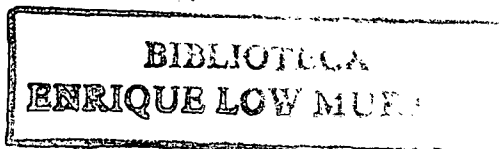


CARLOS RAFAEL GÓMEZ DE LA ESCALERA

Profesor Titular de Derecho Civil  
de la Universidad Carlos III de Madrid  
Abogado



LA RESPONSABILIDAD CIVIL  
DE LOS PROMOTORES, CONSTRUCTORES,  
Y TÉCNICOS POR LOS DEFECTOS  
DE CONSTRUCCIÓN

(Estudio del artículo 1.591 del Código Civil  
y su problemática actual)

2.<sup>a</sup> edición  
Revisada y actualizada  
Reimpresión



1994

---

JOSE MARIA BOSCH EDITOR, S.A. — BARCELONA

# ÍNDICE

	<u>Págs.</u>
<b>PROLOGO</b> .....	13
<b>PRESENTACION</b> .....	19
<b>ABREVIATURAS UTILIZADAS</b> .....	21
<b>Capítulo primero: DERECHO HISTORICO</b>	
A) DERECHO ROMANO .....	23
B) DERECHO MEDIEVAL: LAS PARTIDAS .....	24
<b>Capítulo segundo: DERECHO COMPARADO</b>	
A) DERECHO FRANCES .....	30
I. REGULACION DEL CODIGO DE NAPOLEON .....	30
1. Carácter y justificación de la responsabilidad decenal .....	30
2. Presupuestos .....	31
a) Obra mayor .....	31
b) Vicio constructivo .....	32
c) Culpa .....	33
3. Duración .....	35
4. Sujetos .....	36
a) Personas responsables .....	36
b) Personas que pueden exigir la responsabilidad .....	38
II. REGULACION DE LA LEY DE 3 DE ENERO DE 1967 .....	38
1. Idea general de la reforma .....	38
2. La nueva responsabilidad de los artículos 1.792 y 2.270 .....	41
III. REGULACION DE LA LEY DE 4 DE ENERO DE 1978 .....	43
1. La nueva responsabilidad deceno-bienal de los constructores .....	45
a) Condiciones de aplicación, duración y carácter de esta responsabilidad .....	45
b) Sujetos de la responsabilidad .....	47
c) Contenido .....	49
2. La garantía de perfecta terminación .....	50
B) DERECHO ITALIANO .....	51
I. REGULACION DEL CODIGO CIVIL DE 1942 .....	51
1. Ideas generales y naturaleza de la responsabilidad decenal .....	51

2. Presupuestos .....	53
3. Sujetos .....	54
4. Requisitos de ejercicio de la acción .....	55
5. Efectos .....	55
C) DERECHO PORTUGUES .....	56
I. REGULACION DEL CODIGO CIVIL DE 1966.....	56

**Capítulo tercero: EL ARTICULO 1.591 DEL CODIGO CIVIL**

A) ANTECEDENTES LEGISLATIVOS .....	59
I. PROYECTO DE CODIGO CIVIL DE 1936 .....	59
II. PROYECTO DE CODIGO DE 1851 .....	62
III. ANTEPROYECTO DEL LIBRO IV DEL CODIGO CIVIL.....	63
B) EL ARTICULO 1.591 DEL CODIGO CIVIL .....	64
I. LA DISTINTA NATURALEZA DE LAS RESPONSABILIDADES PREVISTAS EN EL ARTICULO 1.591 .....	64
II. EL PROBLEMA DE LA NATURALEZA JURIDICA DE LA RES- PONSABILIDAD ESTABLECIDA EN EL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 1.591 .....	65
1. Teorías propuestas por la doctrina .....	65
a) Teoría contractualista .....	65
b) Teoría extracontractualista .....	67
c) Teoría legalista .....	69
2. Posición de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.....	71
3. Nuestra posición .....	74
III. LA NATURALEZA Y SIGNIFICADO DE LA RESPONSABILI- DAD CONTEMPLADA EN EL PARRAFO SEGUNDO DEL AR- TICULO 1.591 .....	82

