



Dirección:
Gustavo Andrés Martín Martín

Coordinación:
Pablo Sánchez Martín



NUEVAMUTUASANITARIA

PUBLICACIONES AJFV
SERIE:
BOLETINES JURÍDICOS

www.ajfv.es

Síguenos en:



BOLETÍN DIGITAL

CIVIL

MERCANTIL

NÚMERO 28. NOVIEMBRE 2018

01

La exigencia de buena fe en la doble
venta de inmuebles. STS nº 73/2011,
de 11 de febrero.

Eva Cobeñas Rondán
Letrada de la Administración de
Justicia.

02

¿La llamada al proceso mediante
intervención provocada de agentes de
la edificación no demandados
interrumpe la prescripción de acciones
de un proceso posterior si en el inicial
no se pidió su condena?

Íñigo Landín Díaz de Corcuera
Magistrado

LA EXIGENCIA DE BUENA FE EN LA DOBLE VENTA DE INMUEBLES. STS nº 73/2011, DE 11 DE FEBRERO.

Eva Cobeñas Rondán

Letrada de la Administración de Justicia.

Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Cádiz.

RESUMEN: *Aun cuando el Código Civil no exige la concurrencia de buena fe en la doble venta de inmuebles este requisito se desprende necesariamente de la aplicación de los principios generales del Derecho. Sabido es que el contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento y no requiere como elemento estructural la entrega de la cosa. Así, no se puede confundir el concepto jurídico de perfección del contrato con el de consumación de la compraventa. Sólo la conjunción de los dos elementos, el título y el modo de adquirir, determina la transformación del originario ius ad rem (derecho a la cosa) en ius in re (derecho en la cosa). La cuestión debatida es qué ocurriría en el caso de que existan dos contratos otorgados por quien aún es dueño del bien inmueble, pero en el primer caso no se ha transmitido la propiedad, mientras que en el segundo sí, al haberse otorgado escritura pública. El Tribunal Supremo, establece que la exigencia de buena fe en la doble venta de inmuebles se deduce de los principios generales del Derecho, buena fe que debe concurrir en el momento del otorgamiento del título público que luego se inscribirá, pues sin la concurrencia de la buena fe, el segundo comprador no deviene propietario.*

VOCES: Doble venta, propiedad, inmuebles, buena fe.

COMENTARIO**INTRODUCCIÓN**

Si bien es cierto que el Código Civil no exige la concurrencia de buena fe en la doble venta de inmuebles, conforme al tenor literal del apartado segundo del artículo 1.473 del Código Civil, este requisito se desprende necesariamente de la aplicación de los principios generales del Derecho. Esta idea que ha sido mantenida por nuestra jurisprudencia de forma reiteradísima (desde las antiguas Sentencias de 13 de mayo de 1908, 29 de noviembre de 1928 y 31 de octubre de 1929, hasta las recientes de 1 de junio de 2000, 24 de julio del 2000 y 11 de junio de 2004, pasando por las de 30 de junio de 1986, 29 de julio de 1991 y 24 de noviembre de 1995), ha sido últimamente recogida por la Sentencia de 11 de febrero de 2011.

I. CONCEPTO DE DOBLE VENTA DE INMUEBLES.

Realmente, sólo podemos hablar de doble venta cuando uno mismo es el vendedor (por sí, o, por apoderado) y se exige, además, que todas las ventas sean válidas, esto es, que los contratos se hayan perfeccionado, sin perjuicio de que no se haya producido la consumación. En efecto, dispone el artículo 1450 del Código Civil que **"la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatorio para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado"**. Esto quiere decir que el contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento y no requiere como elemento estructural la entrega de la cosa, generándole únicamente al vendedor la obligación de entregarla (artículo 1461 del Código Civil). En consecuencia, no se puede confundir el concepto jurídico de perfección del contrato con el de consumación de la compraventa, ya que ésta se produce cuando el vendedor entrega la cosa y el comprador el precio (artículo 1445 del Código Civil). Y es que en el sistema español los contratos, como fuente de obligaciones, son considerados como meros

títulos para adquirir en cuanto tenga por objeto la traslación de dominio o de cualquier otro derecho a él semejante.

