

# ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| <b>PRÓLOGO</b> .....   | 7  |
| <b>ABREVIATURAS</b> .....  | 11 |
| <b>CAPÍTULO I. NATURALEZA Y CARACTERES DE LA RESPONSABILIDAD CONSAGRADA EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b> .....            | 13 |
| 1. NATURALEZA DE LA RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS PREVISTA EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....                | 13 |
| 1.1. Carácter contractual, extracontractual o legal de la responsabilidad.....   | 13 |
| 1.1.1. La postura legalista y extracontractual.....  | 13 |
| 1.1.2. La postura contractualista .....  | 16 |
| 1.1.3. Valoración crítica .....  | 17 |
| 1.2. Carácter objetivo o subjetivo de la responsabilidad. En especial la naturaleza de la responsabilidad del constructor.....         | 19 |
| 1.2.1. Diferentes posturas doctrinales .....   | 19 |
| 1.2.2. La naturaleza de la responsabilidad del constructor y su obligación de resultado .....  | 22 |
| 1.2.3. Valoración crítica .....  | 24 |
| 2. CARÁCTER INDISPONIBLE DE LA RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS PREVISTA EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....     | 27 |
| 2.1. Introducción .....  | 27 |
| 2.2. Posturas doctrinales en torno al carácter indisponible de la responsabilidad prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación . | 28 |
| 2.3. Valoración crítica y postura del Tribunal Supremo.....  | 30 |
| 2.4. La disposición de los plazos de garantía concedidos por la Ley de Ordenación de la Edificación .....                              | 33 |

|   |               |
|---|---------------|
| <b>CAPÍTULO II. LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS, LOS DAÑOS MATERIALES, SU PRUEBA E IMPUTACIÓN A LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>  | <b>35</b>     |
| 1. LOS VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS COMO CAUSA DE LOS DAÑOS MATERIALES CUBIERTOS POR LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....  | 35            |
| 2. LOS DAÑOS MATERIALES CUBIERTOS .....   | 38            |
| 2.1. La limitación de la Ley de Ordenación de la Edificación a los daños materiales causados en el edificio.....  | 38            |
| 2.2. Valoración de la limitación de los daños resarcibles realizada por la Ley de Ordenación de la Edificación .....  | 40            |
| 2.3. La concreción de los daños materiales cubiertos: la reparación del defecto, de sus consecuencias en el edificio, y el reembolso de los gastos de minoración del daño ..... | 41            |
| 2.4. Los daños excluidos de la Ley de Ordenación de la Edificación...   | 44            |
| 3. RÉGIMEN DE PRUEBA DE LOS DAÑOS MATERIALES CAUSADOS AL EDIFICIO Y SU IMPUTACIÓN A LOS AGENTES .....   | 46            |
| 3.1. La presunción de causalidad del daño material causado al edificio con la intervención de los agentes de la edificación .....   | 46            |
| 3.2. La imputación a los agentes de la edificación de los daños materiales causados a ella .....  | 49            |
| <br><b>CAPÍTULO III. LAS RESPONSABILIDADES DECENAL, TRIENAL Y ANUAL PREVISTAS EN LA LOE .....</b>   | <br><b>53</b> |
| 1. LOS REQUISITOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN .....   | 53            |
| 1.1. Introducción .....   | 53            |
| 1.2. El Código Técnico de la Edificación.....   | 55            |
| 1.3. Los requisitos básicos relativos a la funcionalidad del edificio .....   | 58            |
| 1.4. Los requisitos básicos de la edificación relativos a su seguridad estructural, a la seguridad en caso de incendio y a la seguridad en su utilización .....                 | 60            |
| 1.5. Los requisitos básicos de la edificación relativos a la habitabilidad .....  | 65            |
| 2. LAS RESPONSABILIDADES DECENAL, TRIENAL Y ANUAL PREVISTAS EN EL ART. 17 DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....   | 71            |
| 2.1. Cuestiones generales .....   | 71            |
| 2.1.1. El criterio delimitador de las responsabilidades previstas en el art. 17 de la LOE .....   | 71            |
| 2.1.2. Los defectos constructivos excluidos del art. 17 de la LOE .....   | 73            |
| 2.1.3. La prueba de la inclusión del defecto constructivo en las responsabilidades previstas en el art. 17 de la LOE.....   | 75            |
| 2.2. La responsabilidad decenal .....   | 76            |
| 2.2.1. El compromiso de la estabilidad y resistencia mecánica del edificio como requisito de la responsabilidad decenal   | 76            |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 2.2.2. | El requisito de que los vicios o defectos afecten a elementos estructurales del edificio .....  | 79 |
| 2.2.3. | La correspondencia de la responsabilidad decenal con la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la ruina actual y potencial .....   | 83 |
| 2.3.   | La responsabilidad trienal .....  | 84 |
| 2.3.1. | Introducción .....  | 84 |
| 2.3.2. | El incumplimiento de los requisitos básicos de la edificación .....   | 85 |
| 2.3.3. | La inclusión en la responsabilidad trienal de los defectos constitutivos de la ruina funcional manejada por el Tribunal Supremo ..... | 87 |
| 2.3.4. | Determinación de los elementos constructivos e instalaciones afectados por los defectos o vicios.....                                 | 90 |
| 2.3.5. | La incidencia del Código Técnico de la Edificación en la responsabilidad de los agentes de la edificación .....                       | 91 |
|        | 2.3.5.1. Introducción .....   | 91 |
|        | 2.3.5.2. Diferentes posturas doctrinales .....  | 92 |
|        | 2.3.5.3. Valoración crítica .....   | 95 |
| 2.4.   | La responsabilidad anual.....   | 98 |
| 2.4.1. | Introducción .....  | 98 |
| 2.4.2. | Contenido .....   | 99 |

