

Índice General

	<i>Página</i>
PRÓLOGO	23
ABREVIATURAS	27
 CAPÍTULO PRIMERO	
REGÍMENES JURÍDICOS APLICABLES A LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DEFECTOS EN LA EDIFICACIÓN	31
I. La responsabilidad legal	33
II. La responsabilidad contractual	34
III. La responsabilidad extracontractual	36
1. <i>La protección del comprador o comitente mediante la tutela aquiliana</i>	<i>37</i>
1.1. Alcance y contenido	37
1.2. Criterios de imputación de responsabilidad y solidaridad	37
2. <i>La protección de los terceros: el régimen de los artículos 1.907 a 1.909 CC</i>	<i>38</i>
2.1. Alcance y contenido	38
2.2. El “tiempo legal” del artículo 1909 CC	39
2.3. Responsabilidad del propietario en todo caso	40
2.4. Responsabilidad fuera del “tiempo legal”	41
2.5. Criterios de imputación de responsabilidad y solidaridad	42
3. <i>La protección aquiliana durante el proceso constructivo</i>	<i>43</i>
3.1. Del comprador o comitente	43
3.2. De los terceros	43
4. <i>Plazo de prescripción y “dies a quo”</i>	<i>45</i>

IV. Las normas específicas sobre protección de los consumidores y usuarios	45
1. <i>Disposiciones comunes</i>	46
2. <i>La responsabilidad civil por productos defectuosos</i>	47
2.1. Concepto de producto defectuoso y sujetos responsables	48
2.2. Daños reclamables	49
2.3. Criterios de imputación de responsabilidad y causas de exoneración	49
2.4. Plazo de garantía y prescripción	50
2.5. La relación con la responsabilidad ex LOE	50
3. <i>El régimen de los artículos 148 y 149 TRLCU</i>	52
3.1. Naturaleza y radio de acción	52
3.2. Criterios de imputación de responsabilidad y solidaridad	54
3.3. Plazo de prescripción	55
3.4. Funcionalidad de este régimen	56

CAPÍTULO SEGUNDO

LA COMPATIBILIDAD DE LAS ACCIONES CONTRACTUALES Y LA DIMENSIÓN TEMPORAL DE LA RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS	57
---	----

I. Las limitaciones de la LOE como origen de la cuestión	58
1. <i>Las limitaciones de la LOE</i>	58
1.1. La reducción del nivel de garantías	58
1.2. Algunos problemas prácticos de calado	59
2. <i>Las ventajas de la responsabilidad contractual</i>	60
2.1. Situación previa a la entrada en vigor de la LOE	60
2.2. Situación posterior: principales diferencias entre ambos regímenes	60
II. La posición de la doctrina y de la jurisprudencia sobre la compatibilidad	62
1. <i>Posición de la doctrina</i>	63
1.1. Doctrina que no admite la compatibilidad o que lo hace con matices	63
1.2. Doctrina que sí admite la compatibilidad	67

2.	<i>Posición de la jurisprudencia</i>	69
2.1.	Doctrina del Tribunal Supremo a favor de la compatibilidad	69
2.2.	Jurisprudencia menor	71
III.	Las consecuencias de la compatibilidad: la ampliación de la dimensión temporal de la responsabilidad	74
1.	<i>El mayor alcance de la responsabilidad</i>	74
1.1.	El principio de relatividad de los contratos como límite	74
1.2.	Efecto directo entre las partes vinculadas contractualmente	75
1.3.	Efecto expansivo respecto a otros agentes de la edificación	76
2.	<i>La reciente modificación del artículo 1.964 CC y su incidencia en este ámbito</i>	77
3.	<i>Delimitación temporal de la responsabilidad contractual: un intento de aproximación</i>	78
3.1.	El problema del “dies a quo”	78
3.2.	Ensayo de un criterio de delimitación temporal	78
4.	<i>El renovado protagonismo de la responsabilidad contractual</i>	80

