

SUMARIO

INTRODUCCIÓN	9
1. LA COMPATIBILIDAD DE ACCIONES PROCEDENTES DEL CÓDIGO CIVIL POR RAZÓN DE LA COMPRAVENTA, Y DE LA L.O.E., PARA LA RECLAMACIÓN POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS. DEROGACIÓN TÁCITA DEL ARTÍCULO 1591 DEL C.C.	11
2. LOS DEFECTOS RECLAMABLES EN SEDE DE LA L.O.E. Y EN SEDE DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR SEGÚN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	21
2.1. Los defectos constructivos reclamables en sede de la L.O.E.: los plazos de garantía	21
2.1.1. Clases de defectos constructivos en la L.O.E.	22
2.1.2. Los plazos de garantía y su cómputo: conveniencia de probar la producción de los defectos constructivos dentro de su respectivo período de garantía	26
2.2. Los defectos constructivos reclamables en sede de las acciones derivadas del contrato de compraventa.	30
3. LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES QUE NACEN DE LA L.O.E. Y DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. SU INTERRUPCIÓN	37
3.1. Prescripción de acciones que nacen de la L.O.E.	37
3.2. La interrupción de la prescripción de las acciones que nacen de la L.O.E. .	40
3.3. Prescripción de acciones por razón de la compraventa	43
4. QUIÉN PUEDE RECLAMAR: LA LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL ADQUIRENTE Y DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. REQUISITOS	45
4.1. La legitimación activa del propietario y tercero adquirente para el ejercicio de las acciones de reparación de la L.O.E.	46
4.2. La legitimación del presidente de la comunidad de propietarios para el ejercicio de las acciones de reparación de la L.O.E.	48
4.3. La legitimación activa del propietario y tercero adquirente para el ejercicio de las acciones de reparación contra el promotor vendedor derivadas del contrato de compraventa.	51
4.4. La legitimación del presidente de la comunidad de propietarios para el ejercicio de las acciones de reparación derivadas del contrato de compraventa.	53

SUMARIO

4.5. Texto del acuerdo adoptado en junta de comunidad de propietarios autorizando al presidente para el ejercicio de acciones para reclamar la reparación de defectos constructivos en elementos comunes y privativos 54

5. QUÉ SE PUEDE RECLAMAR: EL CUMPLIMIENTO ESPECÍFICO O POR EQUIVALENCIA. DERECHO DE OPCIÓN DEL PERJUDICADO 57

6. EL INFORME PERICIAL 73

7. A QUIÉN SE PUEDE RECLAMAR: LA RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN 77

8. CÓMO RECLAMAR: RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL. REQUISITOS DE LA DEMANDA Y DE LA PROPOSICIÓN DE PRUEBA 91

 8.1. La reclamación extrajudicial 91

 8.2. La demanda y la proposición de prueba. Requisitos 92

9. EPÍLOGO 97

ANEXO. FORMULARIOS 99

 Modelo de punto del orden del día de convocatoria de Junta de Propietarios en régimen de propiedad horizontal, y acuerdo de la misma, autorizando al presidente para reclamar por defectos constructivos en elementos comunes y privativos 101

 Modelo de requerimiento extrajudicial dirigido al constructor en el que el perjudicado opta por reparación por equivalencia 103

 Modelo de demanda reclamando la reparación por equivalencia «ex» L.O.E. al constructor de forma individual, a este y al director de ejecución de obra de forma solidaria, al arquitecto proyectista de forma individual, y al promotor como responsable solidario de todos los anteriores, acumulando de forma subsidiaria la acción derivada del incumplimiento contractual contra el promotor vendedor 105

 Modelo de nota de proposición de prueba 121

BIBLIOGRAFÍA 123