

# Índice General

	<i>Página</i>
PRÓLOGO .....	17
ABREVIATURAS .....	19
RESUMEN .....	21
INTRODUCCIÓN .....	23
CAPÍTULO I	
ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y LEGISLATIVOS .....	29
I. <b>Introducción</b> .....	29
II. <b>Derecho romano</b> .....	34
1. <i>Introducción</i> .....	34
2. <i>La «actio damni infecti»</i> .....	42
3. <i>La «cautio damni infecti»</i> .....	44
3.1. Presupuestos de aplicación .....	46
3.2. Funcionamiento de la institución .....	51
3.3. La supervivencia de la «cautio damni infecti» en el Derecho actual .....	58
III. <b>Derecho medieval español</b> .....	60
1. <i>Introducción</i> .....	60
2. <i>La ruina de edificios en Las Partidas</i> .....	63
IV. <b>El «Ancien droit»</b> .....	72
1. <i>Introducción</i> .....	72
2. <i>El daño causado por la ruina de edificios en el pensamiento de         Domat</i> .....	74

3.	<i>El daño causado por la ruina de edificios en el pensamiento de Bourjon</i> .....	77
<b>V.</b>	<b>Codificación francesa</b> .....	79
1.	<i>Introducción</i> .....	79
2.	<i>La primera interpretación del artículo 1386 «Code Civil»</i> ....	84
<b>VI.</b>	<b>Codificación española</b> .....	96
1.	<i>Introducción</i> .....	96
2.	<i>El resarcimiento de los daños causados por la ruina de los edificios: «iter» legislativo</i> .....	100
2.1.	Proyecto de Código Civil de 1836: el artículo 1864 ..	100
2.2.	Proyecto de Código Civil de 1851: el artículo 1903 ..	100
2.3.	Anteproyecto de Código Civil de 1882-1888: el artículo 18 .....	104
2.4.	Redacción definitiva en el Código Civil de 1889: los artículos 1907 y 1909 CC .....	104

## CAPÍTULO II

	<b>SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN «RUINA DE TODO O PARTE DEL EDIFICIO»</b> .....	107
<b>I.</b>	<b>Estado de la cuestión en los Derechos extranjeros</b> .....	108
1.	<i>Derecho francés</i> .....	110
1.1.	Concepto de “bâtiment” .....	110
1.2.	Concepto de “ruine” .....	116
2.	<i>Derecho italiano</i> .....	120
2.1.	Concepto de edificio o “altra costruzione” .....	120
2.2.	Concepto de “rovina” .....	124
3.	<i>Derecho portugués</i> .....	127
3.1.	Concepto de “edifício ou outra obra” .....	127
3.2.	Concepto de ruina .....	130
<b>II.</b>	<b>Conceptualización del término «edificio» en el sentido de los artículos 1907 y 1909 CC</b> .....	131
1.	<i>Introducción</i> .....	131

	<i>Página</i>
2. <i>Conceptualización del término «edificio»</i> .....	135
2.1. Desestimación de las nociones etimológica, común, técnica y sectorial del término «edificio» .....	137
2.2. Conceptualización del término «edificio» en la doc- trina .....	142
2.3. Conceptualización del término «edificio» en la ju- risprudencia .....	148
2.4. Necesidad de una definición “ad hoc” del término «edificio» en el sentido de los artículos 1907 y 1909 CC .....	151
3. <i>Propuesta de definición del concepto de «todo o parte del edifi-     cio»</i> .....	152
3.1. Noción de «edificio» como cosa compuesta .....	152
3.2. Noción de «parte del edificio» .....	153
3.3. Elementos que, unidos en alguna forma al princi- pal, han de ser considerados igualmente «parte del edificio» .....	153
<b>III. Conceptualización del término «ruina» en el sentido de los     artículos 1907 y 1909 CC</b> .....	<b>155</b>
1. <i>Introducción</i> .....	155
2. <i>La conceptualización del término «ruina»</i> .....	160
2.1. Desestimación de las nociones etimológica y común del término «ruina» .....	160
2.2. Conceptualización del término «ruina» en la doctri- na .....	161
2.3. Conceptualización del término «ruina» en la juris- prudencia .....	167
2.4. La necesaria actualización del término «ruina» en el sentido de los artículos 1907 y 1909 CC .....	170
3. <i>Propuesta de definición del término «ruina» en el sentido de         los artículos 1907 y 1909 CC</i> .....	171

**CAPÍTULO III**

**SIGNIFICADO DE LAS EXPRESIONES «FALTA DE LAS REPARACIONES NECESARIAS» Y «DEFECTO DE CONSTRUCCIÓN»** ..... 175

**I. Introducción** ..... 175

**II. Conceptualización de la expresión «falta de las reparaciones necesarias» en la doctrina y la jurisprudencia** ..... 179

**III. Causas de la ruina determinante del daño: causas endógenas y exógenas al edificio** ..... 185

**IV. Conceptualización de la expresión «defecto de construcción» en la doctrina y la jurisprudencia** ..... 187

**V. Propuesta de definición de las expresiones «defecto de construcción» y «falta de las reparaciones necesarias» en el sentido de los artículos 1909 y 1907 CC, respectivamente** ..... 190

**VI. Consecuencias de la definición propuesta de las expresiones «falta de las reparaciones necesarias» y «defecto de construcción»** ..... 191

**CAPÍTULO IV**

**SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN «DENTRO DEL TIEMPO LEGAL»** ..... 193

**I. Introducción** ..... 193

**II. Significado de la expresión «dentro del tiempo legal» en la doctrina y jurisprudencia españolas** ..... 202

**III. Nuestra posición en relación con el significado de la expresión «dentro del tiempo legal» contenida en el artículo 1909 CC** ..... 217

