

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO MARCO NORMATIVO EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN: LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- I. Régimen anterior y publicación de la LOE
- II. Ámbito temporal de aplicación: la entrada en vigor de la LOE y la controvertida vigencia del artículo 1591 del CC
- III. Ámbito objetivo: el concepto de edificio
 - 1. La noción jurisprudencial de edificio desarrollada en aplicación del artículo 1591 del CC
 - 2. La noción de edificio en la LOE
 - A) La irrelevancia del uso y de la titularidad de la construcción como elemento configurador previsto en el artículo 2.1 de la LOE
 - B) La acción material constructiva como elemento definitorio previsto en el artículo 2.2 de la LOE
 - a) Las obras de nueva construcción
 - b) Las intervenciones sobre los edificios existentes
 - c) Las obras de intervención administrativa

CAPÍTULO SEGUNDO LOS PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

- I. El hecho generador del daño: el vicio o defecto de la construcción
 - 1. El vicio constructivo en el artículo 1591 del CC: la ruina
 - A) La progresiva extensión del concepto de ruina
 - a) Ruina total versus ruina parcial
 - b) Ruina actual versus ruina potencial
 - c) Destrucción material de la obra versus ruina funcional
 - d) Defectos que exceden de las imperfecciones corrientes
 - B) Los supuestos de ruina más frecuentes apreciados por la jurisprudencia
 - 2. El vicio de la construcción en la LOE
 - A) Las clases de vicios y sus respectivos plazos de garantía
 - a) Los vicios estructurales: plazo decenal
 - b) Los vicios de habitabilidad: plazo trienal
 - c) Los defectos de acabado: plazo anual
 - B) Cuestiones comunes a los vicios de la construcción y los plazos de garantía
 - a) El vicio no es equiparable al defecto de calidad

- b) El cumplimiento de la normativa técnica no exime de la obligación de indemnizar si el daño llega a producirse
- c) El concreto dies a quo de los plazos de garantía
- d) La posible modificación convencional de los plazos de garantía
- e) Cuestiones de índole probatoria en cuanto al plazo de garantía

II. El daño resarcible

1. Tipología de daños
2. Daños indemnizables conforme al régimen de responsabilidad decenal del artículo 1591 del CC
3. Daños reparables conforme a la LOE
 - A) Categoría de daños resarcibles
 - B) Cuestiones en torno al plazo en que deben producirse los daños

III. La relación de causalidad

1. Causalidad, imputación objetiva e imputación subjetiva en la responsabilidad por daños
2. Peculiaridades de la relación de causalidad en la LOE
3. Causas de exoneración de responsabilidad
 - A) El caso fortuito y la fuerza mayor
 - B) El acto de un tercero
 - C) El acto del propio perjudicado

CAPÍTULO TERCERO LOS SUJETOS DE LA RESPONSABILIDAD: LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

I. Introducción: el elenco legal de los agentes de la edificación

II. El promotor

1. Precedentes legislativos
2. La noción jurisprudencial elaborada al amparo del artículo 1591 del CC
3. La noción del artículo 9 de la LOE
4. Las obligaciones del promotor
5. La singularidad de la responsabilidad del promotor

III. El constructor

1. Precedentes legislativos: el constructor en el régimen del artículo 1591 del CC
2. La noción de constructor del artículo 11 de la LOE y sus obligaciones
3. Los criterios de atribución de responsabilidad al constructor
 - A) Responsabilidad por hecho propio: las responsabilidades ligadas a la incorrecta ejecución de la obra
 - B) Responsabilidad por hecho ajeno

- a) Responsabilidad por los daños derivados de la actuación del jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que él dependan
- b) Responsabilidad por los daños ocasionados por el subcontratista
- c) Ausencia de responsabilidad por hecho ajeno con respecto a los demás agentes de la edificación

C) Responsabilidad residual ex artículo 17.3 de la LOE

IV. El proyectista

1. El arquitecto director de la obra en el régimen del artículo 1591 del CC
2. La noción de proyectista del artículo 10 de la LOE y sus obligaciones. Requisitos, contenido y clases de proyectos
3. Los criterios de atribución de responsabilidad al proyectista
 - A) Responsabilidad por hecho propio
 - B) Responsabilidad por hecho ajeno
 - a) Responsabilidad por la incorrección de los cálculos, dictámenes o informes encomendados a otros profesionales
 - b) Responsabilidad en el caso de existir proyectos parciales

C) Responsabilidad residual ex artículo 17.3 de la LOE

V. El director de la obra

1. La noción del artículo 12 de la LOE
2. Las obligaciones del director de la obra
3. Los criterios de atribución de responsabilidad al director de la obra
 - A) Responsabilidad por hecho propio
 - B) Responsabilidad por hecho ajeno

C) Responsabilidad residual ex artículo 17.3 de la LOE

VI. El director de la ejecución de la obra

1. Precedentes legislativos
2. La noción del artículo 13 de la LOE y las funciones del director de la ejecución de la obra
3. Los criterios de atribución de responsabilidad al director de la ejecución de la obra

VII. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación

VIII. Los suministradores de productos

IX. Los propietarios y los usuarios

X. El *project manager*

CAPÍTULO CUARTO LA REPARACIÓN DEL DAÑO CAUSADO

I. La acción de responsabilidad

1. Legitimación activa

- A) El propietario y los terceros adquirentes
 - B) La controvertida legitimación del promotor que ha vendido la totalidad del edificio
 - C) Los presidentes de las Comunidades de Propietarios de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal
2. Legitimación pasiva
- A) Supuestos de responsabilidad solidaria
 - B) Tratamiento procesal de la responsabilidad solidaria
3. La prescripción de la acción
- A) El plazo de prescripción: la cuestión del *dies a quo*
 - B) La viabilidad de la modificación convencional del plazo legal de prescripción.
 - C) La interrupción de la prescripción
 - D) Posible aplicación retroactiva de la LOE en materia de prescripción
4. La acción de repetición
- A) Supuestos en que procede la acción de repetición
 - B) Alcance del derecho al reintegro
 - C) Especialidades de la acción de repetición ejercitada por el promotor
 - D) Plazo de ejercicio
- II. Formas de reparación de los daños ocasionados por defectos de la edificación: ¿reparación *in natura* o por equivalente?
- III. Garantías del pago: el seguro obligatorio
- 1. Antecedentes, clases de garantías y plazos de duración
 - 2. Ámbito de obligatoriedad
 - A) Delimitación positiva
 - B) Exclusiones por razones objetivas y subjetivas
 - 3. Exclusiones de cobertura
 - 4. Modos de cumplimiento
 - 5. Sumas aseguradas y vía de regreso
 - 6. Medidas coactivas destinadas a conseguir la contratación del seguro obligatorio

CAPÍTULO QUINTO ESPECIAL ESTUDIO DE LA RECEPCIÓN DE LA OBRA

- I. Consideraciones generales
- II. El proceso de recepción de la obra
 - 1. La entrega
 - 2. La verificación
 - 3. La aprobación
 - 4. La recepción

III. Clases de recepción

1. Recepción expresa, tácita o presunta
2. Recepción total o parcial
3. Recepción provisional o definitiva
4. Recepción con o sin reservas

IV. Forma: el acta de recepción de la obra

V. El rechazo de la obra

VI. Efectos de la recepción de la obra

1. El inicio del cómputo de los plazos de garantía e, indirectamente, también de los plazos de prescripción
2. La liberación de los agentes de la edificación por los defectos aparentes
3. El despliegue de la cobertura del seguro legal obligatorio

BIBLIOGRAFÍA

ÍNDICE DE SENTENCIAS