

Inmaculada Herbosa Martínez
Doctora en Derecho. Profesora de Derecho Civil
de la Universidad de Deusto

La responsabilidad
extracontractual
por ruina de los edificios
(después de la Ley 38/1999,
de 5 de noviembre,
sobre Ordenación de la Edificación)



ÍNDICE

CAPÍTULO I.—DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO. PROBLEMAS QUE SUSCITA LA RESPONSABILIDAD EXTRA- CONTRACTUAL DE LOS EDIFICIOS	17
1.1. <i>La responsabilidad por ruina como un supuesto de responsabilidad por los edificios (arts. 1.907 a 1.910 CC)</i>	20
1.2. <i>Dificultades interpretativas que suscitan los artículos 1.907 y 1.909 CC</i>	23
CAPÍTULO II.—LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO POR OMISIÓN DE LAS REPARACIONES NECESARIAS DEL EDIFICIO (ART. 1.907 CC)	29
2.1. <i>Fundamento y clase de la responsabilidad regulada en dicho precepto</i>	30
2.1.1. Tesis mantenidas por la doctrina y la juris- prudencia del TS	30
2.1.2. Revisión crítica	45

2.1.3.	La configuración de la responsabilidad como una responsabilidad por riesgo	54
2.2.	<i>Delimitación de la responsabilidad del propietario</i> .	63
2.2.1.	Circunstancias determinantes de la responsabilidad: «la ruina por omisión de las reparaciones necesarias»	63
2.2.1.1.	La amenaza de ruina y la ruina no aparente	64
2.2.1.2.	La falta de aviso de la necesidad de las reparaciones	68
2.2.2.	Delimitación del precepto frente al artículo 1.910 CC	70
2.2.3.	Los daños por filtraciones	72
2.3.	<i>El régimen de prueba. La pretendida exoneración mediante la acreditación de la diligencia debida</i> . . .	74
2.4.	<i>Las causas de exoneración del propietario</i>	84
2.5.	<i>Ámbito objetivo del precepto</i>	92
2.5.1.	Concepto legal de edificio	93
2.5.1.1.	El «edificio» como sinónimo de construcción	93
2.5.1.2.	La extensión objetiva del edificio .	95
2.5.2.	Concepto de ruina	97
2.5.2.1.	Supuestos distintos del derrumbe .	98
2.5.2.2.	La ruina producida por defectos de terminación o acabado	104
2.6.	<i>Ámbito subjetivo del precepto</i>	107
2.6.1.	La responsabilidad del propietario	107

2.6.2.	La atribución de la posesión inmediata a un tercero. Los supuestos de arrendamiento, usufructo y el derecho de uso y habitación.	111
2.6.3.	La legitimación pasiva del propietario frente al poseedor inmediato del edificio	116
2.6.4.	Atribución a un tercero de las labores de conservación y mantenimiento del edificio .	124
2.6.5.	La ejecución de las reparaciones por un tercero	126
2.6.6.	La asunción de la obligación de reparar los desperfectos	129

CAPÍTULO III.—LA RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN (ART. 1.909 CC)	135
--	-----

3.1. <i>La responsabilidad regulada en el artículo 1.591 CC</i> .	136
3.1.1. Interpretaciones doctrinales y tesis que defienden	138
3.1.2. El sentido de la presunción de culpa y del plazo decenal previsto en el párrafo 1.º Su configuración en los antecedentes del precepto	146
3.1.2.1. El sentido de la presunción de culpa del párrafo 1.º	146
3.1.2.2. La configuración legal del plazo decenal	157
3.1.3. Las diferentes acciones reguladas en los respectivos párrafos del artículo 1.591 CC . . .	160
3.1.3.1. La responsabilidad regulada en el párrafo 1.º	160

3.1.3.2.	La responsabilidad regulada en el párrafo 2.º	167
3.2.	<i>La responsabilidad por vicios de la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación</i>	172
3.2.1.	Clase de responsabilidad regulada por la LOE. El problema de su compatibilidad con lo dispuesto en el artículo 1.591 CC . .	172
3.2.2.	El carácter objetivo de la responsabilidad (art. 17 LOE)	182
3.2.3.	La compatibilidad del régimen legal con las acciones contractuales	188
3.2.4.	Tipos de defectos y plazos de garantía y de prescripción aplicables	189
3.2.5.	Conclusiones en torno al régimen legal de responsabilidad introducido por la LOE . .	193
3.3.	<i>La responsabilidad por vicios de construcción regulada por el artículo 1.909 CC</i>	197
3.3.1.	Clase y fundamento de la responsabilidad .	197
3.3.2.	El problema del carácter exclusivo o concurrente de la responsabilidad de los agentes de la edificación	202
3.3.3.	Los presupuestos de la responsabilidad de los agentes de la edificación	210
3.3.3.1.	Los vicios de construcción como causa determinante de la ruina . . .	210
3.3.3.2.	El «tiempo legal» a que se refiere el artículo 1.909 CC	216
3.3.3.3.	Plazo de prescripción aplicable . .	223
3.3.3.4.	Sujetos responsables de la ruina por vicios de construcción	225

3.3.3.5. La solidaridad de los sujetos responsables frente a terceros. La situación particular del promotor .	236
3.3.4. La responsabilidad por vicios de construcción a falta de los presupuestos del artículo 1.909 CC	239
3.3.4.1. La responsabilidad del propietario ex artículo 1.907 CC	242
3.3.4.2. La responsabilidad de los agentes de la edificación ex artículo 1.902 CC	246
3.3.5. La responsabilidad concurrente del propietario y de los agentes de la edificación ...	248
BIBLIOGRAFÍA	255