**CAPÍTULO IV. LOS PLAZOS DE GARANTÍA PREVISTOS EN LA LOE.....**

105

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 1.       | FUNCIÓN DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA Y CRÍTICAS A SU DURACIÓN .....  | 105 |
| 1.1.     | Introducción .....  | 105 |
| 1.2.     | Función de los plazos de garantía .....   | 106 |
| 1.3.     | Valoración de la duración de los plazos de garantía .....   | 108 |
| 2.       | CÓMPUTO DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA .....   | 111 |
| 2.1.     | La recepción de obra como inicio de los plazos de garantía. Valoración de la opción legislativa.....                        | 111 |
| 2.1.1.   | Introducción .....  | 111 |
| 2.1.2.   | La recepción de la obra como inicio del cómputo de los plazos de garantía y su valoración .....                             | 112 |
| 2.2.     | Cómputo de los plazos de garantía desde la recepción de obra según los diferentes tipos de esta .....                       | 115 |
| 2.2.1.   | La recepción expresa. Supuestos problemáticos: promotor-constructor y especial referencia a la formulación de reservas..... | 115 |
| 2.2.1.1. | Distinción del supuesto de rechazo de la obra y el deber de documentarse en acta de recepción .....                         | 115 |
| 2.2.1.2. | El supuesto particular del promotor-constructor .....   | 116 |
| 2.2.1.3. | La recepción expresa con reservas .....   | 117 |