CAPÍTULO TERCERO

LA CORRELACIÓN ENTRE LA RESPONSABILIDAD LEGAL Y LA CONTRACTUAL	81
---	----

I. La LOE como norma de integración de la prestación contractual	82
1. <i>La Ley de Ordenación de la Edificación</i>	82
1.1. Notas generales	82
1.2. Carácter imperativo	84
2. <i>La interdependencia entre la LOE y el contrato</i>	87
2.1. La relevancia de la LOE en la integración de la prestación contractual	87
2.2. El rol de los pactos contractuales en la aplicación de la LOE	90
3. <i>El Código Técnico de la edificación: su eficacia contractual</i>	92
3.1. Estructura y contenido	92

3.2.	Juridicidad	93
3.3.	¿Son válidos los pactos contrarios al CTE?	94
3.4.	Alcance contractual	95
4.	<i>La recepción de la obra y otros documentos con relevancia contractual</i>	96
4.1.	La recepción de la obra	96
A.	Concepto y presupuestos	96
B.	Inicio de los plazos de garantía del artículo 17 LOE	97
4.2.	Otros documentos con alcance contractual	99
A.	Proyecto técnico	99
B.	Memoria de calidades	100
C.	Libro de órdenes y asistencias	100
D.	Certificado final de obra (CFO)	101
E.	Libro del Edificio	101
II.	La articulación de ambos tipos de responsabilidad	102
1.	<i>Las bases jurídicas de cada régimen</i>	103
1.1.	Acciones de la LOE	103
1.2.	Acciones contractuales	104
1.3.	Posible aplicación de las soluciones de la LOE a la responsabilidad contractual	106
2.	<i>El ejercicio conjunto de las acciones legales y contractuales</i>	107
2.1.	Acumulación de acciones	108
2.2.	Acumulación de procesos	109
2.3.	Otras cuestiones procesales	109
A.	El artículo 400 LEC y la cosa juzgada virtual	109
B.	El principio “iura novit curia”	111
C.	La llamada en garantía de la DA 7ª LOE	114
CAPÍTULO CUARTO		
LOS DEFECTOS CONSTRUCTIVOS EN LA LOE Y EN LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL. ANÁLISIS COMPARATIVO		
117		
I.	Los defectos constructivos en la LOE	118
1.	<i>La responsabilidad selectiva de la ley especial</i>	118
1.1.	La correlación entre la tipología del defecto y el plazo de garantía	118

1.2.	El incumplimiento de los requisitos básicos de la edificación	119
A.	Los requisitos básicos de la edificación	119
B.	Su desarrollo por el Código Técnico de la Edificación	119
1.3.	Delimitación del concepto de defecto constructivo en la LOE	120
A.	La inexacta correlación entre los artículos 17.1 y 3.1 LOE	121
B.	La necesidad de que se produzca un daño material en el edificio	121
C.	¿Es necesario que los defectos sean ocultos?	122
2.	<i>Clases de defectos constructivos</i>	123
2.1.	Defectos estructurales	123
2.2.	Defectos de habitabilidad	127
2.3.	Defectos de terminación o acabado	129
3.	<i>Referencia al cómputo de los plazos de garantía</i>	130
II.	Los defectos constructivos en la responsabilidad contractual	131
1.	<i>Los defectos constructivos como fuente de responsabilidad contractual</i>	131
1.1.	El defecto constructivo como subespecie del incumplimiento contractual	131
1.2.	La amplitud de este concepto en el ámbito contractual	132
1.3.	Delimitación negativa	132
2.	<i>Clasificación de los defectos constructivos como categoría de incumplimiento contractual</i>	133
2.1.	Defectos constructivos que también generan responsabilidad ex LOE	134
2.2.	Defectos constructivos que no generan responsabilidad ex LOE	135
A.	Defectos que no ampara el artículo 17.1 LOE si no generan daños materiales	135
a.	Incumplimiento de normas técnicas	136
b.	Defectos estéticos menos graves	137
B.	Defectos del artículo 3.1 que no ampara el artículo 17.1 LOE	138

C. Desajustes entre el edificio contratado y el entregado	139
a. Diferencia de calidades	139
b. Diferencias de cabida	141
c. Incumplimientos urbanísticos	143
d. Otros desajustes entre el edificio contratado y el entregado	144

CAPÍTULO QUINTO

LAS ACCIONES CONTRACTUALES POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS

