



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

Responsabilidad civil en la construcción:
análisis jurisprudencial

Autora

Beatriz Lorente Garcés

Directora

M^a Teresa Alonso Pérez

Facultad de Derecho

2018

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. TEMA ANALIZADO Y JUSTIFICACIÓN E INTERÉS DE SU ELECCIÓN	4
2. METODOLOGÍA	4
II. APROXIMACIÓN A LA RESPONSABILIDAD CIVIL EN LA CONSTRUCCIÓN	6
III. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD	7
1. SUJETOS RESPONSABLES	7
1.1 Promotor.....	10
1.2 Arquitecto.....	13
1.3 Directores de obra	16
2. EXONERACIÓN DE AGENTES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	17
3. LEGITIMACIÓN ACTIVA.....	21
4. ACUMULACIÓN DE PROCESOS Y ACCIÓN DE REPETICIÓN.....	24
5. EL TERCER INTERVINIENTE	26
6. RESPONSABILIDAD CIVIL SUBJETIVA EN LOS DAÑOS A INMUEBLES PRÓXIMOS EN LA CONSTRUCCIÓN	27
IV. PLAZOS DE GARANTÍA Y PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES	29
1. DIFERENCIA DE PLAZO GARANTÍA Y PRESCRIPCIÓN	29
2. INTERRUPCIÓN	33
3. IRRETROACTIVIDAD DEL ART. 18.1 LOE	34
V. RÉGIMEN COMPLEMENTARIO: RESPONSABILIDAD DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS	36
VI. CONCLUSIONES	39
VII. BIBLIOGRAFÍA	42
a) Material y documentación bibliográfica	42
b) Referencias jurisprudenciales	43

Abreviaturas

Art.	Artículo
Arts.	Artículos
CC	Código Civil
Etc.	Etcétera
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LGDCU	Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
LPH	Ley de Propiedad Horizontal
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
TS	Tribunal Supremo
TRLGDCU	Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
UTE	Unión Temporal de Empresas

I. INTRODUCCIÓN

1. TEMA ANALIZADO Y JUSTIFICACIÓN E INTERÉS DE SU ELECCIÓN

En este trabajo se va a tratar el tema de la responsabilidad civil en la construcción. Aparte de examinar su marco conceptual-teórico, realizaré un análisis jurisprudencial de las principales controversias que se plantean sobre su régimen jurídico.

Los principales motivos que me han llevado a elegir este tema han sido tres. Durante la elección de tema, mi directora de trabajo me propuso la responsabilidad civil ofreciéndome profundizar en el tratamiento del tema en algún sector profesional. A priori, dicha rama del Derecho civil no me la había planteado, sin embargo, tras sugerirme dos ámbitos profesionales diferentes, uno de ellos me atraía por razones personales. Asimismo, me comentó que era un campo jurídico en el que no se había trabajado a fondo la aplicación jurisprudencial de los artículos 17 y 18 de la Ley de Ordenación en la Edificación. Mi directora había realizado alguna investigación en la materia, de esta forma, podía aprovechar su conocimiento en el tema obteniendo un mejor seguimiento de mi trabajo. Y como último motivo se encuentra la importancia de este área profesional en nuestros días, como consecuencia de que prácticamente todas las personas adquieren una vivienda y, por desgracia, en muchas ocasiones existen daños y perjuicios derivados de su edificación. Por ello, es altamente probable que el día de mañana tenga que enfrentarme a algún caso relacionado con esta materia.

Todo ello me llevó a decidir que mi trabajo fin de grado versara sobre la responsabilidad civil en la construcción, aportando un análisis jurisprudencial de cómo se ha venido aplicando por los Tribunales la normativa aplicable.

2. METODOLOGÍA

Antes de comenzar con el trabajo en sí, destiné un periodo de tiempo únicamente para comprender, profundizar y dominar los aspectos teóricos, así como para precisar la legislación aplicable. Mi directora del trabajo me proporcionó material imprescindible para alcanzar una base rigurosa que me permitiese llevar a cabo este trabajo jurídico.

Para alcanzar los objetivos sobre los que se enfoca este trabajo y planteados en el subapartado del tema analizado, busqué exhaustivamente documentación. En concreto, he manejado jurisprudencia española de la Sala de lo Civil del Tribunal

Supremo, además de artículos publicados en revistas españolas así como monografías específicas de responsabilidad civil en la construcción.