|  |  |            |
|--|--|------------|
| 2.2.2.   | La recepción parcial .....   | 120        |
| 2.2.3.   | La recepción tácita .....  | 121        |
| 2.2.4.   | Las recepciones provisional y definitiva .....   | 124        |
| 3.   | IMPOSIBILIDAD DE INTERRUPCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA. CÓMPUTO CIVIL DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA .....  | 125        |
| 4.   | DETERMINACIÓN DEL SUCESO QUE DEBE PRODUCIRSE DENTRO DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA Y SU RÉGIMEN DE PRUEBA, Y FALTA DE NECESIDAD DE DENUNCIA PREVIA DE LA MANIFESTACIÓN DEL DEFECTO Y DE EJERCICIO DE LA ACCIÓN DENTRO DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA ..... | 126        |
| 5.   | SUPUESTOS PARTICULARES: LOS DAÑOS APARECIDOS FUERA DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA DERIVADOS DE LA FALTA DE REPARACIÓN, Y LOS DAÑOS GENERALIZADOS .....  | 128        |
| 6.   | LA OBLIGACIÓN DE RECEPCIONAR LA OBRA POR PARTE DEL PROMOTOR .....  | 130        |
| 6.1.   | Caracteres de la recepción.....  | 130        |
| 6.2.   | Fases del proceso de recepción: entrega, verificación, aprobación y recepción. El acta de recepción.....   | 131        |
| 6.2.1.   | Introducción .....   | 131        |
| 6.2.2.   | La comunicación de terminación de la obra y su entrega .   | 131        |
| 6.2.3.   | La verificación de la obra .....   | 133        |
| 6.2.4.   | Aprobación y recepción de la obra. El acta de recepción ..   | 134        |
| 6.3.   | El rechazo de la obra por parte del promotor .....   | 136        |
| 6.4.   | La formulación de reservas por parte del promotor a la recepción de la obra .....  | 138        |
| 6.5.   | La no formulación de reservas por parte del promotor ante defectos aparentes .....   | 140        |
| 6.5.1.   | La liberación del constructor frente al promotor de los defectos aparentes no reservados .....   | 140        |
| 6.5.2.   | Debate sobre el necesario carácter oculto de los defectos de terminación o acabado para que responda el constructor frente al promotor .....   | 142        |
| 6.5.3.   | Determinación del carácter oculto de los defectos constructivos .....  | 142        |
| 6.5.4.   | Alcance subjetivo de la liberación frente a los defectos aparentes no reservados: la subsistencia de las acciones de los adquirentes .....   | 143        |
| <b>CAPÍTULO V. LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CONSAGRADA EN LA LOE .....</b> |  | <b>147</b> |
| 1.   | EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN Y SU FUNCIÓN. VALORACIÓN DE SU DURACIÓN. REFERENCIA AL RETRASO DESLEAL.....   | 147        |
| 1.1.   | Introducción .....   | 147        |
| 1.2.   | Función del plazo de prescripción .....  | 148        |
| 1.3.   | Valoración de la duración del plazo de prescripción.....   | 149        |
| 1.4.   | El retraso desleal .....   | 151        |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 2.       | ESTUDIO DE LA POSIBILIDAD DE ALTERACIÓN CONVENCIONAL DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN .....  | 151 |
| 3.       | CÓMPUTO DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN .....   | 153 |
| 3.1.     | Introducción .....  | 153 |
| 3.2.     | Inicio del cómputo .....  | 154 |
| 3.3.     | Inoperancia de las circunstancias personales del adquirente en el cómputo del plazo de prescripción y efectos de determinados impedimentos para accionar..... | 157 |
| 3.4.     | Los daños continuados como excepción al inicio del cómputo del plazo de prescripción .....  | 158 |
| 3.4.1.   | Introducción sobre la doctrina de los daños continuados..   | 158 |
| 3.4.2.   | Estudio de la aplicación de la doctrina de los daños continuados a los daños producidos por defectos constructivos .  | 159 |
| 4.       | LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN .....  | 163 |
| 4.1.     | Medios de interrupción de la prescripción .....   | 163 |
| 4.1.1.   | Introducción .....  | 163 |
| 4.1.2.   | Los concretos medio de interrupción de la prescripción....  | 163 |
| 4.1.2.1. | La reclamación judicial .....   | 163 |
| 4.1.2.2. | La reclamación extrajudicial .....  | 164 |
| 4.1.2.3. | El reconocimiento de la deuda .....   | 165 |
| 4.2.     | Solidaridad y prescripción .....  | 166 |
| 4.2.1.   | Introducción y debate anterior a la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2003 .....   | 166 |
| 4.2.2.   | La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2003 .....  | 167 |
| 4.2.3.   | Estudio de la posibilidad de aplicación a nuestra materia de la Sentencia de 14 de marzo de 2003 .....  | 169 |
| 4.2.4.   | La presunción de conocimiento del acto interruptivo como vía para aplicar el art. 1.974 CC a la acción de la LOE .....  | 171 |
| 5.       | RÉGIMEN DE ALEGACIÓN Y PRUEBA EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN .....  | 172 |

**CAPÍTULO VI. LA LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA DE LA ACCIÓN PREVISTA EN LA LOE, LA DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD ENTRE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN Y LAS CAUSAS DE EXONERACIÓN .....** 175

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 1.   | LA LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ART. 17 DE LA LOE..... | 175 |
| 1.1. | Los propietarios y terceros adquirentes .....                             | 175 |
| 1.2. | El promotor .....   | 176 |
| 1.3. | La legitimación activa en edificios divididos horizontalmente.....        | 178 |
| 2.   | LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ART. 17 DE LA LOE..... | 179 |
| 2.1. | Los agentes de la edificación legitimados pasivamente.....                | 179 |