147

I. La responsabilidad contractual frente a la prestación defectuosa por defectos constructivos	148
1. <i>La superación del régimen de saneamiento por vicios ocultos</i>	<i>148</i>
1.1. La posición de la doctrina	148
1.2. La posición de la jurisprudencia	149
2. <i>El “aliud pro alio” como germen del régimen de falta de conformidad</i>	<i>151</i>
2.1. Fundamento y naturaleza jurídica	151
2.2. La imprecisa delimitación del concepto	151
2.3. Régimen jurídico	153
3. <i>El régimen de falta de conformidad y su articulación en este ámbito</i>	<i>153</i>
II. La legitimación en la responsabilidad contractual	154
1. <i>La legitimación del propietario</i>	<i>155</i>
1.1. Legitimación activa	155
A. La legitimación del presidente en el régimen de propiedad horizontal	155
B. La legitimación del subadquirente	157
a. El ejercicio de acciones contra el promotor ...	157
b. El ejercicio de acciones contra el vendedor no profesional	159
1.2. Legitimación pasiva	161
2. <i>La legitimación del promotor</i>	<i>161</i>
2.1. Legitimación activa	161
A. Acciones directas	161
B. Acciones de regreso	163

2.2.	Legitimación pasiva	163
	A. Acciones directas	163
	B. Acciones de regreso	164
3.	<i>La legitimación de otros agentes de la edificación</i>	164
3.1.	Legitimación activa	164
	A. Acciones directas	164
	B. Acciones de regreso	165
3.2.	Legitimación pasiva	165
	A. Acciones directas	165
	B. Acciones de regreso	165
	C. Referencia a las sociedades profesionales	166
III.	Acciones y excepciones contractuales	166
1.	<i>Acciones de cumplimiento de contrato</i>	167
1.1.	El cumplimiento específico	167
1.2.	El cumplimiento por equivalencia	167
1.3.	La indemnización de daños y perjuicios	168
2.	<i>Acciones resolutorias</i>	169
2.1.	Los vicios constructivos graves como causa de resolución contractual	169
2.2.	Especialidades de la resolución en el contrato de obra	170
2.3.	La resolución anticipada	171
2.4.	Algunos supuestos de resolución contractual	172
	A. La resolución por la denegación de licencias	172
	B. La resolución por diferencias de cabida	173
	C. La resolución por otros desajustes entre el edificio contratado y el entregado	174
	a. Diferencia de calidades	174
	b. Limitación en las vistas del edificio	174
3.	<i>Acciones por vicios del consentimiento</i>	175
3.1.	Su incidencia cuando existen vicios constructivos	175
	A. Error	176
	B. Dolo	176
3.2.	Los incumplimientos urbanísticos como vicios del consentimiento	177
3.3.	Acciones de anulabilidad	178

4.	<i>Acciones edilicias en la compraventa</i>	178
4.1.	Régimen jurídico	178
4.2.	Su escasa relevancia en materia de defectos constructivos	179
5.	<i>Acciones derivadas del contrato de seguro</i>	180
5.1.	Los seguros del artículo 19 LOE	180
5.2.	Capital y coberturas	180
5.3.	Régimen jurídico	181
6.	<i>Referencia a las acciones contractuales de repetición</i>	181
7.	<i>Excepción de contrato no cumplido</i>	183
7.1.	El régimen especial de la exceptio non rite adimpleti contractus	184
7.2.	Su funcionalidad en materia de defectos constructivos	184

CAPÍTULO SEXTO

LA CONVERGENCIA EN LOS CRITERIOS DE IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDAD 187

I.	La imputación de responsabilidad en el régimen de la LOE	188
1.	<i>El régimen precedente</i>	188
2.	<i>La imputación ex LOE</i>	189
2.1.	Naturaleza de la responsabilidad	189
	A. Responsabilidad cuasi-objetiva	189
	B. La especial responsabilidad del promotor	191
2.2.	Imputación cuasi-objetiva	191
	A. Presunción del nexo causal	191
	B. Inversión de la carga de la prueba	191
	C. Las causas ignotas y la responsabilidad solidaria ..	192
2.3.	Causas de exoneración de responsabilidad	193
	A. Caso fortuito	193
	B. Fuerza mayor	194
	C. Acto de tercero	195
	a. Algunos supuestos	195
	b. El “tercero” agente de la edificación	195
	D. Acto del perjudicado	196