Fijada la metodología general desarrollada previamente al trabajo, procedo a exponer brevemente la estructura que seguiré a lo largo de la exposición. En primer lugar, comenzaré presentando la parte conceptual-teórica de la responsabilidad civil en la construcción y su peculiar regulación jurídica deteniéndome en casos problemáticos de aplicación de su normativa. Por otra parte, realizaré un análisis jurisprudencial de los casos más conflictivos, centrándome en los aspectos más controvertidos: legitimación activa, sujetos responsables y en relación con ello, exoneración de agentes en la construcción, así como la posible acumulación de acciones y diferenciación entre plazos de garantía y plazos de prescripción.

II. APROXIMACIÓN A LA RESPONSABILIDAD CIVIL EN LA CONSTRUCCIÓN

Normalmente la responsabilidad civil en esta materia está vinculada a la celebración previa de un contrato de obra regulado en el art. 1.544 CC¹ o de un contrato de compraventa del precepto 1445 CC². En el primer supuesto, el contratista se compromete a realizar el objeto del contrato en beneficio de quien lo contrató. Si por el contrario la parte contratista no cumple con su obligación o no la realiza con la necesaria perfección entonces debe asumir la responsabilidad civil derivada de su incumplimiento. Es decir, no se ha alcanzado el resultado esperado por el cliente siendo éste quien podrá ejercitar acciones de reclamación por incumplimiento contra la contraparte³. En el segundo caso, uno de los contratantes denominado vendedor se obliga a entregar una cosa determinada. Asimismo, si no se cumple con dicha obligación, podría el comprador interponer las acciones correspondientes.

El conjunto normativo de referencia es en cierto modo algo disperso. Hasta 1999 el régimen jurídico aplicable se basaba en el art. 1591 CC, sin embargo, el 6 de mayo de 2000 entró en vigor la Ley 38/1999 de ordenación de la edificación y en la actualidad son ambos regímenes los que coexisten. Si bien no hay que olvidar que en 2007 se aprobó con el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, cuyo artículo 149 también contempla un supuesto de hecho relacionado con esta materia y que debe ser tomado en consideración⁴.

¹ El art. 1544 CC señala que: «En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto».

² El art. 1445 CC establece que: «Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente».

³ LACRUZ BERDEJO, J.L. Et al., *Derecho de Obligaciones: contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*, vol. II, 5ª edic., Dykinson, Madrid, 2013.

⁴ En adelante se citará como TRLGDCU.

III. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD

A mediados de los años 60 se comenzó a desarrollar una doctrina jurisprudencial que con el tiempo llegaría a tener un notable alcance en materia de la responsabilidad civil en la construcción. La doctrina a que nos referimos se fraguó en torno a la interpretación jurisprudencial del art. 1591CC⁵ y lo cierto es que la aplicación de dicha doctrina suponía en la mayoría de ocasiones beneficiar a los compradores de inmuebles edificados o construidos. Entre otras cosas, se favorecía que el adquirente pudiese reclamar tanto al vendedor como al contratista y técnicos para que solventasen los vicios y desperfectos ocasionados como consecuencia de la defectuosa edificación de la vivienda. La evolución doctrinal en la materia a lo largo de los años se basa en la continua aplicación por los Tribunales de la interpretación que procura de dicho precepto jurídico.

En 1999, como ya se ha expuesto brevemente en la aproximación a la responsabilidad civil en la construcción, entró a formar parte del conjunto normativo hasta entonces vigente la Ley de Ordenación de la Edificación⁶. Esta duplicidad del régimen jurídico en esta materia planteó serios problemas de conciliación.

Una aclaración imprescindible que hay que realizar, es que por aplicación del art. 2.3 CC la LOE no puede aplicarse con retroactividad, por tanto, habrá que atender a si la licencia de la edificación se produjo tras la entrada en vigor de la nueva ley o con anterioridad. Los casos que tuvieron lugar antes de la entrada en vigor de la ley y entraron dentro del ámbito de aplicación del CC se regularán por el mismo sin posibilidad de retrotraer dichos litigios a la nueva regulación.

1. SUJETOS RESPONSABLES

Con la evolución de la interpretación jurisprudencial del art. 1591 CC, se acabaron considerando legitimados pasivamente a los contratistas, arquitectos, subcontratistas, promotores y demás intervinientes. En determinadas circunstancias, la

⁵ El artículo 1591 CC regula que:

«El contratista de un edificio que se arruina por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años».

⁶ En adelante se citará como LOE.

jurisprudencia contemplaba casos de condena solidaria cuando no era posible determinar el grado de participación, así como cuando no existía prueba de la causa del defecto constructivo.

