

ÍNDICE

PRÓLOGO	7
ABREVIATURAS	11
CAPÍTULO I. NATURALEZA Y CARACTERES DE LA RESPONSABILIDAD CONSAGRADA EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	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

CAPÍTULO II. LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS, LOS DAÑOS MATERIALES, SU PRUEBA E IMPUTACIÓN A LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN	35
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
 CAPÍTULO III. LAS RESPONSABILIDADES DECENAL, TRIENAL Y ANUAL PREVISTAS EN LA LOE	 53
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
CAPÍTULO V. LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CONSAGRADA EN LA LOE		147
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
BIBLIOGRAFÍA	247