



Roj: **STS 1964/2026 - ECLI:ES:TS:2026:1964**

Id Cendoj: **28079110012026100663**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/05/2026**

Nº de Recurso: **5501/2021**

Nº de Resolución: **666/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP A 766/2021,**  
**STS 1964/2026**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 666/2026**

Fecha de sentencia: 04/05/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 5501/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 21/04/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Alicante. Sección 9.ª con sede en Elche.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 5501/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 666/2026**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer



D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 4 de mayo de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo, S.L., representada por el procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, bajo la dirección letrada de D. Javier Prieto Conca y Gerard Solé Domínguez, contra la sentencia n.º 209/2021, dictada el 13 de mayo de 2021 por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Alicante, sede en Elche, en el recurso de apelación n.º 810/2020, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 1422/2017, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Elche.

Ha sido parte recurrida Comunidad de Propietarios DIRECCION000, representada por el procurador D. Francisco Javier García Mora, bajo la dirección letrada de D. Eugenio Antonio Peralta Toscano

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1.El procurador D. Francisco Javier García Mora, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, interpuso una demanda de juicio ordinario contra la entidad mercantil Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo, S.L. (En liquidación), a fin de que, previos los trámites procesales oportunos, se dictara sentencia por la que, en base a los hechos y fundamentos jurídicos expuestos se condenase a la entidad demandada:

«A) A realizar las obras de reparación indicadas en el informe pericial acompañado a la demanda y, en su defecto, las que pudieran considerarse como procedentes a virtud de la prueba pericial judicial que se practique en el curso del procedimiento, sean cuales fueren y su entidad técnica y económica.

» B) A costear las obras de reparación, así como las licencias municipales, Proyecto técnico y demás documentación y dirección Técnica (Arquitecto Superior, Arquitecto Técnico, etc.) precisa para la ejecución de las obras, incluida la Certificación Final de obra. Con designación judicial de los técnicos profesionales que hayan de dirigir y supervisar las obras, cuyos nombramientos se lleven a cabo en fase de ejecución de sentencia.

» C) Todo ello con expresa condena en costas a dicha entidad demandada.»

2.La demanda se turnó al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Elche, y se registró como Procedimiento Ordinario n.º 1422/2017. Mediante decreto de 30 de octubre de 2017, se acordó admitir a trámite la demanda presentada y emplazar a la parte demandada para que en el plazo de veinte días se personase en las actuaciones y la contestara, lo que hizo en tiempo y forma el procurador D. Emigdio Tormo Ródenas en nombre de Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo, S.L. mediante escrito en el que solicitaba que fuera desestimada íntegramente la demanda presentada, con expresa imposición de costas a la parte actora.

3.El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Elche dictó la sentencia n.º 109/2020, de 16 de mayo de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO

»Que SE ESTIMA la demanda presentada por el Procurador Sr. García Mora, en la representación acreditada de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 contra PROMOCIONES E INMUEBLES BLAUVERD MEDITERRÁNEO SL, y, en consecuencia, DEBO CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada a abonar a la parte actora la cantidad a la que ascienda la reparación de los defectos según lo señalado por el perito judicial Sr. Víctor Manuel en su informe de fecha 26 de diciembre de 2019, salvo en la partida 04.01.02 de dicho informe, para la que se tomará la valoración de reparación señalada por el perito de la parte actora Sr. Eloy de 25 de mayo de 2017, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, más intereses por la mora procesal y costas.»

### SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandada, Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo, S.L. y la representación de C.P. DIRECCION000 presentó escrito en el que impugnaba la sentencia y solicitaba que fuera revocada parcialmente y se dictara nueva sentencia:



«a) Disponiendo la "reparación in natura" en lugar de la indemnización económica sustitutoria acordada en la Sentencia de instancia. Y ello en los términos de los apartados A) y B) del Suplico de nuestro escrito de Demanda.

» b) Incluir la reparación no sólo los metros lineales de las juntas de dilatación del suelo del Garaje, sino también los metros lineales de las juntas perimetrales del mismo, en cualquiera de las soluciones (reparación in natura o indemnización económica) que se adoptasen.