En efecto, en el artículo 609 del CC se determina que la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por consecuencia de ciertos contratos seguidos de la tradición. A su vez, el artículo 1095 del mismo texto legal dispone que **“el acreedor tiene el derecho a los frutos desde que nace la obligación de entregar la cosa”**, pero agrega que **“no adquiere derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada”**. De este precepto surgen los cuatro elementos básicos que conforman la teoría del título y el modo vigente en nuestro sistema, a saber:

- El título hábil.
- El modo (tradición y entrega).
- El nexos causal entre el modo y el título.
- El *ánimus transferendi et accipiendi domini*.

Por tanto, en el Código Civil español, inspirado en el sistema romano, la propiedad no se transmite por la mera perfección del contrato si no es seguida de la tradición. Sólo la conjunción de los dos elementos, el título y el modo de adquirir, determina la transformación del originario *ius ad rem* (derecho a la cosa) en *ius in re* (derecho en la cosa).

Y entre las posibles formas de tradición, el artículo 1462 de nuestro Código Civil consagra la llamada **“tradición instrumental”** que se produce cuando la venta se hace mediante escritura pública, de tal modo que el otorgamiento de ésta equivaldría a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resulta o se deduce lo contrario.

Por consiguiente, ¿qué ocurriría en el caso de que existan dos contratos otorgados por quien aún es dueño del bien inmueble, pero en

el primer caso no se ha transmitido la propiedad, mientras que en el segundo sí, pues al haberse otorgado escritura pública se ha producido la *traditio* instrumental del artículo 1.462 del Código Civil?

En este sentido hay que decir que el precepto del Código Civil que da solución al problema de la doble venta es el artículo 1.473. Resulta evidente que la previsión legislativa de esta hipótesis y que se contiene en el precepto de referencia no implica la supresión de otras consecuencias jurídicas que la doble venta puede conllevar (ya sean de naturaleza penal o civil), sino únicamente la adopción de criterios legales para resolver los conflictos entre los eventuales adquirentes. De esta forma, este artículo nos da un triple criterio de preferencia en el supuesto de doble venta de inmuebles:

- 1º) Deviene propietario quien inscriba primero.
- 2º) En su defecto, quien tenga la posesión.
- 3º) Y en defecto de los dos casos anteriores, quien tenga título anterior.

Ahora bien, tratándose de inmuebles, debe hacerse alguna precisión a lo anteriormente expuesto: para aplicar el primer criterio, como se habla de inscripción debe haber habido tradición y resulta que la escritura cumple los efectos de la tradición; entonces, en realidad, sólo estaremos ante una doble venta cuando ha habido dos o más ventas y una de ellas se formaliza en escritura pública que se inscribe y es la que triunfa en su adquisición.

II. SENTENCIA DE LA SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 73/2011, DE 11 DE FEBRERO (ROJ: STS 720/2011 - ECLI:ES:TS:2011:720).

De lo dicho hasta ahora, podría parecer que el Código Civil no exige para la doble venta en el caso de inmuebles la concurrencia de

buena fe (a diferencia de lo que ocurre con los bienes muebles), de forma que de la lectura del tenor literal del artículo parecería que la propiedad pertenecería simplemente al adquirente que haya inscrito antes en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, en esta Sentencia, nuestro Tribunal Supremo, establece que la exigencia de buena fe en la doble venta de inmuebles se deduce de los principios generales del Derecho (artículo 7 del Código Civil).

Así, determina que el concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales presenta dos aspectos diferentes:

1º) En su aspecto positivo, consiste en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de la que adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podía transmitirle su dominio.

2º) En sentido negativo, implica la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidantes que puedan afectar a la titularidad del enajenante.

Esto significa que carecen de tal cualidad quienes tengan noticia perfecta de la existencia de una venta anterior o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente. Además, esta buena fe en su doble aspecto se debe exigir o debe concurrir en el momento del otorgamiento del título público que luego se inscribirá; requisito lógico que concuerda con el texto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, precepto que conforme señala el Alto Tribunal en su Sentencia de 7 de septiembre de 2007 (ROJ: **STS 5823/2007** - ECLI:ES:TS:2007:5823), ampara las adquisiciones “a non domino”, esto es, protege al segundo comprador si la finca estaba inscrita a nombre del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición siempre que este segundo comprador desconozca el hecho de que la misma cosa se haya vendido anteriormente a otros con eficacia traslativa.