Centrándonos en la legislación actual, la legitimación pasiva se encuentra regulada en el art. 17.1 LOE donde se establece que serán responsables «las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación». La ley en que se encuentra este precepto que se refiere a todos los posibles intervinientes del desarrollo de la construcción, se preocupa en el art. 8⁷ LOE de exponer quiénes son los agentes partícipes. Sin embargo, su aclaración se queda en un pequeño intento, ya que no nombra a los subcontratistas ni a las entidades o los suministradores de productos. Junto a esta cuestión dudosa, ESTRUCH ESTRUCH⁸ entiende que también estarán legitimados pasivamente aunque no estén enumerados todos los agentes de la edificación: constructores, promotores, arquitectos, etc.

Frente a la postura mantenida por ESTRUCH ESTRUCH, conviene destacar que desde la perspectiva del régimen de la LOE, el subcontratista no es agente de la edificación. Así lo ha declarado la jurisprudencia puntualizando que la omisión del subcontratista en el art. 8 LOE fue consciente para el legislador, refiriéndose al mismo en los arts. 17.6.2º y 11.2 e) LOE y señalando que el responsable de los subcontratistas es el constructor. El TS ha reiterado con el tiempo que «no tiene sentido introducir la posibilidad de demandar con base en la LOE, al subcontratista, cuando los intereses de los propietarios ya están amparados por la responsabilidad del promotor (principalmente), del contratista y de otros agentes que tengan responsabilidad, máxime cuando el subcontratista estará ligado al contratista por un contenido contractual que solo le vincula a él y al contratista, limitándose el subcontratista a seguir las instrucciones de su contratista» -STS de 14 de marzo de 2018 (2018/980)⁹-.

Como hemos observado, los contratos para la edificación de obras no impiden que los contratistas subcontraten partes o instalaciones específicas de la misma, y así lo

⁷ El art. 8 LOE señala que:

«Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención».

⁸ ESTRUCH ESTRUCH, J., «Problemas de legitimación en la Ley de Ordenación de la Edificación», en *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 38, 2015, pp. 16-18.

⁹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 14 de marzo de 2018 (RJ 2018/980), Westlaw Aranzadi.

establece la Ley 32/2006 de 18 de octubre sobre la subcontratación en el sector de la construcción. De acuerdo con el art. 17.6¹⁰ LOE el constructor además de tener su propia responsabilidad también sería responsable directamente de los vicios y desperfectos ocasionados por las personas subcontratadas por él, pero sin perjuicio de la posible acción de repetición. En el caso de que el constructor responda por vicios producidos por los subcontratistas, con posterioridad podrá repetir su acción de responsabilidad frente a ellos con el art. 18.2 LOE.

Esto nos lleva a matizar sobre la legitimación de los contratistas-subcontratistas al presentarnos con el art. 1596 CC que regula como regla general que «el contratista es responsable del trabajo de las personas que ocupare en la obra». Si bien es cierto que a pesar de que el constructor tenga responsabilidad directa, este autor diferencia dos supuestos: a) cuando las personas que han sido contratadas dependen directamente del constructor, no tienen responsabilidades independientes; b) y cuando participan personas subcontratadas con independencia organizativa, es entonces cuando se añade a la responsabilidad del constructor la obligación de responder de los subcontratistas.

En este aspecto, el TS sostiene en la sentencia de 3 de julio de 2008 (RJ 2008/624)¹¹ que los contratistas van a responder, ya que no pueden exonerarse alegando que hicieron lo que se les había encomendado. Esa argumentación no sería eficaz porque ellos como profesionales, tendrían que contar con los conocimientos profesionales en dicha ejecución de obra. De lo contrario, no tendría sentido el art. 1591 CC y siempre se disculparían con el mero hecho de que no fueron recibidas las órdenes correctas de los técnicos. Asimismo, contempla que «la intervención de un subcontratista no altera la responsabilidad del contratista determinada del art. 1591 CC». Normalmente, la doctrina jurisprudencial muestra evidencias de la exención de responsabilidad al subcontratista, cuando en realidad sí que tiene que responder como consecuencia de que el art. 17 LOE deja abierto el concepto a todas personas físicas o

¹⁰ El art. 17.6 LOE dice que:

«El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar».

¹¹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 3 de julio de 2008 (RJ 2008/624), V-lex España: información jurídica.

jurídicas que participen en la ejecución de la obra, donde se debe incluir la figura del contratista y subcontratista.

1.1 Promotor

El promotor se define en el art. 9.1 LOE como *cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título*. A diferencia del principio jurisprudencial que se mantenía en relación con el art. 1591 CC, en la legislación vigente de la LOE no son requisitos necesarios el carácter profesional ni el ánimo de lucro¹² de la figura del promotor, y por tanto, se ha ampliado dicho concepto -STS 13.12.2007 (RJ 2008/329)¹³-.

