

1		
<b>PLANTEAMIENTO</b> .....		17
2		
<b>EL RÉGIMEN ESPECIAL DE RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b> .....		19
<b>2.1. La aplicación del artículo 1591 CC y de la LOE</b> .....		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
<b>2.2. Clases de vicios constructivos</b> .....		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
<b>2.3. Los daños cubiertos</b> .....	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
<b>2.4. Plazos de responsabilidad</b> .....	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
<b>2.5. Legitimación activa</b> .....	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
<b>2.6. Los sujetos responsables</b> .....	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

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
<b>2.7.</b>	<b>Imputación de la responsabilidad y causas de exoneración .....</b>	<b>184</b>

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

	<i>Página</i>
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	
<b>OTRAS RESPONSABILIDADES POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS ...</b>	<b>243</b>
<b>3.1. La responsabilidad contractual .....</b>	<b>244</b>
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
<b>3.2. La Responsabilidad Extracontractual.....</b>	<b>260</b>
3.2.a. <i>La protección del propietario mediante la responsabilidad extracontractual</i> .....	262
3.2.b. <i>La protección a los terceros</i> .....	263
<b>3.3. Las normas de protección a consumidores .....</b>	<b>265</b>
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 responsabilidad de la LOE</i> .....	274

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