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| 2.1.1.     | Introducción .....  | 179 |
| 2.1.2.     | Diferentes posturas doctrinales sobre los agentes de la edificación legitimados pasivamente.....  | 179 |
| 2.1.3.     | La legitimación pasiva del subcontratista, suministrador de productos de la construcción, entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación, y de los profesionales que realizan cálculos, dictámenes, estudios o informes ..... | 180 |
| 2.1.4.     | Valoración crítica .....  | 182 |
| 2.2.       | La responsabilidad particular de los principales agentes de la edificación. Especial referencia a la figura del promotor y del constructor.....   | 182 |
| 2.2.1.     | El promotor .....   | 182 |
| 2.2.1.1.   | El reconocimiento de la figura del promotor en la jurisprudencia del Tribunal Supremo .....   | 182 |
| 2.2.1.2.   | La responsabilidad del promotor en la LOE .....   | 185 |
| 2.2.1.2.1. | El concepto de promotor en la LOE .....   | 185 |
| 2.2.1.2.2. | La responsabilidad del promotor como garante de la buena construcción por el resto de agentes .....   | 186 |
| 2.2.1.2.3. | La responsabilidad del promotor por hechos propios .....  | 188 |
| 2.2.1.2.4. | Figuras que integran la noción de promotor.....   | 191 |
| 2.2.2.     | La responsabilidad del constructor en la LOE .....  | 193 |
| 2.2.2.1.   | El concepto de constructor y sus obligaciones ..  | 193 |
| 2.2.2.2.   | La responsabilidad del constructor .....  | 195 |
| 2.2.2.2.1. | La responsabilidad del constructor por vicios de ejecución material.....  | 195 |
| 2.2.2.2.2. | La responsabilidad del constructor por actos de sus dependientes y subcontratistas .....  | 196 |
| 2.2.2.2.3. | La responsabilidad del constructor por los materiales de la construcción.   | 197 |
| 2.2.2.2.4. | La responsabilidad del constructor por defectos de terminación o acabado .....  | 199 |
| 2.2.3.     | La responsabilidad de los técnicos en la LOE .....  | 200 |
| 2.2.3.1.   | La responsabilidad del proyectista de la obra ...   | 200 |
| 2.2.3.2.   | La responsabilidad del director de la obra .....  | 203 |
| 2.2.3.2.1. | Obligaciones del director de la obra.....   | 203 |
| 2.2.3.2.2. | La responsabilidad del director de la obra.....   | 204 |
| 2.2.3.3.   | La responsabilidad del director de ejecución de la obra.....  | 208 |

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| 2.2.3.3.1. | Las obligaciones del director de ejecución de la obra.....   | 208 |
| 2.2.3.3.2. | La responsabilidad del director de ejecución de la obra.....   | 208 |
| 3.         | EL CARÁCTER INDIVIDUALIZADO O SOLIDARIO DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE LA EDIFICACIÓN.....   | 212 |
| 3.1.       | La responsabilidad individualizada o solidaria en el art. 1591.1.º CC.   | 212 |
| 3.1.1.     | El carácter individualizado de la responsabilidad como principio .....   | 212 |
| 3.1.2.     | La solidaridad como salida a la imposibilidad de determinación del agente responsable del defecto constructivo y a la indeterminación del grado de participación de los responsables ..... | 214 |
| 3.1.3.     | La justificación del establecimiento de la solidaridad por imposibilidad de determinación del causante del defecto constructivo o del grado de participación de los responsables .....     | 216 |
| 3.1.4.     | Valoración de la solidaridad por imposibilidad de determinación del responsable del defecto constructivo o del grado de participación de los varios responsables .....                     | 218 |
| 3.1.5.     | La inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario en los procedimientos en que se ejercita la acción del art. 1591.1.º CC .....   | 220 |
| 3.2.       | La responsabilidad individualizada o solidaria en la LOE .....   | 221 |
| 3.2.1.     | El carácter individualizado como principio .....   | 221 |
| 3.2.2.     | La solidaridad por imposibilidad de determinación del responsable del defecto constructivo o del grado de participación de los responsables .....  | 222 |
| 3.3.       | La inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario en la acción de responsabilidad por defectos constructivos prevista en el art. 17 de la LOE .....                                       | 224 |
| 3.4.       | La acción de repetición entre los agentes de la edificación .....  | 225 |
| 4.         | LAS CAUSAS DE EXONERACIÓN DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN .....   | 229 |
| 4.1.       | Introducción .....   | 229 |
| 4.2.       | El caso fortuito y la fuerza mayor .....   | 230 |
| 4.2.1.     | Determinación del caso fortuito y de la fuerza mayor .....   | 230 |
| 4.2.2.     | Alcance práctico del caso fortuito y de la fuerza mayor .....  | 231 |
| 4.3.       | Acto de tercero .....  | 233 |
| 4.4.       | Acto del propio perjudicado. Especial referencia al deber de uso y mantenimiento adecuados del edificio .....  | 233 |
| 4.4.1.     | Introducción .....   | 233 |
| 4.4.2.     | El deber de uso y mantenimiento adecuados del edificio .....   | 234 |
| 4.4.3.     | Los deberes de los propietarios como asegurados .....  | 237 |

|  |     |
|--|-----|
| 5. LA REPARACIÓN DEL DAÑO MATERIAL CAUSADO AL EDIFICIO   | 238 |
| 5.1. La forma de reparación .....  | 238 |
| 5.1.1. La jurisprudencia tradicional sobre la preferencia de la reparación <i>in natura</i> .....                  | 238 |
| 5.1.2. La excepciones a la jurisprudencia tradicional sobre la preferencia de la reparación <i>in natura</i> ..... | 239 |
| 5.1.3. El cambio de la jurisprudencia: la posibilidad de opción del perjudicado. Su aplicación a la LOE .....      | 240 |
| 5.2. La cuantificación de la reparación .....  | 243 |
| <b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....  | 247 |