II.	La imputación de responsabilidad contractual	197
1.	<i>La responsabilidad basada en la culpa y su evolución</i>	197
1.1.	En la responsabilidad extracontractual	197
1.2.	En la responsabilidad contractual	198
2.	<i>La crisis de la culpa como fundamento exclusivo de la responsabilidad contractual</i>	199
2.1.	La evolución de la línea doctrinal tradicional	199
2.2.	Los nuevos criterios de imputación: la esfera de control	199
2.3.	La inversión de la carga de la prueba	200
2.4.	La diligencia exigible y la <i>lex artis</i> profesional	201
	A. El canon de diligencia	201
	B. La “ <i>lex artis</i> ”	201
2.5.	Responsabilidad por actos de auxiliares y proveedores	202
2.6.	Obligaciones de resultado versus obligaciones de medios	202
	A. Obligaciones de resultado	203
	B. Obligaciones de medios	203
	C. Criterios de delimitación	203
	D. Consecuencias de la distinción	204
	E. La obligación de resultado en el contrato de obra	205
	a. Contenido	206
	b. El contrato de arquitecto	206
	F. Crisis de la distinción	208
3.	<i>El alcance de la responsabilidad</i>	208
3.1.	La buena fe como límite del daño resarcible	208
3.2.	La responsabilidad por negligencia y su moderación	209
3.3.	La responsabilidad por dolo	210
4.	<i>Los pactos sobre responsabilidad y sus límites</i>	210
III.	Criterios comunes de imputación de responsabilidad	210
1.	<i>La influencia del legado del artículo 1.591 CC</i>	211
2.	<i>Inexistencia de diferencias relevantes</i>	211
2.1.	La creciente asimilación de los criterios de imputación	211

2.2.	Las circunstancias que favorecen la convergencia	213
3.	<i>Las reglas comunes de imputación</i>	214
3.1.	Los artículos 8 a 15 LOE	214
3.2.	El cumplimiento del CTE y la responsabilidad de los agentes de la edificación	215

CAPÍTULO SÉPTIMO

ANÁLISIS CONTRACTUAL DE LA SOLIDARIDAD EX LOE

I.	Cuestiones previas	220
1.	<i>La solidaridad pasiva</i>	220
1.1.	La relación externa entre acreedor y codeudores solidarios	220
1.2.	La relación interna entre los codeudores solidarios ..	221
2.	<i>La solidaridad impropia u obligaciones “in solidum”</i>	222
2.1.	Naturaleza jurídica	222
2.2.	Principales manifestaciones	224
II.	La solidaridad en la LOE	224
1.	<i>Obligaciones solidarias “ab initio”</i>	225
1.1.	La solidaridad en garantía del promotor ex artículo 17.3, “in fine”, LOE	225
1.2.	Contratación conjunta de los agentes de la edificación	226
A.	Proyectistas y directores de obra	226
B.	Otros posibles supuestos	227
2.	<i>Responsabilidad solidaria declarada en sentencia</i>	227
2.1.	La solidaridad subsidiaria del artículo 17.3, “ab initio”, LOE	227
A.	Delimitación	227
B.	Naturaleza jurídica	228
C.	Responsabilidad por cabezas y por estirpes	229
D.	Interrupción de la prescripción	230
2.2.	La intervención sucesiva de los agentes de edificación	230
III.	La solidaridad contractual por defectos en la edificación	231
1.	<i>El artículo 1.137 del Código Civil</i>	231

1.1.	El principio de no presunción de solidaridad	231
1.2.	La crisis del principio de no presunción de solidaridad	232
	A. En la doctrina	232
	B. En la jurisprudencia	233
2.	<i>La cuestión en las obligaciones mercantiles</i>	234
3.	<i>Alcance de la solidaridad contractual en los defectos constructivos</i> .	235
3.1.	Algunos fundamentos para la solidaridad	236
	A. Solidaridad tácita	236
	B. Solidaridad impropia	236
	C. La posible aplicación analógica de la LOE	237
3.2.	Examen de los supuestos previstos en la LOE	238
	A. Responsabilidad contractual del promotor en garantía	238
	B. Solidaridad contractual por contratación conjunta	239
	a. Posible aplicación analógica de la LOE	240
	b. Otros argumentos en favor de la solidaridad .	240
	C. Solidaridad subsidiaria contractual	241
	a. Promotor-consumidor	243
	b. Promotor profesional	244

