad técnica alcanzada en la construcción de inmuebles desde que se promulgara el Código Civil, próximo a su centenario, y la diversidad de elementos personales que en ella intervienen, ha obligado a sentar criterios uniformes y estables acerca de lo que nuestro texto legal denomina contratista en el artículo 1.591, alcanzándose doctrina pacífica en el sentido de equiparar al promotor (sentencia de 22 de febrero de 1988). 5.º) No existe óbice para que el artículo 1.591 se aplique a situaciones que con la relación derivada del contrato de empresa guarden analogía y no se hallen reguladas de modo específico por la norma (sentencias de 17 de octubre de 1974 y 13 de junio de 1984). 6.º) La responsabilidad alcanza al promotor por el riesgo que toda empresa comporta (sentencia de 9 de marzo de 1988). 7.º) La actividad del promotor genera la misma causa de responsabilidad que el artículo 1.591 impone al contratista, en cuanto por su cualidad de promotor crea actividades proyectadas sobre la construcción y cómo la misma ha de llevarse a cabo, lo cual le vincula en relación con los terceros adquirentes, ya que éstos al realizar la adquisición de los pisos y locales contemplan la garantía que les depara el promotor (sentencias de 20 de junio de 1985 y 29 de junio de 1987).

Como destaca la reciente sentencia de 9 de julio de 1989, toda la evolución jurisprudencial propende a fortalecer la tutela judicial efectiva de la parte más débil, los compradores de viviendas, frente a quienes no se permite invocar que no contrataron con los constructores, que no pusieron reparos al recibir el objeto o que han transcurrido los plazos legales para el saneamiento por vicios ocultos.

Al considerar que el promotor se equipara al contratista, y que, por consiguiente, es aplicable al artículo 1.591, nuestro Tribunal Supremo tiene en cuenta la doctrina jurisprudencial surgida en torno a este precepto (7), aplicándola sin restricciones al promotor, cuando se produce la ruina del inmueble construido y vendido.

(7) Amplia información jurisprudencial por CABANILLAS. *La evolución de las res-*

3. A nuestro juicio, tiene un especial interés el razonamiento que aparece en las sentencias de 20 de junio de 1985 y 29 de junio de 1987 (8) para configurar la responsabilidad del promotor.

En el caso de la sentencia de 29 de junio de 1987, frente al motivo alegado en el recurso de casación por la representación del promotor, en el sentido de que éste no tiene función específica en la construcción de un edificio, salvo los derechos y obligaciones derivados de los contratos que celebre con esta finalidad, y si interviene estaríamos en presencia del supuesto de una inmisión del dueño de la obra, el Tribunal Supremo considera, de acuerdo con la sentencia de la Audiencia Territorial, que el promotor no es ajeno a los defectos encontrados en las viviendas, en cuanto que por su cualidad de promotor crea actividades proyectadas sobre la construcción y cómo la misma ha de llevarse a cabo, lo cual le vincula en relación a los terceros adquirentes, ya que éstos al realizar la adquisición de pisos y locales contemplan la garantía que les depara el promotor, y todo ello sin perjuicio de las consecuencias que dicha responsabilidad pueda originar en el marco de las relaciones internas entre dicho promotor y el constructor, arquitecto y demás intervinientes en la obra.

La responsabilidad del promotor se hace más patente, atendiendo al caso de la sentencia, por el hecho de haber contratado la construcción por un precio inferior al 50 por 100 del precio de venta de las viviendas y haber encargado la realización de la obra a una persona que no tiene ninguna garantía técnica ni económica para hacer frente a una obra de tal envergadura.

Con toda razón, la sentencia citada, como la precedente de 20 de junio de 1985, destaca que el promotor no es ajeno a la construcción del inmueble, ya que determina cómo ha de llevarse a cabo, y es el garante de su buena construcción.