**Capítulo cuarto: PRESUPUESTOS PARA LA APLICABILIDAD  
DEL ARTICULO 1.591-1.º**

A) INTERVENCION EN LA CONSTRUCCION DE UNA OBRA IN- MOBILIARIA DESEMPEÑANDO UNA FUNCION CONSTRUCTI- VA .....	87
I. OBRAS QUE CONTEMPLA EL ARTICULO .....	87
II. ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA QUE GENERA LA RESPON- SABILIDAD .....	91
B) EXISTENCIA DE «VICIOS CONSTRUCTIVOS» .....	93

I. LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS COMO EXPRESION DE LA CULPA PROFESIONAL. LA PRESUNCION DE CULPA INSERTA EN EL PRECEPTO .....	93
II. LA INDIVIDUALIZACION DE LA CULPA PROFESIONAL: LA DIFERENCIACION DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS .....	100
1. Clasificación legal .....	102
a) Vicios del suelo .....	102
b) Vicios de la dirección .....	108
c) Vicios de la construcción .....	113
2. Clasificación funcional .....	116
a) Vicios de proyecto .....	117
b) Vicios de dirección técnica .....	123
c) Vicios de ejecución material .....	130
III. LA IMPUTACION DE LA CULPA PROFESIONAL .....	131
1. Criterio legal: imputación privativa del vicio según la función constructiva desempeñada .....	131
2. La indeterminación de la clase de vicio existente: la imputación conjunta .....	133
C) EXISTENCIA DE «DEFECTOS DE CONSTRUCCION» .....	138
I. LA INTERPRETACION AMPLIA DEL CONCEPTO «RUINA» .....	138
1. Ruina total y ruina parcial .....	139
2. Ruina actual y ruina futura .....	141
3. Ruina física y ruina funcional .....	142
4. La ruina del artículo 1.591 y las demoliciones forzosas .....	143
5. Doctrina de la jurisprudencia del Tribunal Supremo .....	147
II. LA SUSTITUCION DEL CONCEPTO «RUINA» POR LA NOCION DE «DEFECTOS DE CONSTRUCCION». LOS DEFECTOS DE CONSTRUCCION COMO RESULTADO DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS .....	165
III. REQUISITOS QUE DEBE REUNIR EL DEFECTO DE CONSTRUCCION PARA QUE PUEDA APLICARSE EL ARTICULO 1.591-I.º .....	167
1. Requisito objetivo .....	167
2. Requisito temporal .....	175
3. Requisito causal .....	187
4. ¿Es requisito el carácter oculto del defecto? .....	187
D) EXISTENCIA DE «DAÑOS Y PERJUICIOS» .....	190

**Capítulo quinto: EFECTOS DE LA RESPONSABILIDAD DEL  
ARTICULO 1.591-1.º**

A) LA OBLIGACION RESARCITORIA .....	193
I. SUJETOS .....	193
1. Personas que pueden exigir la responsabilidad .....	193
a) El comitente o propietario de la obra .....	196
b) Los adquirentes sucesivos del edificio .....	201
2. Personas responsables según la «ratio» del artículo 1.591-1.º .....	208
a) El técnico proyectista .....	211
b) El técnico director .....	215
c) El constructor .....	216
3. Otros responsables .....	219
a) El subcontratista .....	219
b) El fabricante y suministrador de materiales .....	228
c) El promotor inmobiliario .....	235
4. Pluralidad de responsables: solidaridad o mancomunidad .....	256
II. OBJETO Y CONTENIDO .....	264
1. El resarcimiento como único efecto de la responsabilidad decenal .....	264
2. Formas de resarcimiento .....	266
a) Reparación en forma específica .....	268
b) Reparación pecuniaria .....	273
III. TIEMPO Y LUGAR DE LA OBLIGACION .....	275
IV. PLAZO DE EJERCICIO DE LA ACCION DE RESPONSABILIDAD .....	277
V. MODIFICACIONES CONVENCIONALES DE LA RESPONSABILIDAD .....	283
VI. TRANSMISIBILIDAD DE LA OBLIGACION Y DEL CREDITO RESARCITORIO. LA RESPONSABILIDAD DE LOS HEREDEROS .....	287
B) CUESTIONES PROCESALES .....	294
I. COMPETENCIA TERRITORIAL .....	294
II. LEGITIMACION ACTIVA CUANDO EL EDIFICIO RUINOSO SE HALLA DIVIDIDO EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: LA LEGITIMACION DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS .....	295
III. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO .....	304
CONCLUSIONES FINALES .....	311
APENDICE .....	315
BIBLIOGRAFIA .....	317
INDICE DE SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO .....	329