Igualmente, se considera desvirtuada la presunción de buena fe cuando el desconocimiento e ignorancia de la realidad sea consecuencia

“de la negligencia del ignorante” de tal forma que en el caso aquí resuelto, se consideró que si hubiera sido cierto que la demandante, segunda compradora, desconociera que la mayor parte de la finca había sido comprada varios años antes por otra persona distinta del vendedor y esa otra persona venía poseyendo lo que había comprado, sólo a su notoria negligencia podría deberse tal desconocimiento, decidiendo el Tribunal en este supuesto que la inscripción registral realizada por la segunda compradora no debía decidir a su favor el conflicto planteado sobre la propiedad de la finca litigiosa, al faltar la buena fe exigida tanto por la letra del artículo 34 de la Ley Hipotecaria como por la jurisprudencia que interpreta el segundo párrafo del artículo 1473 del Código Civil.

En definitiva, sin la concurrencia de la buena fe, el segundo comprador no deviene propietario, por lo que el que compró anteriormente de buena fe y no tomó posesión de la cosa, tiene derecho a que se le de posesión y a la elevación a escritura pública del contrato privado, con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, deviniendo así en propietario de la finca en cuestión. Y, para que ello sea posible será necesaria la interposición de una demanda de juicio ordinario, que deberá dirigirse obligatoriamente contra el vendedor y contra el segundo comprador, titular registral de la parcela, y a través de la cual el primer comprador ejercite una acción por la que solicite los siguientes pronunciamientos:

1º) De declaración: de validez y eficacia del primer contrato, de nulidad de la segunda compraventa y, por último, de que se ordene la cancelación de la inscripción de la segunda compraventa en el Registro de la Propiedad.

2º) De condena: al otorgamiento de la escritura pública de compraventa a efectos de dar cumplimiento al primer contrato.

A esto podría añadirse una petición subsidiaria por la que, para el caso de que los pedimentos anteriores fueran desestimados, se

condenase a la parte vendedora a devolver, en su caso, la cantidad entregada a cuenta en la primera compraventa, más los intereses legales, así como a la indemnización de perjuicios que proceda.

Igualmente, en el supuesto de no encontrarse interesado el primer comprador en el inmueble, cabría el ejercicio de una acción de resolución contractual ex artículo 1124 del Código Civil, con el fin de obtener el reintegro de las cantidades entregadas en la primera compraventa, más los intereses legales, así como a la indemnización de perjuicios que corresponda.

AJFV

¿LA LLAMADA AL PROCESO MEDIANTE INTERVENCIÓN PROVOCADA DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN NO DEMANDADOS INICIALMENTE INTERRUPE LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES QUE SE LES PUEDAN DIRIGIR EN UN PROCEDIMIENTO POSTERIOR, SI EN EL QUE INTERVINIERON COMO TERCEROS NO SE PIDIÓ SU CONDENA?

Íñigi Ladín Díaz de Corcuera

Magistrado

Juzgado de Primera instancia nº 10 de Santander.

RESUMEN: *El presente artículo plantea si la llamada al proceso mediante intervención provocada de los agentes de edificación no demandados inicialmente interrumpe la prescripción de las acciones que se les puedan dirigir en un procedimiento posterior, si en el que intervinieron como terceros no se pidió su condena, y ello dada la doctrina jurisprudencial que declara que el llamado al proceso únicamente adquiere la cualidad de parte cuando el demandante ha dirigido la demanda frente a él, por lo que conforme al art. 1973 CC esa falta de pretensión dirigida contra el tercero impediría entender interrumpida la prescripción frente al mismo. No obstante, se examina si ese efecto interruptivo puede entenderse producido por el conocimiento (evidenciado por su intervención en el procedimiento) de la reclamación dirigida contra otros agentes de la edificación, con apoyo en la responsabilidad solidaria regulada en el art. 17.3 LOE y la relación de conexidad o dependencia de los terceros respecto de los agentes demandados.*

VOCES: Prescripción, interrupción, agentes de la edificación, intervención provocada.