En el marco de la responsabilidad solidaria que afirma nuestra jurisprudencia cuando no es posible establecer una conducta como exclusivamente causal de la ruina, ni cuantificar su influencia en el resultado, el perjudicado puede dirigir su acción contra cualquiera de los responsables solidarios (art. 1.144 del CC), uno de los cuales es o puede ser el promotor, el cual, en vía de regreso (art. 1.145 del CC), está legitimado para hacer efectivas las responsabilidades en que hayan podido incurrir el arquitecto, el contratista y, en general, los técnicos que ha contratado para la construcción del inmueble (9).

ponsabilidades en la construcción, en el «Libro del Centenario del Código Civil» (en prensa).

(8) Comentada por BERCOVITZ en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 1987, número 4, pp. 4710 y s.

(9) En bastantes sentencias del Tribunal Supremo se considera al promotor responsable solidario: 28 de enero de 1980, 9 de marzo de 1981, 21 de abril de 1981,

La sentencia de 20 de febrero de 1989 pone de relieve que el Tribunal Supremo ha aceptado la legitimación de la promotora de la obra para exigir las responsabilidades surgidas del artículo 1.591 frente a los técnicos y constructores con quienes contrató. Así, la sentencia de 26 de noviembre de 1984 afirma que la legitimación pasiva del vendedor frente a los compradores supone, en principio, la activa para dirigirse contra los técnicos o constructores con quienes contrató la edificación cuando, como aquí ocurre, ante las reclamaciones extrajudiciales de aquéllos a los que vendió las viviendas y reconociendo su razón de pedir, llevó a cabo la subsanación de lo que se entiende que son vicios, defectos o incumplimientos de contrato, asumiendo al propio tiempo el coste de las obras.

Las sentencias de 13 de julio de 1987 y 9 de junio de 1989 admiten, respectivamente, la legitimación activa del promotor contra el arquitecto por vicio del suelo y contra el constructor y los técnicos para exigir el correcto cumplimiento del contrato con base en el vínculo nacido precisamente del mismo.

Sin decirlo expresamente, parece que las sentencias de 20 de junio de 1985 y 29 de junio de 1987 parten de la base de que el promotor es el auténtico productor o fabricante de los pisos y locales, en el sentido apuntado por Morales (10) de que el vendedor de un piso o local no es un vendedor cualquiera, sino un vendedor que, precisamente, lo ha fabricado. No hay que olvidar que la cosa ha sido hecha para su posterior venta, y que esa venta cubre una función transmitiva equivalente a la que se daría en ese caso de haber mediado un contrato de obra. De ahí se desprende una consecuencia: las anomalías de la cosa que pueden relacionarse con su fabricación, son imputables al fabricante vendedor; como si se tratase de un contrato de obra en el que el constructor hubiera incumplido, en cuanto al resultado final, su obligación.

Esta circunstancia es la que puede explicar coherentemente, a nuestro juicio, que las sentencias mencionadas destaquen que los compradores de los pisos y locales contemplan la garantía que les depara el promotor. Se viene a decir, en definitiva, que el mismo es garante de la buena construcción del inmueble.

Con posterioridad a estas sentencias, la de 7 de marzo de 1988 declara con rotundidad que el promotor soporta el riesgo que comporta su actividad empresarial y su cuota de responsabilidad como consecuencia de su carácter de vendedor en relación a los compradores de los pisos.

13 de junio de 1984, 16 de junio de 1984, 26 de noviembre de 1984, 30 de octubre de 1986, 29 de junio de 1987, 27 de octubre de 1987, 12 de febrero de 1988, 9 de marzo de 1988, 21 de marzo de 1988, 17 de mayo de 1988 y 9 de junio de 1989.

(10) MORALES. *El dolo como criterio de imputación de responsabilidad al vendedor por defectos de la cosa*, en «Anuario de Derecho civil», 1982, pp. 681 y s.

Estamos en presencia de un criterio de atribución del riesgo al promotor por presentar defectos o anomalías los pisos y locales transmitidos (11).

La afirmación de que el promotor es garante, no implica que deba considerársele responsable subsidiario (12), lo cual no es señalado por las sentencias citadas, favorables al criterio de la responsabilidad solidaria cuando no puede precisarse la participación de cada uno de los que han intervenido en la ruina.

