

Sumario

Página

1		
PLANTEAMIENTO		17
2		
EL RÉGIMEN ESPECIAL DE RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN		19
2.1. La aplicación del artículo 1591 CC y de la LOE		21
2.1.a. <i>Determinación de la norma aplicable</i>		21
2.1.a.1. La entrada en vigor de la LOE.....		22
2.1.a.2. Supuestos controvertidos.....		22
2.1.a.3. ¿Está derogado el artículo 1591 CC?.....		24
2.1.b. <i>Ámbito de aplicación</i>		28
2.1.b.1. Obras y construcciones sometidas al artículo 1591 CC.....		28
2.1.b.2. Obras y construcciones sometidas a la LOE.....		30
2.2. Clases de vicios constructivos		32
2.2.a. <i>La ruina del edificio: artículo 1591 CC</i>		32
2.2.a.1. La ruina total.....		32
2.2.a.2. La ruina parcial.....		32
2.2.a.3. La ruina potencial.....		33
2.2.a.4. La ruina funcional		34
2.2.a.5. La ruina contractual		36
2.2.a.6. La ruina estética.....		37
2.2.a.7. Supuestos excluidos del concepto de «ruina».....		37
2.2.b. <i>La clasificación de los defectos en la LOE</i>		39

	<u>Página</u>
2.2.b.1. Defectos estructurales.....	40
2.2.b.2. Defectos de habitabilidad.....	43
2.2.b.3. Defectos de acabado.....	49
2.2.b.4. Supuestos excluidos.....	49
2.2.c. <i>Vicios ocultos y aparentes</i>	50
2.3. Los daños cubiertos	54
2.3.a. <i>Los daños resarcibles al amparo del artículo 1591 CC</i>	55
2.3.b. <i>Los daños cubiertos en la LOE</i>	56
2.4. Plazos de responsabilidad	58
2.4.a. <i>Los plazos de garantía y prescripción del artículo 1591 CC</i>	58
2.4.b. <i>Los plazos de garantía y prescripción en la LOE</i>	61
2.4.b.1. Los plazos de garantía.....	62
A. Clases de plazos: anual, trienal y decenal.....	62
B. El inicio del cómputo de los plazos.....	63
2.4.b.2. El plazo de prescripción.....	68
2.5. Legitimación activa	71
2.5.a. <i>Los sujetos legitimados en el artículo 1591 CC</i>	71
2.5.b. <i>Los sujetos legitimados en la LOE</i>	75
2.6. Los sujetos responsables	78
2.6.a. <i>Los sujetos responsables del artículo 1591 CC y su desarrollo jurisprudencial</i>	78
2.6.a.1. La responsabilidad del promotor.....	79
2.6.a.2. La responsabilidad del arquitecto.....	82
A. El arquitecto proyectista.....	82
B. El arquitecto director.....	84
2.6.a.3. La responsabilidad del aparejador.....	88
2.6.a.4. La responsabilidad de los ingenieros.....	93
2.6.a.5. La responsabilidad del constructor.....	95
2.6.a.6. La responsabilidad de los subcontratistas.....	99
2.6.b. <i>Los sujetos responsables en la LOE</i>	100
2.6.b.1. ¿Quiénes son los sujetos responsables?.....	100

	<i>Página</i>
2.6.b.2. El promotor	105
A. El concepto de promotor: supuestos incluidos.....	105
a. Comunidades de propietarios.....	107
b. Cooperativas de viviendas.....	109
c. Autopromotor individual.....	111
B. La responsabilidad del promotor por hecho propio	113
C. La responsabilidad solidaria del promotor «en todo caso».....	116
a. Supuestos especiales.....	117
b. Alcance de la responsabilidad solidaria	120
2.6.b.3. El proyectista	125
A. La figura del proyectista	125
B. Las obligaciones del proyectista y su responsabilidad	127
a. Responsabilidad directa o responsabilidad del director de la obra por hecho ajeno.....	127
b. La obligación de realizar un proyecto viable ..	128
c. La obligación de conocer las características geotécnicas del terreno	129
d. La responsabilidad del proyectista por hecho ajeno.....	131
e. La responsabilidad cuando intervienen varios técnicos en la redacción del proyecto.....	132
2.6.b.4. El director de la obra	136
A. Delimitación del concepto.....	136
B. Obligaciones y responsabilidades.....	136
a. Comprobar la corrección del proyecto y subsanar las posibles deficiencias	137
b. Modificación del proyecto a instancia del promotor.....	139
c. Llevanza del libro de Órdenes y Asistencias....	141
d. Verificación de las obras ejecutadas	141
e. La suscripción del certificado final de obra	142
2.6.b.5. El director de la ejecución de la obra.....	144
A. Obligaciones y responsabilidad	144