COMENTARIO

La intervención provocada de un tercero es un instituto tradicionalmente recogido por nuestra jurisprudencia y actualmente regulado de forma más precisa y completa en el art. 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), en el que el tercero, aunque disponga de las mismas facultades de actuación que la ley concede a las partes, no ostenta la condición de demandado, y por consiguiente, no cabe que el fallo de la sentencia contenga ningún pronunciamiento, ni condenatorio ni absolutorio frente a él; lo cual no significa que esta sentencia no pueda tener ninguna consecuencia frente a dicho tercero, pues es obvio que, en virtud de esa intervención procesal que le ha permitido defender sus propios intereses como parte, debe quedar vinculado por las declaraciones que en ella se hagan, que no podrán ser discutidas en un posterior y eventual proceso. No obstante, el art. 14.2 LEC condiciona dicha intervención, cuando es solicitada por el demandado, a que la ley lo permita, de modo que es exigible la existencia de una norma sustantiva que dé cobertura a dicha llamada al tercero, siendo esa norma la que justifica la vinculación futura del tercero al resultado del procedimiento que se ha puesto en su conocimiento.

Un ejemplo de este tipo de llamada a tercero lo tenemos en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), que declara que quien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en dicha Ley, podrá solicitar, dentro del plazo que la LEC concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso. Dicho precepto permite ganar tiempo y dilucidar en un único proceso quién es el responsable de los daños y su importe, lo que es perfectamente compatible con la declaración de responsabilidad del promotor; y así el adquirente que haya sufrido daños puede reclamarle directamente a él, aunque el causante de los daños sea otro agente y además conocido. De

este modo la injerencia de un tercero en el proceso se justifica por los posibles efectos reflejos de la sentencia y más concretamente de la cosa juzgada. Esta Disposición no regula una situación de litisconsorcio pasivo necesario, sino un mecanismo legal y específico que permite al promotor (u otro agente demandado) pedir que la demanda se notifique a aquel de los demás agentes intervinientes que considere verdadero responsable, y de este modo averiguar en un único proceso los responsables del daño, y la parte que cada uno de ellos debe de responder.

Añade la referida Disposición Adicional Séptima que la notificación de la intervención provocada se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados, e incluirá la advertencia expresa de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos.

Este precepto ha obligado a fijar una doctrina jurisprudencial que aclarara en qué concreta condición intervienen esos terceros no demandados, y el alcance sobre los mismos de las consecuencias reflejas o indirectas de una eventual sentencia condenatoria, dada la diversidad de interpretaciones propuestas por los tribunales. Así la **STS Pleno 20-12-11** declaró que el llamado al proceso únicamente adquiere la cualidad de parte cuando el demandante ha dirigido la demanda frente a él, pues si no lo ha hecho, *“la intervención del tercero no supone la ampliación del elemento pasivo del proceso. El tercero no será parte demandada y la sentencia que se dicte no podrá contener un pronunciamiento condenatorio ni absolutorio del tercero. Que el tercero pueda actuar como parte demandada significa que su posición formal es la de una parte -aunque no desde el punto de vista material porque no ha sido demandado- por lo que tendrá las oportunidades de alegación y defensa que la tramitación del concreto proceso permita a las partes”*.