En la mesa redonda que tuvo lugar en Zaragoza sobre el Anteproyecto de Ley de Garantías de la Edificación (9 de noviembre de 1985), frente a la tesis de que la posición natural, vocacional, del promotor es la responsable subsidiaria de todas las intervenciones que él ha suscitado, Muñoz Jiménez consideró que el promotor debe estar en primera línea de responsabilidad frente al usuario y, en definitiva, frente a quien va a disfrutar de la vivienda. El promotor es quien crea el producto, el verdadero factor en cuanto a calidad, en cuanto a la utilidad de los servicios que va a producir esa obra, y es quien se va a lucrar fundamentalmente de ese producto que crea. Por ello debe ser el que responde primero, sin perjuicio de que luego, por acción de repetición y sin molestar ni tener que gravar la posición del perjudicado, dilucide esa responsabilidad (13).

Creemos que es muy convincente esta argumentación, partiendo de que el promotor es quien crea el producto, es decir, el productor de los pisos y locales, debiendo entenderse desde esta perspectiva su misión de garante, a la que aluden las sentencias anteriormente mencionadas.

El Anteproyecto de Ley de Garantías de la Edificación se acomoda a este planteamiento, que en el panorama del Derecho comparado ha acogido la Ley francesa de reforma del Código Civil de 4 de enero de 1978 sobre la responsabilidad y el seguro en el ámbito de la construcción (art. 1.972 CC francés) (14).

La Exposición de Motivos del Anteproyecto es sumamente elocuente: La figura del promotor, ignorada en el Código Civil, se configura en la Ley como una persona física o jurídica que asume la

(11) Sobre el problema de la insatisfacción del interés adquirente por las anomalías de la cosa como problema de distribución de riesgos, véase MORALES, *El propósito práctico y la idea de negocio jurídico en Federico de Castro*, en «Anuario de Derecho civil», 1983, pp. 1539 y s.

(12) En el Derecho francés se considera que existe una obligación de garantía del promotor, por lo que éste debe responder directamente de cualquier tipo de vicio que presente el inmueble vendido (DENOVELLE, *Le promoteur de constructions immobilières*, París, 1965, p. 242; MALINVAUD y JESTAZ, *Droit de la promotion immobilière*, París, 1988, pp. 159 y s.).

(13) Mesa redonda sobre la responsabilidad civil, 9 de noviembre de 1985, en *La responsabilidad en la construcción*, cit., pp. 177-178.

(14) MALINVAUD y JESTAZ, *op. cit.*, pp. 155 y s.

iniciativa y realiza la coordinación de todo el proceso edificatorio, y en cuanto tal, se hace responsable de la correcta efectividad del mismo.

La responsabilidad del promotor como responsable principal y directo de los daños y perjuicios causados por el constructor y los técnicos intervinientes en el proceso edificatorio, con independencia del derecho de repetición que pueda corresponderle, establecida en el artículo 16 del Anteproyecto, se justifica en la Exposición de Motivos por ser el agente que inicia el proceso edificatorio y adquiere, por tanto, una cierta responsabilidad global del mismo al determinar y designar a los demás agentes intervinientes.

En su condición de garante, hay que entender que el promotor asume una auténtica obligación de resultado, consistente en la entrega de los pisos y locales de acuerdo con el contenido de los contratos celebrados y lo anunciado en la propaganda publicitaria, construidos según la *lex artis* y exentos de vicios o defectos de construcción.

4. El promotor es garante, como acabamos de señalar, de que los pisos y locales vendidos sean conformes a los mensajes publicitarios. Frente a los anuncios poco veraces, nuestro Tribunal Supremo afirma en la sentencia de 27 de enero de 1977 la eficacia jurídica de la propaganda, al decir que siendo muy parco el contrato privado suscrito por las partes en elementos descriptivos, es lógico que el adquirente del piso se atenga a lo prometido en los folletos de propaganda, de acuerdo con el principio de la buena fe proclamado en el artículo 1.258 del Código Civil, al creerlos, con todo fundamento, vinculantes para la empresa (15).

Con anterioridad, una doctrina semejante aplicó el Tribunal Supremo en la sentencia de 14 de junio de 1976, aunque referida a la venta de maquinaria.

También es interesante la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1982, relativa a la venta de viviendas de protección oficial, al destacar el valor de los anuncios publicitarios para hallar la voluntad real de los contratantes.