CAPÍTULO OCTAVO

LA RESPONSABILIDAD POR HECHO AJENO EN LOS DEFECTOS CONSTRUCTIVOS

		247
I.	Referencia al régimen del artículo 1.903 CC	248
	1. <i>Naturaleza jurídica</i>	248
	2. <i>Régimen jurídico</i>	249
	2.1. Supuestos de responsabilidad por hecho ajeno	249
	2.2. Especial consideración del artículo 1903.4º CC	250
II.	La responsabilidad por hecho ajeno en la LOE	251
	1. <i>Responsabilidad por hecho ajeno del proyectista</i>	252
	1.1. Delimitación	252
	1.2. Derecho de repetición	254
	2. <i>Responsabilidad por hecho ajeno del constructor</i>	254

2.1.	Delimitación	254
2.2.	Derecho de repetición	256
3.	<i>Responsabilidad por hecho ajeno del director de obra</i>	256
3.1.	Delimitación	256
3.2.	Derecho de repetición	257
III.	La responsabilidad contractual por hecho ajeno	258
1.	<i>Algunos supuestos previstos en el código civil</i>	258
2.	<i>Su extrapolación a otros escenarios contractuales</i>	258
2.1.	Por hechos de los dependientes y auxiliares	259
2.2.	Por hechos de terceros no dependientes	260
A.	Por hechos del subcontratista	260
B.	Por hechos del proveedor	261
3.	<i>Responsabilidad contractual por hecho ajeno en los defectos constructivos</i>	262
IV.	La posible responsabilidad directa del causante del daño	262
1.	<i>En la LOE</i>	263
1.1.	Posición de la doctrina	263
1.2.	Posición de la jurisprudencia	264
1.3.	El caso del subcontratista	265
A.	Doctrina	265
B.	Jurisprudencia	265
1.4.	La cuestión respecto de los trabajadores	267
A.	El jefe de obra	267
a.	Jefe de obra integrante de la dirección facultativa	268
b.	Jefe de obra no integrante de la dirección facultativa	269
B.	Otros trabajadores	269
2.	<i>En la responsabilidad contractual</i>	270
2.1.	El principio de relatividad de los contratos como límite	270
2.2.	La funcionalidad de la responsabilidad aquiliana en este punto	270

CAPÍTULO NOVENO

EL MAYOR ALCANCE OBJETIVO DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL	273
I. Los daños reclamables en la responsabilidad legal	274
1. <i>El régimen precedente</i>	274
1.1. El artículo 1.591 CC como vía integral de reparación	274
1.2. La pretendida vigencia residual del artículo 1.591 CC	275
2. <i>La reducción de los daños reclamables en la LOE</i>	275
2.1. Los daños materiales en el propio edificio como objeto exclusivo de la ley especial	275
2.2. Factores adicionales de limitación	276
3. <i>Vías para la reclamación de los daños excluidos</i>	277
II. Los daños reclamables en la responsabilidad contractual	278
1. <i>Los daños materiales amparados por la LOE</i>	279
2. <i>Los daños no amparados por la LOE</i>	279
2.1. Daños materiales en el propio edificio excluidos de la LOE	279
A. Daños materiales en construcciones excluidas de la LOE	279
a. El concepto de edificio como factor crítico	279
b. Referencia a las instalaciones fijas, equipamiento propio y obras de urbanización	280
B. Daños materiales en intervenciones u obras excluidas de la LOE	281
a. Delimitación de las obras sujetas a la LOE	281
b. La exclusión de las obras de reparación	282
C. Daños materiales derivados de defectos constructivos no amparados por la LOE	282
2.2. Daños distintos de los materiales causados en el propio edificio	283
A. Daños corporales	283
B. Daños causados a inmuebles contiguos o adyacentes	284
C. Daños en bienes muebles	285
D. Lucro cesante	285
a. Concepto y prueba	285