» c) Sin imposición de costas de esta apelación a ninguna de las partes litigantes.»

Ambas partes se opusieron a los escritos presentados de contrario.

2. La resolución del recurso correspondió a la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Alicante, con sede en Elche, que lo tramitó con el número de rollo 810/2020 y, tras seguir los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 209/2021, de 13 de mayo de 2021, cuyo fallo dispone:

«FALLAMOS: Que, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de PROMOCIONES E INMUEBLES BLAUVERD MEDITERRÁNEO, S.L., y también de la impugnación formulada de contrario por la representación procesal de la comunidad de propietarios DIRECCION000, contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Elche, de fecha 16 de mayo de 2020, confirmamos la misma. Se imponen a la promotora demandada las costas causadas en la instancia y las de la apelación. Sin especial pronunciamiento en cuanto a las de la impugnación.»

**TERCERO.** *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación*

1. El procurador D. Emigdio Tormo Ródenas, en representación de Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo. S.L. interpuso conjuntamente recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por interés casacional, al amparo del artículo 477.2.3.º y 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso extraordinario por infracción procesal en un único motivo que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...]ÚNICO. Al amparo del artículo 469.1.4.º LEC, vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución: Error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba.»

1.2. Fundamenta la presentación del recurso de casación en tres motivos, que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]Motivo primero. Al amparo del artículo 477.1 LEC, infracción del artículo 6.4 CC en relación con los artículos 1124, 1483, 1484, 1490 del CC y 17.1.B de la LOE): Fraude de ley por interposición de una acción contractual.»

«[...] Motivo segundo: al amparo del artículo 477.1 LEC, infracción de los artículos 1490 del CC y 17.1.B de la LOE, por caducidad de la acción.»

«[...]Motivo tercero: Al amparo del artículo 477.1 LEC, infracción del artículo 1257 CC (en relación con el artículo 10 LEC) referido a la relatividad de los contratos.»

Solicita que:

«[...]1) Resuelva en primer lugar el RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL de esta parte, con base en el artículo 469.1.4º de la LEC, acuerde estimarlo y, en consecuencia: anule la sentencia dictada por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Alicante el 13 de mayo de 2021 y declare la vulneración de derechos fundamentales reconocidas en el artículo 24 de la Constitución, reponiendo las actuaciones al momento inmediatamente anterior a la Sentencia recurrida, a efectos de que por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Alicante dicte nueva sentencia que resuelva sobre el fondo de la presente contienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 476.2 de la LEC y partiendo, en esta ocasión, de la inexistencia de los contratos cuyo incumplimiento se reprocha a Blauverd. Todo ello con imposición de costas a la parte contraria.»

«[...]2) Estime el RECURSO DE CASACIÓN POR RAZÓN DE INTERÉS CASACIONAL interpuesto por esta parte y, en consecuencia, case en su totalidad la Sentencia dictada por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Alicante el 13 de mayo de 2021; fije doctrina jurisprudencial en el ámbito civil, en el sentido de sostener que no cabe la interposición de la acción contractual interpuesta ni aceptar la excepción al principio de relatividad de los contratos pretendido por la CCPP; y en última instancia resuelva de conformidad con el artículo 487.3 de la LEC y según lo alegado, en el sentido de desestimar íntegramente la demanda interpuesta por la CCPP contra Blauverd, con expresa condena en costas.»



2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes emplazadas para comparecer ante ella. Por providencia de 5 de julio de 2023 se pusieron de manifiesto las posibles causas de inadmisión de los recursos a las partes personadas, que fue notificada correctamente. La representación procesal de la parte recurrente formuló alegaciones mediante escrito de 21 de julio de 2023, interesando la admisión de los dos recursos, conforme los razonamientos expuestos. La representación procesal de la parte recurrida presentó escrito de fecha 18 de julio de 2023, solicitando la inadmisión de ambos recursos, conforme los razonamientos expuestos. Mediante auto de 8 de noviembre de 2023 se acordó admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición por escrito en el plazo de veinte días, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