En el art. 17.1 LOE se asigna legitimación pasiva a todas las personas físicas o jurídicas partícipes en el proceso de edificación. Por tanto, los adquirentes de unidades privativas de la edificación promovida por el promotor¹⁴ podrán requerirle la responsabilidad vía LOE por los daños originados en la ejecución del edificio. Si bien es cierto que es responsable *ad extra*, es decir, que responde tanto a primeros compradores como a sus sucesivos adquirentes, siempre dentro de los plazos legales establecidos.

¹² PÉREZ RIVARÉS, J.A., «La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos, en *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*», nº 18, 2007, pp. 2-12.

¹³ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 13 de diciembre de 2007 (RJ 2008/329), Westlaw Aranzadi:

«La intencionalidad lucrativa como característica del promotor a efectos de su responsabilidad como agente de la construcción debe entenderse abandonada a partir de la nueva regulación. La doctrina, en efecto, ha observado que la LOE amplía el concepto de promotor con respecto al definido por la jurisprudencia sentada en aplicación del art. 1591, pues define esta figura en el artículo 9 LOE incluyendo en el concepto “a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o concesión a terceros bajo cualquier título”. Tras establecer el 17.3 LOE que el promotor responde solidariamente, en todo caso con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionado por vicios o defectos de construcción, el art. 17.4 LOE extiende la responsabilidad del promotor “a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúan como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas”».

¹⁴ ESTRUCH ESTRUCH, J., «Problemas de legitimación en la Ley de Ordenación de la Edificación», en *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 38, 2015, pp. 16-18, se muestra partidario de la simultaneidad del promotor para estar legitimado activa y pasivamente. Del precepto 17.3 LOE considera que, en los casos que el promotor no es constructor, se podría entender que tendría legitimación activa cuando fuese propietario de alguna de las partes privativas del edificio, y en caso de transmitir todas sus propiedades, no tendría derecho a interponer acciones de responsabilidad. Por tanto, con la postura de ESTRUCH ESTRUCH, la LOE no impide al promotor ejercer acciones contractuales contra el resto de agentes de la edificación. Si bien es cierto que en un número muy reducido el TS se ha mostrado a favor de ello -STS 28 de febrero de 2011 (RJ 2011/119)-.

A modo ejemplificativo, voy a exponer la sentencia de 18 de septiembre de 2012 (RJ 2012/9014)¹⁵ donde se desestima un recurso de casación que solicitaba la exoneración de un agente promotor y constructor de los daños originados en una obra. Y se buscaba la responsabilidad solidaria entre los arquitectos y la empresa de cimentación. El Tribunal Supremo manifestó que, aunque los promotores no ejecuten ni diseñen la obra, sí que realizan labores de control, administración y dirección con expectativas de incorporación de las unidades privadas hacia el mercado inmobiliario. De esta manera, se entiende una responsabilidad profesional vinculada a los criterios jurisprudenciales siguientes: a) búsqueda de beneficio de la obra por parte del promotor, b) tráfico inmobiliario, c) prestigio profesional, y, d) capacidad de contratar a los técnicos y al constructor. Con la entrada en vigor de la LOE estos principios básicos de promotor se han ampliado superando la mera asimilación de beneficiario del negocio constructivo. A pesar de que con el régimen del art. 1591 CC ya se aplicaba el carácter solidario de la responsabilidad, fue la LOE quien lo recogió expresamente. De este modo, el Tribunal remitiéndose al actual art. 17.3 LOE realza la expresión de “en todo caso” al establecerse la responsabilidad solidaria del promotor con los demás intervinientes en todo supuesto. Supone que el promotor debe responder siempre, independientemente de que «se haya delimitado la responsabilidad previamente o que la causa de los daños sea imputable a cualquier otro agente del proceso constructivo». Con todo lo anterior, el Tribunal desestimó el recurso y atribuyó al promotor responsabilidad solidaria de los daños producidos. En definitiva, independientemente de que se trate de un promotor, como regla general, rige la responsabilidad solidaria cuando hayan intervenido varios agentes en la producción de los daños.

Asimismo, la sentencia del 24 de mayo de 2013 (RJ 2013/4620)¹⁶ se remite a la misma argumentación doctrinal en un caso donde la promotora y a su vez constructora recurre su responsabilidad atribuida considerando el motivo la infracción del art. 1591 CC. El problema radica en la confusión de la responsabilidad contractual y la que “*ex lege*” fija el art. 1591 CC, llevándole a pensar a la parte recurrente que una vez que se ha individualizado la responsabilidad para los arquitectos, ya no existía posibilidad de extender responsabilidad solidaria al promotor. En este supuesto la promotora había

¹⁵ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 18 de septiembre de 2012 (RJ 2012/9014), Westlaw Aranzadi.