La incorporación de los contenidos de la publicidad al contrato implica que se ha de estar a la imagen que del producto (en nuestro caso, los pisos y locales) ofrece la publicidad para determinar si el objeto entregado es adecuado o no para satisfacer el interés del comprador.

Como afirma Morales (16), esta es una garantía legal, ofrecida

(15) Comentada por LASARTE, *Sobre la integración del contrato: la buena fe en la contratación*, en «Revista de Derecho privado», 1980, pp. 50 y s.; RICO PÉREZ, *Valor de la propaganda de un piso*, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», 1978, pp. 345 y s.

(16) MORALES, *Publicidad engañosa y defectos de la cosa*. Conferencia pronunciada en Albacete en el año 1989.

por el Código Civil, que ha mantenido la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, de 19 de julio de 1984 (art. 11.1), que es compatible con otras que la misma Ley establece. Esta garantía la presta el vendedor, y permite al comprador pedir, bien la rescisión de la venta, bien una reducción del precio, para adecuarlo al valor del producto. La presta el vendedor, aunque no tenga culpa (desconozca la inexactitud de las afirmaciones publicitarias), ni sea el anunciante.

Además de las razones protectoras de los consumidores que pueden justificar esa imputación de riesgo, hay otra causa que hace razonable que el vendedor preste esa garantía. Se ha aprovechado en la venta de las ventajas de la publicidad.

Todo aquél que emite mensajes publicitarios tiene que asumir el riesgo de la decepción de la confianza creada a través de ellos.

Cuando la confianza impulsa a la adquisición del producto anunciado, tiene que asumir el deber de satisfacer *in natura*, si es posible, y si no el de indemnizar la insatisfacción del interés del consumidor, imputable a la confianza en la publicidad.

Si el anunciante no es parte del contrato, no por ello desaparece esta garantía. Considera Morales (17) que el artículo 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, diseña un instrumento jurídico nuevo para la protección de los consumidores. Este instrumento se puede caracterizar así: Se trata de una responsabilidad *ex lege*, que surge al margen de la culpa, y se basa en el hecho de crear confianza a través del medio publicitario. Tal responsabilidad es en realidad una garantía: implica que un tercero, ajeno a la relación contractual, garantiza ciertos efectos de un contrato, porque él ha contribuido a la decepción de la parte. Se superpone a las garantías del otro contratante o de terceros.

En la misma línea, Carrasco (18) señala con posterioridad que según una interpretación probable del artículo 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, el vendedor incumple (y responde) cuando la cosa entregada no se ajusta a la publicidad ofrecida por el vendedor, aunque los elementos de ésta no figuren en el contrato. Igualmente incumple cuando la cosa no reúne los caracteres que exigen su naturaleza y finalidad. Ambas especificaciones son *prestación debida*, sobre las que el acreedor tiene un interés de cumplimiento. Lo que no es inessential a efectos prácticos: el comprador puede pedir como interés indemnizatorio de cumplimiento todo lo que le reportaría en utilidad que la cosa tuviese, las especificaciones que se le ofrecieron en la publicidad, no sólo el interés de confianza por haber confiado en una publicidad engañosa.

(17) MORALES, *loc. cit. ant.*

(18) CARRASCO, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, dirigidos por Albaladejo, tomo XV, vol. 1, Madrid, 1989, p. 414.

5. En el ámbito de la actividad inmobiliaria está adquiriendo una gran importancia el promotor de comunidades, contemplado incidentalmente por la citada sentencia de 25 de febrero de 1985 al aludir a la persona física o jurídica, privada o pública, que facilita la edificación de todo tipo de viviendas para sus asociados.

Los últimos párrafos de la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal y el Decreto de 12 de diciembre de 1968, que aplica la Ley de 27 de julio de 1968 a comunidades y cooperativas, aluden, respectivamente, a la construcción en comunidad y al promotor de comunidades (19).

El promotor de comunidades no se propone la venta de pisos y locales construidos o en construcción, sino que se limita a organizar la construcción del inmueble por cuenta de los comuneros.