3.Por providencia de 3 de marzo de 2026 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 21 de abril de 2026, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1.La comunidad de propietarios DIRECCION000 interpuso una demanda contra Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo, SL (en liquidación) por incumplimiento contractual derivado de los **defectos** constructivos observados por el arquitecto D. Eloy . A la demanda se acompañó el «Informe, Dictamen y Valoración de Patologías en Complejo Residencial» elaborado por dicho técnico. Estos **defectos** se localizaron en el complejo inmobiliario DIRECCION000 , sito en DIRECCION001 , en la DIRECCION002 , término municipal de Roquetas de Mar (Almería), cuya **construcción** fue promovida por la demandada. En la demanda se solicitó su condena en los términos transcritos en el antecedente de hecho primero de esta resolución.

2.Por lo que ahora interesa, la sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de apelación de la demandada y confirmó la de primera instancia, que había estimado la demanda en los términos que también se transcriben en dicho antecedente primero.

La Audiencia Provincial rechazó las excepciones de fraude procesal y de falta de legitimación activa y pasiva al considerar, en contra de lo alegado por la demandada: (i) que fundar la reclamación en la responsabilidad contractual ( arts. 1089, 1101, 1124 y 1258 CC) no conllevaba un fraude de ley al amparo de una norma de cobertura sometida al plazo de prescripción general ( art. 1964 CC) «para así evitar la aplicación de los plazos de prescripción y/o caducidad más estrictos de las acciones específicas que la ley civil prevé para defender los intereses de los actores, o sea, los artículos 1483 CC, 1484 en relación con el 1490 CC y el artículo 17.1.b de la LOE (normas cuya aplicación se pretende evitar o "normas eludidas")»; y (ii) que la demandante y la demandada estaban legitimadas: la primera, de forma activa, ya que «las comunidades de propietarios, con la representación conferida legalmente a los respectivos Presidentes, ex artículo 13.3 LPH, gozan de legitimación para demandar la reparación de los daños causados tanto a elementos comunes como privativos»; y la segunda, de forma pasiva, ya que «la promotora dueña de la obra, está pasivamente legitimada para responder contractualmente de los **defectos**, ya sean de la comunidad o privativos o se trate de **defectos** más o menos graves, y también de aquellos elementos que reglamentariamente debieron colocarse o los que no funcionan adecuadamente, por el simple hecho de ostentar tal condición de promotora [...]».

3.La demandada ha interpuesto sendos recursos extraordinarios, por infracción procesal y de casación, que han sido admitidos.

### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

#### SEGUNDO. *Planteamiento del recurso*

El recurso extraordinario por infracción procesal se funda en un motivo único que se introduce con la siguiente fórmula:

«Al amparo del artículo 469.1.4º LEC, vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución: error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba».

La recurrente alega que «ha negado una relación contractual con los actuales comuneros de la CCPP desde su contestación a la demanda», pero que la Audiencia Provincial la ha condenado «a pagar unas cantidades concretas a la CCPP excontrato» y «para justificar esta condena sin analizar si existen o no los contratos (y, en su caso, cuál es su contenido), ha utilizado dos argumentos», en primer lugar «ha dicho que Blauverd responde contractualmente "por el simple hecho de ostentar tal condición de promotora", como si no le hiciera falta un contrato para estar legitimado pasivamente» -puntualiza que «[e]sta cuestión, de naturaleza jurídica, es la



causa del tercer motivo del recurso de casación, al que nos remitimos desde aquí», y en segundo lugar «ha defendido que no hay problemas de relación contractual y de legitimación de ambas partes porque la CCPP, a través de su presidente, puede representar a los actuales comuneros», lo que «no tiene sentido y [...] no desactiva el error patente y la arbitrariedad en la valoración de la prueba de la Sentencia de apelación, que ha declinado siquiera valorar si existe o no una relación contractual entre las partes del procedimiento».

### **TERCERO.** Decisión de la Sala: desestimación del recurso

La valoración de la prueba y la fijación de los hechos no pueden ser objeto de recurso de casación, salvo error de hecho, patente e inmediatamente verificable a partir de las propias actuaciones, que en este caso no concurre.

