

¿Tienen legitimación activa los segundos adquirentes de una vivienda frente a la promotora por incumplimiento contractual?

Se analiza si los segundos adquirentes de una vivienda tienen legitimación activa para reclamar frente a la promotora defectos en la calidad de los materiales empleados en la construcción.

Diferencia de calidades

Tanto la jurisprudencia como la doctrina interpretativa de las obligaciones del promotor-constructor en las ventas sobre plano o de vivienda en construcción, califican de verdadero y propio **incumplimiento contractual** la alteración de los materiales y calidades ofertadas en las memorias de calidades y folletos publicitarios que entrega la promotora a los futuros compradores para obtener la firma de los contratos de compraventa, dado que el objeto de la compraventa no está a la vista ni se proyecta en un cuerpo cierto sino que se define por la adecuación a un proyecto arquitectónico en ejecución, a unos planos, y a la memoria, folletos y otros documentos ofertados por la promotora.

En la compraventa en construcción, o sobre plano, el constructor-promotor debe terminar la obra y entregar los elementos particulares y comunes de la misma conforme a lo **ofertado**, que resulta coincidente en la mayoría de los casos, salvo estipulación en contra, con el **proyecto de ejecución**.

En definitiva, el promotor-constructor que vende el fruto de su industria tiene la obligación de entregar bajo las especificaciones del plano, proyecto, memoria de calidades, etc., y si la cosa resulta con **defectos**, o de **menor calidad** que la expresada, ese defecto es hecho imputable al vendedor que no empleó la diligencia profesional correspondiente.

En cuanto a la posibilidad de que se le reconozca al comprador una **acción resolutoria** por defectos en la calidad del inmueble, como regla general, la única acción que el consumidor puede tener por defectos en la calidad de los materiales es la de cumplimiento y por ello difícilmente podría triunfar una acción resolutoria por este motivo, dado que la vivienda, aun de inferior calidad en sus materiales, es hábil para el destino primordial de la misma. No obstante, en los casos en los que los defectos de materiales sean de tal intensidad que pueda afectar a este destino, generando molestias superiores a las que las partes están obligadas a soportar, y de forma excepcional, sí podría plantearse la resolución contractual.

Defectos constructivos e incumplimientos contractuales. Legitimación activa

Además de las responsabilidades contractuales, las **personas físicas o jurídicas** que intervienen en el proceso de la edificación responden frente a los propietarios y los terceros adquirentes (LOE art.17.1).

La jurisprudencia ya había admitido repetidamente que los sucesivos adquirentes de las viviendas y locales construidos, así como las comunidades de propietarios de edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal están activamente legitimados para ejercitar la acción de cumplimiento del contrato de obra, del cual son terceros. Se produce una especie de **subrogación** en los derechos y acciones del comitente. La transmisión del inmueble conlleva para el adquirente la de todas las acciones transmisibles que garantizan su dominio y defienden los derechos inherentes a la propiedad (TS 6-2-97, EDJ 119).

Con esta doctrina la posición de las comunidades de propietarios y compradores de viviendas o locales con **defectos constructivos** queda reforzada de manera considerable, puesto que pueden exigir la responsabilidad contractual al promotor por incumplimiento del contrato de compraventa y a su vez como garante de la conformidad de la edificación, y al constructor por incumplimiento del contrato de obra.

Los derechos y obligaciones del contrato trascienden, con excepción de los personalísimos, a los causahabientes a título particular que penetran en la situación jurídica mediante negocio celebrado con el primitivo contratante, y por lo que concierne al contrato de ejecución de obra, la **legitimación activa del subadquirente** para entablar acciones por prestación defectuosa o vicios en la cosa viene reconocida, por la doctrina de los autores.

La legitimación lo es para el ejercicio de **acciones judiciales**.