Esta postura ha sido reiterada por el Tribunal Supremo en posteriores resoluciones (cabe citar, entre otras, las SSTS 9-9-14, 27-12-13 y 26-9-12), que insisten en que, para poder condenar al tercero que es llamado de forma provocada por algún codemandado, es precisa la solicitud de condena expresa por parte de alguno de los demandantes, pues el tercero solo adquiere la cualidad de parte demandada si el demandante decide dirigir la demanda frente al mismo, y si no es así, la sentencia que se dicte no podrá contener un pronunciamiento condenatorio ni absolutorio del tercero, por el más elemental respeto a los principios dispositivos, de rogación y congruencia, y de aportación de parte, que rige el proceso civil (artículo 216 de la LEC). Estos terceros que no tienen carácter de parte demandada desde un punto de vista material pero si procesal, ocupan *“la posición de quien está al cuidado del litigio, como sujeto interesado al que, sin soportar la acción, la LEC le permite una actividad en el proceso dirigida a conseguir que este tenga un resultado lo menos adverso posible para los intereses del tercero que pueden verse afectados de forma refleja”* (STS 20-12-11, ya citada ut supra), pero las declaraciones que se hagan en la sentencia *“... no podrán ser discutidas en un posterior y eventual proceso...en el sentido de que, en un juicio posterior, no podrá alegar que resulta ajeno a los realizados y, de otro, que únicamente podrá ejecutarse la sentencia cuando se den los presupuestos procesales para ello, lo que no es posible cuando ninguna acción se dirige frente a quien fue llamado al proceso y como tal no puede figurar como condenado ni como absuelto en la parte dispositiva de la sentencia”* (STS 26-9-12, también citada).

El supuesto que se examina aquí es si la llamada al proceso mediante intervención provocada de los agentes de edificación no demandados inicialmente interrumpe la prescripción de las acciones que se les puedan dirigir en un procedimiento posterior, si en el que intervinieron como terceros no se pidió su condena; plazo de prescripción que es de dos años a contar desde que se produzcan los

daños materiales derivados de los vicios o defectos constructivos (art. 18.1 LOE).

En defensa de dicha tesis puede aludirse a la doctrina de la solidaridad de todos los agentes de la edificación frente al propietario perjudicado, cuando no es posible individualizar la responsabilidad de cada agente en la producción del daño, de modo que la pretensión dirigida contra uno o algunos de los agentes interrumpiría la prescripción respecto de todos. En efecto, el art. 17.3 LOE dispone que, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente, y en todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción. Podría por tanto sostenerse que, por mor de dicha solidaridad, demandado cualquiera de los agentes, se interrumpiría la prescripción respecto de todos los restantes.

Sin embargo, como recuerda la **STS 16-1-15**, la responsabilidad de las personas que intervienen en el proceso constructivo por vicios y defectos de la construcción es, en principio, y como regla general, individualizada, personal y privativa. Cada uno de ellos responde del cumplimiento de la respectiva función específica que desarrollan en el edificio. Cada uno asume el cumplimiento de sus funciones y, en determinadas ocasiones, las ajenas, y solo cuando aquella no puede ser concretada individualmente procede la condena solidaria, por su carácter de sanción y de ventaja para el perjudicado. No es, ciertamente, una solidaridad impropia, puesto que a partir del art. 17.3 LOE no tiene su origen en la sentencia, sino en la Ley. Pero se trata de una *responsabilidad solidaria, no de una obligación solidaria* en los términos del artículo 1137 del Código Civil (*“cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de*

solidaria”), lo que conlleva la no interrupción de la prescripción, como ya recogió la **STS 14-3-03**, en línea con el Acuerdo de la Junta General de Magistrados del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2003; Acuerdo que incluyó como salvedad los supuestos en los que establece una obligación solidaria inicial, como es el caso del promotor frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, puesto que dirigida la acción contra cualquiera de los agentes de la edificación, se interrumpe el plazo de prescripción respecto del mismo (conforme al artículo 17.3 de la LEC), pero no a la inversa. Es decir, el promotor responde solidariamente con todos los demás agentes “en todo caso” (artículo 17.3), aun cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo (SsTS 1-7-16, 20-5-15, 11-4-12 y 19-7-10), pero no al revés. Como recuerda la reciente **STS 3-7-18**, es doctrina jurisprudencial fijada por la **STS Pleno 16-1-14** que la reclamación al promotor, por sí sola, no interrumpe el plazo de prescripción respecto de los demás intervinientes, pues para que opere esa interrupción es esencial que se haya dirigido individualmente al agente de la edificación algún requerimiento o reclamación extrajudicial.

Que los agentes de la edificación no demandados inicialmente lleguen a conocer las reclamaciones frente a otros agentes (lo que resulta indiscutible cuando son llamados a intervenir en el procedimiento iniciado por tales reclamaciones, e intervienen activamente en el mismo durante todas sus instancias) tampoco tiene efecto interruptivo, pese a que el citado Acuerdo del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2003 lo considerara en aquellos casos en los que por razones de conexidad o dependencia de los agentes pudiera presumirse que tuvieron un conocimiento previo de la reclamación.