La propia argumentación de la recurrente pone de manifiesto que no se está denunciando un verdadero error en la valoración de la prueba, sino discrepando de la respuesta jurídica ofrecida por la Audiencia Provincial en materia de legitimación. La sentencia recurrida no afirma la existencia de una relación contractual directa entre la recurrente y los actuales comuneros, sino que fundamenta su decisión en la responsabilidad de aquella en su condición de promotora vendedora y en la legitimación de la Comunidad para reclamar la cantidad a la que ascienda la reparación de los daños. Lo que se cuestiona, por tanto, no es la fijación de los hechos, sino su calificación jurídica, cuestión ajena al ámbito del recurso extraordinario por infracción procesal y propia, en su caso, del recurso de casación, como evidencia el propio planteamiento de la recurrente al diferir al tercer motivo de casación el examen del principio de relatividad de los contratos.

En esta misma línea, resulta incoherente escindir el tratamiento de la legitimación, reconduciendo la pasiva al recurso de casación por su naturaleza jurídica y pretendiendo sostener la activa en un supuesto error probatorio, cuando ambas se apoyan en el mismo presupuesto -la inexistencia de relación contractual directa con los actuales comuneros- y remiten a una única cuestión de naturaleza estrictamente jurídica. Esta forma de articular la impugnación confirma la inadecuación del cauce procesal elegido.

Tampoco cabe apreciar la existencia de un error patente o de una valoración arbitraria de la prueba. No se identifica ningún error fáctico evidente, inmediato e incontrovertible a partir de las actuaciones, siendo así que la Audiencia Provincial no ha dejado de valorar la prueba relativa a la existencia de contratos, sino que ha considerado irrelevante tal extremo para resolver la controversia en los términos en que fue planteada, lo que constituye una opción jurídica y no una deficiencia probatoria.

Finalmente, la conclusión alcanzada por la sentencia recurrida en relación con la legitimación activa de la Comunidad se ajusta a la doctrina jurisprudencial de esta Sala, que ha reconocido de forma reiterada dicha legitimación para reclamar por los daños causados tanto a elementos comunes como privativos, incluso cuando la acción ejercitada tenga fundamento contractual (por todas sentencias 383/2017, de 16 de junio, 555/2015, de 7 de octubre, y 278/2013, de 23 de abril), y en esta última sentencia se declara que «[c]on ello en modo alguno se vulnera el artículo 24 CE, por cuanto la legitimación se identifica con la propiedad del inmueble cuya reparación se interesa, siendo la indefensión más aparente que real pues en ningún caso se han planteado [aquí tampoco se ha hecho] cuestiones relativas al propio contrato, como cláusulas exonerativas o arbitrales que, de haberse invocado, se hubieran tenido en cuenta previa justificación mediante la aportación de los contratos». Esta doctrina resulta plenamente aplicable al caso, en el que los daños cuya reparación se interesa afectan a elementos comunes del inmueble (fundamentalmente humedades, filtraciones e inundaciones en zonas comunes como sótanos, juntas de dilatación, garajes, zonas ajardinadas e instalaciones, con deficiencias en sistemas de drenaje y evacuación de aguas), siendo la Comunidad -esto es, el conjunto de los actuales comuneros- la directamente perjudicada por tales **defectos**, actuando a través de su presidente, que ostenta su representación legal en juicio y fuera de él en todos los asuntos que le afecten ( artículo 13.3 LPH), de modo que carecería de sentido negar dicha legitimación por el hecho de que los actuales comuneros no fueran los compradores originarios, quienes, de haber transmitido sus viviendas, ya no serían titulares de los derechos afectados por los **defectos** constructivos existentes en el edificio.

Por todo ello, el motivo debe ser desestimado, y con él el recurso extraordinario por infracción procesal.

### **Recurso de casación**

#### **CUARTO.** Planteamiento del recurso

El recurso de casación se funda en tres motivos:

i) El motivo primero se introduce con la siguiente fórmula:

«Al amparo del artículo 477.1 LEC, infracción del artículo 6.4 CC (en relación con los artículos 1124, 1483, 1484, 1490 del CC y 17.1.b de la LOE): fraude de ley por interposición de una acción contractual».