**CAPÍTULO V**

**ALGUNAS CUESTIONES RELEVANTES EN RELACIÓN CON LA ACCIÓN DEL ARTÍCULO 1909 CC** ..... 221

**I. Introducción** ..... 221

<b>II. Daño causado por la ruina del edificio debida a un defecto de construcción, dentro del tiempo legal: ¿excluye el artículo 1909 CC en su ámbito de aplicación la acción de la víctima contra el propietario?</b> .....	226
1. <i>Posiciones doctrinales</i> .....	227
1.1. Primera posición: la víctima solo tendrá acción contra los agentes de la construcción, con exclusión del propietario .....	228
1.2. Segunda posición: la víctima dispone, indistintamente, de acción contra los agentes de la edificación o contra el propietario, o contra ambos .....	232
1.3. Compatibilidad de acciones en caso de concurrencia de causas entre la actuación del propietario y la de los agentes intervinientes en el proceso constructivo .....	235
2. <i>Nuestra posición</i> .....	238
<b>III. Daño causado por la ruina del edificio debida a un defecto de construcción, una vez transcurrido el tiempo legal: ¿cabe acción <i>ex</i> artículo 1902 CC contra los agentes de la edificación?</b> .....	240
1. <i>Posiciones doctrinales</i> .....	240
2. <i>Nuestra posición</i> .....	244

## CAPÍTULO VI

<b>EL FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR EL DAÑO CAUSADO POR LA RUINA DE LOS EDIFICIOS</b> .....	247
<b>I. Estado de la cuestión en los Derechos extranjeros</b> .....	247
1. <i>Derecho francés</i> .....	251
2. <i>Derecho italiano</i> .....	255
3. <i>Derecho portugués</i> .....	260
<b>II. El fundamento de la responsabilidad que establece el artículo 1907 CC</b> .....	264
1. <i>Introducción</i> .....	264

	<i>Página</i>
2. <i>Posición de los primeros comentaristas</i> .....	282
3. <i>Posición de la doctrina española actual</i> .....	285
3.1. Posición doctrinal mayoritaria: el artículo 1907 CC expresa un supuesto de responsabilidad por culpa que se presume, con la correspondiente inversión de la carga de la prueba .....	286
3.2. Posición doctrinal minoritaria: la responsabilidad que establece el artículo 1907 CC no responde a un fundamento culpabilístico .....	292
4. <i>Posición de la jurisprudencia española</i> .....	299
4.1. Primera jurisprudencia española .....	299
4.2. Jurisprudencia actual .....	300
5. <i>Nuestra opinión</i> .....	311

## CAPÍTULO VII

<b>CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDEN INCIDIR EN LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO</b> .....	321
<b>I. Estado de la cuestión en los Derechos extranjeros</b> .....	321
1. <i>Derecho francés</i> .....	322
2. <i>Derecho italiano</i> .....	325
3. <i>Derecho portugués</i> .....	329
<b>II. Posición de la doctrina y jurisprudencia españolas</b> .....	329
<b>III. Nuestra posición</b> .....	334
1. <i>Supuesto en que la ruina del edificio se produce por una única causa, no atribuible a su propietario "ex" artículo 1907 CC</i> .	337
1.1. Fuerza mayor: desestimación del «caso fortuito» como eximente de la responsabilidad del propietario "ex" artículo 1907 CC .....	338
1.2. Intervención de la propia víctima .....	345
1.3. Intervención de un tercero .....	347
2. <i>Concurrencia de una causa de la ruina atribuible ("ex" artículo 1907 CC) al propietario, con un evento que no le es atribuible</i> .....	348

	<i>Página</i>
2.1. Fuerza mayor concurrente .....	348
2.2. Intervención concurrente de la propia víctima .....	349
2.3. Intervención concurrente de un tercero .....	353
2.4. Defecto de construcción, dentro del tiempo legal ..	354
<b>CAPÍTULO VIII</b>	
<b>DETERMINACIÓN DEL SUJETO RESPONSABLE .....</b>	<b>355</b>
<b>I. Estado de la cuestión en los Derechos extranjeros .....</b>	<b>355</b>
1. <i>Derecho francés</i> .....	360
2. <i>Derecho italiano</i> .....	364
3. <i>Derecho portugués</i> .....	372
<b>II. El sujeto responsable "ex" artículo 1907 CC .....</b>	<b>374</b>
1. <i>Introducción</i> .....	374
2. <i>Posición de la doctrina española</i> .....	376
3. <i>Posición de la jurisprudencia española</i> .....	385
4. <i>Nuestra posición</i> .....	389
5. <i>Estudio de diversos supuestos singulares</i> .....	393
5.1. Edificio recientemente adquirido .....	393
5.2. Propiedad dividida .....	397
A. Inmueble en copropiedad .....	397
B. Inmueble en régimen de propiedad hori- zontal .....	399
5.3. Derecho de superficie .....	405
5.4. Caso en que el propietario hubiera cedido la pose- sión inmediata del edificio .....	405
5.5. Arrendamiento: caso especial de falta de aviso del arrendatario al propietario sobre la necesidad de realizar reparaciones necesarias .....	407
5.6. Derecho de usufructo .....	411
5.7. Derecho de uso y habitación .....	413
5.8. Leasing inmobiliario .....	414

5.9. Caso en que el propietario hubiera encomendado a otro las labores de mantenimiento y conservación ..	414
<b>III. El sujeto responsable “ex” artículo 1909 CC .....</b>	<b>417</b>
CONCLUSIONES .....	423
BIBLIOGRAFÍA .....	439
ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA .....	467

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*