En primer lugar, porque debe existir una prueba clara de esa conexión o dependencia interpersonal, sin que, como precisa la **STS 3-7-18**, baste a tal efecto su puntual relación contractual en la ejecución

de la obra defectuosa, pues en tal caso decaería por su base toda la doctrina jurisprudencial ya expuesta sobre la solidaridad emanada del art. 17.3 LOE y la consideración de que la responsabilidad de cada agente es, como regla general, personal e individualizada.

En segundo lugar, porque dicha construcción jurisprudencial sobre la extensión de la responsabilidad por razones de conexidad o dependencia parece asumir que cuando se reclama solo a la promotora pero omitiendo a los técnicos, esa mera omisión no impide entender también implícitamente oponible a los técnicos la reclamación. Pero cuando un tercero llamado a la litis por la demandada no llega a adquirir la condición de demandado es necesariamente porque la demandante ha exteriorizado de modo más o menos expreso su voluntad de no demandarle (no ejercitando contra él ninguna pretensión de condena, y quizá en algunos casos incluso oponiéndose a su intervención en el trámite de alegaciones conferido -art. 14.2.2º LEC-). Esta manifestación expresa del acreedor de no desear ejercitar acciones contra el deudor impide deducir ningún efecto interruptivo de la prescripción a la relación procesal trabada entre ambos (como demandante uno, y como tercero no demandado, el otro), pues ello sería frontalmente contrario a la doctrina jurisprudencial formada para la debida exégesis de los artículos 1969 y 1973 del Código Civil (SsTS 20-10-16, 2-11-05, 3-2-87 y 8-10-81), según la cual, siendo la prescripción una institución no fundada en principios de estricta justicia, sino en los de abandono o dejadez en el ejercicio del propio derecho y en el de la seguridad jurídica, tiene su razón de ser tanto en la idea de sanción a las conductas de abandono en el ejercicio del propio derecho o de las propias facultades como en consideración de necesidad y utilidad social. De este modo, a una expresa oposición a demandar a los demás agentes de la edificación no puede oponerse como contrapartida que durante toda la tramitación del procedimiento en que intervinieron como terceros tales agentes conocieron las reclamaciones contra los demás demandados, y que por tanto debieron considerarse interpelados por dichas reclamaciones.

En este sentido cabe citar la **SAP Huesca, sec. 1ª, 19-1-18**, que resolvió un supuesto muy similar al que nos ocupa. En ella el técnico apelante no había sido demandado en un juicio celebrado con anterioridad contra la promotora sobre los mismos defectos constructivos, sino que fue la promotora allí demandada la que le había llamado al proceso *ex* artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero el actor no amplió la demanda contra el apelante, sino que mantuvo que solo accionaba contra la promotora, y no dirigió contra el apelante pretensión alguna, lo que motivó que se estimara el recurso de apelación presentado por dicho técnico para dejar sin efecto su condena, estimación precisamente fundada en no haber sido expresamente demandado (en línea con el criterio de la STS Pleno 20-12-11). En consecuencia (continuaba dicha resolución), cuando la parte demandante presentó la papeleta de conciliación contra el ahora demandado, la acción contra él había prescrito por el transcurso con creces del plazo de dos años desde la producción de los daños sin haber mediado un acto interruptivo presentado antes del transcurso del indicado plazo, puesto que la intervención provocada a instancia de la demandada inicial no fue acompañada de ninguna reclamación del demandante contra el técnico, como exige el artículo 1973 del Código Civil para interrumpir la prescripción.

Por todo ello, debe concluirse que la llamada al proceso mediante intervención provocada de los agentes de edificación no demandados inicialmente no interrumpe la prescripción de las acciones que se les puedan dirigir en un procedimiento posterior, si en el que intervinieron como terceros no se pidió su condena, y ello precisamente por no haberse dirigido contra ellos ninguna reclamación aprovechando su llamada como terceros, ni tener para ellos efecto interruptivo las reclamaciones formuladas contra los demás agentes de la edificación.