La recurrente alega que pudiendo ser compatibles las acciones por incumplimiento contractual y por vicios ocultos y **defectos** en la **construcción**, solo cabe acogerse «al mayor plazo de la acción por incumplimiento contractual en los casos más graves, cuando la cosa vendida presente tales **defectos** que la hagan completamente inservible para su finalidad propia (*aliud pro alio*)», y que en este caso alegó, sin que fuera rebatido, que «los **defectos** no eran graves (ni mucho menos convertían en inhábil a la cosa)», concurriendo un fraude de ley que «ha consistido en fundar la reclamación en la acción genérica de incumplimiento contractual del artículo (sic) 1124 CC (norma de cobertura), sometida en este caso al plazo de prescripción general, para así evitar la aplicación de los plazos de prescripción y/o caducidad más estrictos de las acciones específicas que la ley civil prevé para defender los intereses de los actores, o sea, los artículos 1483 CC, 1484 en relación con el 1490 CC y el artículo 17.1.b de la LOE (normas cuya aplicación se pretende evitar o "normas eludidas")».

ii) El motivo segundo se introduce con la siguiente fórmula:

«Al amparo del artículo 477.1 LEC, infracción de los artículos 1490 del CC y 17.1.b de la LOE, por caducidad de la acción».

La recurrente alega que «[s]olo para el caso de que la Sala considere que la consecuencia del motivo de casación anterior no es el fraude de ley, pero sí una vulneración de los plazos de caducidad aplicables a este supuesto, se propone esta segunda opción como motivo exento, dando por reproducido el argumentario del motivo anterior en todos sus términos» (sic).

iii) El motivo tercero se introduce con la siguiente fórmula:

«Al amparo del artículo 477.1 LEC, infracción del artículo 1.257 CC (en relación con el artículo 10 LEC), referido a la relatividad de los contratos».

La recurrente alega que «[l]a ausencia de contratos que acrediten una relación directa entre los actuales comuneros y Blauverd convierte en imposible una reclamación de orden contractual, porque se estaría vulnerando el derecho de relatividad de los contratos recogido en el artículo 1.257 del Código Civil» y que «[u]na vez caducadas las acciones derivadas de su posible responsabilidad como promotor (acciones constructivas), a Blauverd solo se le puede reprochar un incumplimiento contractual por aquellos que hayan suscrito un contrato con mi mandante, pero jamás por alguien que haya adquirido la vivienda a uno de los compradores originarios».

**QUINTO.** Decisión de la Sala: desestimación del recurso

Los motivos, y con ellos el recurso, deben desestimarse, por lo que se expone a continuación.

i) *Motivo primero.* La tesis de la recurrente parte de una premisa que no se ajusta a la doctrina jurisprudencial de esta Sala, cual es la pretendida incompatibilidad entre la que la recurrente denomina acción genérica de incumplimiento contractual, que tan solo cabría ejercitar, según sostiene, en supuestos de especial gravedad que identifica con la figura del *aliud pro alio*, y las acciones más específicas de saneamiento por los **defectos** ocultos que tuviere la cosa vendida y de daños materiales por vicios o **defectos** derivados del proceso de edificación. Frente a ello, constituye doctrina reiterada de esta Sala que el promotor-vendedor responde contractualmente frente a los adquirentes por la obligación de entregar la cosa en condiciones adecuadas para el uso al que se destina, ello con independencia de la envergadura de los vicios o **defectos** de la **construcción**, cuya graduación puede tener variadas consecuencias en el ejercicio de la acción, pero no deja de ser incumplimiento de la obligación contractual o cumplimiento defectuoso.

Así lo declara la sentencia 710/2018, de 18 de diciembre, citada a su vez por la 646/2023, de 3 de mayo, al afirmar que «[e]l promotor si es vendedor queda obligado, como tal, en virtud del contrato, a entregar la cosa en condiciones de servir para el uso que se la destina, conforme al mismo», pudiendo articularse su responsabilidad «tanto desde el cauce contractual [...] como de la responsabilidad en (sic) lege», añadiendo que «ello con independencia de la envergadura de los vicios o **defectos** de la **construcción**», pues «no deja de ser incumplimiento de la obligación contractual o cumplimiento defectuoso».