b.	Supuestos admisibles	286
E.	Daños morales	286
a.	Concepto de daño moral	286
b.	El daño moral por defectos constructivos	287
c.	Precisiones sobre el daño moral y la responsabilidad contractual	288
d.	Cuantificación	289
F.	Daños indirectos	290
III.	La reparación de los daños	290
1.	<i>Precisiones</i>	290
2.	<i>Las modalidades de reparación</i>	291
2.1.	El cumplimiento en forma específica	291
A.	La tradicional preferencia de este remedio	291
B.	Régimen jurídico	292
2.2.	El cumplimiento por equivalencia	292
A.	Régimen jurídico	292
B.	La evolución hacia su carácter no subsidiario	293
C.	Régimen del IVA en el cumplimiento por equivalencia	294
a.	Personas que pueden reclamar su importe	295
b.	Tipo de IVA aplicable	296
c.	Modalidad de cumplimiento de la reparación y su incidencia en el IVA	297
2.3.	Algunas opciones alternativas	298
2.4.	Consecuencias jurídicas de una u otra modalidad de reparación	299

CAPÍTULO DÉCIMO

LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES LEGALES Y CONTRACTUALES

I.	Cuestiones generales sobre la prescripción	302
1.	<i>Aplicación de la prescripción</i>	302
1.1.	La prescripción como excepción	302
1.2.	Los pactos sobre la prescripción	303
A.	Su validez en el régimen del Código Civil	303

B.	Normas especiales con incidencia en esta materia	305
a.	Normas sobre consumidores y usuarios	305
b.	LOE	305
2.	<i>El computo del plazo de prescripción</i>	306
2.1.	El “dies a quo” de los plazos de prescripción	306
2.2.	El “dies ad quem”	307
2.3.	La doctrina del retraso desleal en el ejercicio del derecho	307
II.	La prescripción en la LOE	309
1.	<i>El régimen precedente</i>	309
1.1.	El plazo de prescripción del artículo 1.591 CC	309
1.2.	La irretroactividad de los nuevos plazos de prescripción	309
2.	<i>Acciones directas</i>	309
2.1.	Plazo	309
2.2.	Dies a quo	310
A.	El criterio literal del artículo 18.1 LOE	310
B.	El criterio de la manifestación de los daños	310
2.3.	La doctrina de los daños continuados o de producción sucesiva	312
A.	El “dies a quo” en los daños continuados	312
B.	Su aplicación a los defectos constructivos	313
2.4.	Los daños duraderos o permanentes	315
3.	<i>Acciones de repetición</i>	315
3.1.	Plazo	315
3.2.	“Dies a quo”	316
3.3.	El “dies a quo” en la subrogación-repetición del asegurador	317
3.4.	Especial consideración en la subrogación del asegurador en la acción directa	317
A.	Posición de la doctrina	319
B.	El “dies a quo ex” artículo 18.2 LOE	320
4.	<i>La interrupción de la prescripción</i>	321
4.1.	Solidaridad propia “ab initio”	321
4.2.	Supuestos asimilados a la solidaridad impropia	321

<i>La responsabilidad contractual por defectos...</i>	
4.3. Referencia a la STS de 16 de enero de 2015	322
5. <i>La autonomía del plazo de prescripción de la acción de repetición</i> ...	324
5.1. Planteamiento de la cuestión	324
5.2. La autonomía de la acción de repetición	324
III. La prescripción en la responsabilidad contractual	326
1. <i>Plazos de prescripción</i>	326
1.1. El plazo de prescripción general	326
A. El nuevo plazo quinquenal	327
B. El régimen transitorio de la reforma de 2015	327
1.2. Los plazos especiales de prescripción	328
2. <i>“Dies a quo”</i>	329
2.1. La entrega del edificio como “dies a quo”	329
2.2. El criterio de la “actio nata”	329
2.3. Los daños continuados y los duraderos o permanentes	330
2.4. El “dies a quo” en la subrogación del asegurador en la acción directa contractual	331
3. <i>Interrupción de la prescripción</i>	332
3.1. Reglas generales	332
3.2. La interrupción selectiva en la responsabilidad solidaria contractual	332
4. <i>La autonomía del plazo de prescripción contractual</i>	333
EPÍLOGO. EL ARTÍCULO 1591 CC. BREVE REFERENCIA AL ESTADO DE LA CUESTIÓN	337
BIBLIOGRAFÍA	341

Thomson Reuters ProView. Guía de uso