No existe una consolidada doctrina jurisprudencial que configure la responsabilidad del promotor de comunidades cuando los pisos y locales adolecen de vicios de construcción. Tal vez esto se debe a que la construcción en comunidad es menos frecuente que la construcción encaminada a la venta de pisos y locales. No obstante, hoy en día se está acentuando esta manera de constituir el régimen de propiedad horizontal.

El promotor de comunidades actúa como un mandatario, que se compromete a organizar la construcción del inmueble por encargo de la comunidad (20). A tal efecto, tendrá que llevar a cabo actividades análogas a las señaladas con anterioridad.

El artículo 1.831.1 del Código Civil francés concibe este tipo de promotor como garante de la buena ejecución de las obligaciones que asumen las personas con las que ha contratado en nombre del dueño de la obra. Es garante por vicios ocultos en las condiciones de los artículos 1.792 y 2.270.

En su condición de garante, el promotor está vinculado por una obligación de resultado frente a la comunidad que le ha encargado la construcción del inmueble. Por ello el promotor está obligado a reparar los vicios. La intención del legislador ha sido considerar al promotor como garante principal y no subsidiario (21).

(19) Véase DE LA CÁMARA, GARRIDO y SOTO, *Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana*, en «Ponencias presentadas por el Notariado español a los Congresos Internacionales del Notariado Latino», Madrid, 1975, pp. 923 y s.

(20) El artículo 1.831.1 del Código Civil francés configura el denominado contrato de promoción inmobiliaria como mandato de interés común. La noción de mandato de interés común no cambia la naturaleza jurídica del mandato y afecta solamente a las normas aplicables en caso de revocación (MALINVAUD y JESTAZ, *op. cit.*, pp. 565 y s.).

(21) MALINVAUD y JESTAZ, *op. cit.*, p. 581; LE TOURNEAU, *La responsabilité civile*, París, 1982, p. 512.

En nuestra doctrina, Cadarso (22) llega también a esta conclusión. La existencia de una obligación de resultado se hace especialmente evidente cuando la misión del promotor alcanza, durante el curso de la construcción, a la coordinación y vigilancia de los constructores a quienes ha contratado.

En virtud de la obligación de resultado que pesa sobre el promotor (alcanzar el buen fin de una construcción conforme al contrato y sin vicios), responderá por el hecho propio y por el hecho del contratista, del arquitecto y de los técnicos que ha contratado, respecto a los cuales el promotor vendría a constituirse en garante.

Esta solución encuentra apoyo en las referidas sentencias de 20 de junio de 1985 y 29 de junio de 1987, que si bien se refieren directamente al promotor-vendedor, no dejan de destacar su condición de garante.

6. La cooperativa de viviendas, en su condición de dueña de la obra, está legitimada para exigir frente al constructor y los técnicos la responsabilidad nacida al amparo del artículo 1.591 del Código Civil, sin que, como afirma la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 1989, pueda atribuirse a la cooperativa la condición de promotora de las viviendas, a fin de considerarla en plano de igualdad responsable de los vicios o defectos de construcción y exonerar de responsabilidad al constructor y los técnicos. Falta la intención de destinar las viviendas y locales construidos al tráfico con terceros para obtener un beneficio económico. El objeto de la cooperativa es la adjudicación de las viviendas a sus asociados y familiares. Por esto no tiene sentido afirmar que la cooperativa es garante de la buena construcción de las viviendas para hacerla responsable de los vicios o defectos de construcción, siendo plenamente acertada la doctrina de la sentencia de 20 de febrero de 1989 (23).

(22) CADARSO, *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores*, Madrid, 1976, p. 251.

(23) Sobre esta sentencia, véase nuestra anotación en «Anuario de Derecho Civil», 1989, pp. 1376-1377. En el Derecho francés es específicamente regulada la construcción por medio de sociedades cooperativas, imponiendo el artículo 231-3 de la Ley de 16 de julio de 1971 que el promotor privado que realiza el programa de construcción ha de celebrar con la sociedad cooperativa un contrato de promoción inmobiliaria, es decir, un mandato de interés común (art. 1.831-1 del Código Civil francés) (Véase MALINVAUD y JESTAZ, *op. cit.*, pp. 510 y s.).