	<u>Página</u>
a. La dirección de la obra	144
b. La función de control.....	145
c. El control cualitativo.....	147
d. El control cuantitativo	151
e. Consignar en el Libro de Órdenes y Asisten- cias las instrucciones dadas	151
f. Suscripción de la certificación final de obra...	152
B. Distinción entre el director de la obra y el direc- tor de la ejecución de la obra. Su repercusión en la responsabilidad.....	152
C. La posible coexistencia de varios directores de la ejecución de la obra.....	155
2.6.b.6. El constructor.....	156
A. La figura del constructor	156
B. Obligaciones y responsabilidad del constructor ...	158
a. La correcta ejecución de las obras	158
b. Designación del jefe de obra y responsabilidad por su actuación.....	161
c. Asignar a la obra medios humanos y responsa- bilidad por su actuación.....	162
d. Asignar a la obra medios materiales y respon- sabilidad por sus defectos.....	164
e. Responsabilidad por los subcontratistas.....	168
f. La responsabilidad anual por defectos de aca- bado.....	172
2.6.b.7. El suministrador de productos de construcción	173
A. El concepto de suministrador y el concepto de productos de construcción	173
B. La responsabilidad.....	174
C. La responsabilidad de la LOE y la responsabili- dad de la Ley 22/1994, de 6 de julio, de responsa- bilidad civil por daños causados por productos defectuosos.....	177
2.6.b.8. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación	181
2.7. Imputación de la responsabilidad y causas de exoneración	184

	<i>Página</i>
2.7.a. <i>El régimen de responsabilidad del artículo 1591 CC</i>	184
2.7.a.1. <i>La actividad probatoria</i>	184
2.7.a.2. <i>La culpa o negligencia del sujeto responsable</i>	187
2.7.b. <i>Imputación de la responsabilidad y causas de exoneración en la LOE</i>	190
2.8. La responsabilidad solidaria	192
2.8.a. <i>La responsabilidad solidaria en el artículo 1591 CC</i>	192
2.8.b. <i>La solidaridad en la LOE</i>	197
2.8.b.1. <i>Solidaridad cuando no pueda individualizarse la causa del daño o se desconozca el grado de participación de cada agente en su producción</i>	198
A. <i>Solidaridad cuando sea imposible individualizar la causa del daño</i>	198
B. <i>Solidaridad cuando se desconozca el grado de participación de cada agente</i>	198
C. <i>La prueba pericial y la individualización de la responsabilidad</i>	199
D. <i>La eficacia de la sentencia que declara la solidaridad y la intervención provocada</i>	201
2.8.b.2. <i>Responsabilidad solidaria derivada de una actuación conjunta</i>	204
2.8.b.3. <i>La interrupción de la prescripción en los casos de responsabilidad solidaria</i>	205
2.9. Las acciones de regreso	206
2.10. El seguro obligatorio decenal	210
2.10.a. <i>Supuestos en los que el seguro decenal es obligatorio y casos en que no lo es</i>	211
2.10.a.1. <i>Edificios destinados a vivienda</i>	211
2.10.a.2. <i>Edificación promovida por una Administración pública</i>	213
2.10.a.3. <i>Edificio promovido por un autopromotor individual</i>	213
2.10.a.4. <i>La rehabilitación de edificios</i>	220
2.10.b. <i>La posible negativa del asegurador a proporcionar la garantía</i>	222
2.10.c. <i>La cobertura del seguro decenal</i>	224
2.10.d. <i>La suscripción de la garantía</i>	227

	<u>Página</u>
2.10.d.1. Clases de garantías	227
2.10.d.2. El tomador y el asegurado	230
2.10.d.3. Momento de suscripción de la garantía e inicio de la cobertura	230
2.10.d.4. La obligación de pagar la prima	232
2.10.d.5. La franquicia	234
2.10.d.6. Acciones de subrogación y reembolso	235
2.10.e. <i>La necesidad del seguro decenal para escriturar e inscribir la obra nueva terminada</i>	236
2.10.f. <i>Las repercusiones en el Registro Mercantil</i>	240
3	
OTRAS RESPONSABILIDADES POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS ...	243
3.1. La responsabilidad contractual	244
3.1.a. <i>La responsabilidad contractual derivada de la compraventa</i>	245
3.1.a.1. La responsabilidad derivada de la compraventa en edificios sometidos al artículo 1591 CC.....	246
3.1.a.2. La responsabilidad derivada de la compraventa en edificios sometidos a la LOE.....	249
3.1.b. <i>La responsabilidad contractual derivada del contrato de obra</i>	253
3.1.b.1. Edificios sujetos al artículo 1591 CC.....	254
3.1.b.2. Edificios sometidos a la LOE	256
3.2. La Responsabilidad Extracontractual	260
3.2.a. <i>La protección del propietario mediante la responsabilidad extracon- tractual</i>	262
3.2.b. <i>La protección a los terceros</i>	263
3.3. Las normas de protección a consumidores	265
3.3.a. <i>La responsabilidad por productos defectuosos en la LOE y en la LCU</i>	266
3.3.a.1. Los sujetos responsables	267
3.3.a.2. Los plazos de garantía	268
3.3.a.3. Los daños resarcibles.....	273
3.3.b. <i>La responsabilidad por otros bienes y servicios de la LCU y la respon- sabilidad de la LOE</i>	274

4	
CUESTIONES PROCESALES.....	277
4.1. La acumulación objetiva de acciones	277
4.2. Consecuencias de la falta de acumulación de acciones.....	280
BIBLIOGRAFÍA.....	283