A partir de lo anterior, tampoco puede apreciarse la existencia de fraude de ley en los términos del art. 6.4 CC. La elección de la acción ejercitada frente a la promotora-vendedora no constituye un artificio dirigido a eludir la aplicación de las normas de los arts. 1484 y 1490 CC y 17.1.b) LOE, sino el ejercicio de una vía de tutela expresamente reconocida por el ordenamiento jurídico y reiteradamente admitida por nuestra jurisprudencia. Como recuerda la sentencia 1729/2025, de 26 de noviembre, con cita de una consolidada doctrina, el fraude de ley exige «un acto o serie de actos que, pese a su apariencia de legalidad, violen el contenido ético de los preceptos en que se amparan», caracterizándose por la concurrencia de una norma de cobertura y otra eludida, y por la obtención de «un resultado contrario a lo ordenado o prohibido imperativamente», que ha de manifestarse «de forma notoria e inequívocamente», siendo además necesario que la norma defraudada



tenga carácter imperativo y que la utilización de la norma de cobertura no esté suficientemente amparada por el ordenamiento. Ninguno de estos presupuestos concurre en el caso examinado, pues no existe una norma que prohíba acudir a la acción contractual en presencia de defectos constructivos ni puede considerarse que el régimen de la LOE excluya o desplace el de la responsabilidad contractual, que expresamente se preserva (art. 17.1, 17.9 y 18.1 LOE), ni que, ya en el plano contractual, la acción que obligatoriamente haya que ejercitar sea la emanada del art. 1484 CC.

Por ello, el motivo debe ser desestimado.

ii) *Motivo segundo.* No se trata solo de que no concorra fraude de ley, es que la consecuencia del motivo anterior tampoco puede ser la «vulneración de los plazos de caducidad aplicables a este supuestos (sic)», ya que no se ha ejercitado la acción del art. 1490 CC ni la del art. 17.1.b LOE.

En consecuencia, el motivo debe ser desestimado.

iii) *Motivo tercero.* La tesis de la recurrente, fundada en el principio de relatividad de los contratos del art. 1257 CC, parte de la premisa de que la acción contractual solo puede ser ejercitada por quienes suscribieron directamente el contrato con la promotora, de modo que los actuales comuneros -en cuanto adquirentes posteriores-carecerían de legitimación para reclamar. Sin embargo, tal planteamiento no puede ser acogido, en la medida en que desconoce tanto lo ya razonado al examinar el motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal, al que procede remitirse, como la doctrina jurisprudencial de esta sala sobre la legitimación de los adquirentes sucesivos. Así, la sentencia 494/2022, de 22 de junio, con cita de las sentencias 597/1997, de 30 de junio, y 269/2011, de 11 de abril, en un supuesto en el que se discutía la falta de correspondencia entre las calidades constructivas entregadas y las ofertadas por la promotora, habiéndose estimado en instancia la demanda de los adquirentes directos y desestimado la de los segundos adquirentes por falta de legitimación al no existir cesión expresa de acciones por parte de quienes compraron directamente de la promotora, y en el que en casación se denunció la infracción de los arts. 1101 y 1124 CC en relación con el art. 1257 del mismo texto legal, declaró que «los recurrentes (como segundos adquirentes de la viviendas) están legitimados para reclamar en este procedimiento, en defensa de sus derechos, adquiridos derivativamente en base a la compraventa de los anteriores titulares, que nunca renunciaron a sus derechos».

Por tanto, el motivo tercero debe ser desestimado.

iv) *Conclusión.* Una vez desestimados sus tres motivos, procede desestimar el recurso de casación.

#### **SEXTO. Costas y depósitos**

Al desestimarse tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación, procede imponer las costas generadas por ambos recursos a la recurrente, con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).?

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

Desestimar tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación interpuestos por Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo, SL contra la sentencia dictada por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Alicante (con sede en Elche), con el n.º 209/2021, el 13 de mayo de 2021, en el recurso de apelación n.º 810/2020, e imponer las costas de dichos recursos a la recurrente, con pérdida de los depósitos para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.