¹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 24 de mayo de 2013 (RJ 2013/4620), Westlaw Aranzadi.

entregado el inmueble en unas condiciones diferentes a las pactadas, habiéndole ya efectuado los adquirentes el pago íntegro de la propiedad. Por ello, no se le podía exonerar a la promotora de responsabilidad porque no cumplió con sus obligaciones contractuales, debiendo responder solidaria y profesionalmente junto con los arquitectos de la obra (art. 17.3¹⁷ LOE).

Dentro de la responsabilidad de promotores cabe traer a colación el supuesto de la reciente sentencia del 30 de enero de 2018 (RJ 2018/296)¹⁸. Por una parte, se encuentra la empresa constructora denominada Ferrovial Agroman y, por otra, la empresa promotora Ferrovial Inmobiliaria que posteriormente es adquirida por Promotor Hábitat S.A, constituyendo ambas un grupo de sociedades. La empresa constructora, como recurrente ante el TS, sostiene que no existe confusión entre ambas empresas porque cada una funciona independientemente respecto del grupo Ferrovial. Asimismo, considera que se vulnera el art. 17 LOE en conexión con el art. 6 LOE al extender la responsabilidad contractual a la empresa constructora. El Tribunal Supremo sustenta que claramente existe una confusión entre las sociedades Ferroviales, y así lo prueba con la documentación y planos de la obra al hacerse constar la empresa Ferrovial Inmobiliaria en lugar de Promotor Hábitat. La adquisición de la empresa promotora actual tiene como objetivo la presentación de concurso de acreedores. De esta manera, busca mostrar al consumidor-comprador de las viviendas una imagen confidente y de cierta reputación hacia Ferrovial. Esta utilización de las personalidades jurídicas empresariales para evitar responsabilidades económicas contraria al orden público y de incumplimiento en nuestra legislación.

La doctrina jurisprudencial designa a este caso de «levantamiento de velo» al prever correcta la extensión de responsabilidad solidaria entre la constructora Ferrovial Agroman y la promotora Promociones Hábitat como consecuencia del aprovechamiento del nombre comercial para atraer clientes, y así, lograr una mayor venta de viviendas de la que se habría producido si no se hubiesen modificado estas sociedades. En resumen,

¹⁷ El art. 17.3 LOE establece que:

« [...] cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción».

¹⁸ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 30 de enero de 2018 (RJ 2018/296), Westlaw Aranzadi.

lo que se sanciona es el uso abusivo y fraudulento de dicho grupo de sociedades existiendo evidencias de que ambas sociedades tienen el mismo y único interés y finalidad económica.

Hasta este momento se han analizado cuestiones en las que únicamente intervenía una persona como promotor, sin embargo, no siempre es así. En la sentencia de 31 enero de 2003 (RJ 2003/647)¹⁹ nos encontramos con la actuación constructiva por parte de una comunidad civil de propietarios equivalente a la de una comunidad de promotores. La Sala verificó que a pesar de que sólo uno de los tres copropietarios llevase a cabo las actividades pertinentes de la comunidad promotora, todos tenían el objetivo común de mejorar el disfrute de la cosa común. Es decir, edificar con la finalidad de incorporar posteriormente al mercado inmobiliario a través de la enajenación onerosa de los inmuebles. Evidentemente ello es lógico porque siguiendo con la doctrina jurisprudencial reiterada se ha mantenido la falta de personalidad jurídica en las comunidades civiles. El TS señaló que «la figura del promotor no tiene que corresponder necesariamente a una persona individualizada o a una persona jurídica y así el artículo 9 LOE recogiendo la orientación marcada por la jurisprudencia de esta Sala, resuelve el problema de la figura del promotor, al reconocer la categoría legal y definir el mismo como “cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide , impulse, programa o financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”». Por tanto, la normativa legal no imposibilita a los copropietarios, en este caso de un solar, a participar en un proceso constructivo como promotores. Así las cosas, los tres copropietarios quedaron obligados a responder de los daños y defectos producidos en el proceso constructivo.

1.2 Arquitecto

Otra figura primordial en el ámbito constructivo es el arquitecto. Esta categoría ha evolucionado mucho a lo largo de los años, incorporándose en 1889 en los arts. 1591, 1593 y 1909 CC y permaneciendo en la actualidad en la LOE. MORÁN DÍAZ se posiciona por la diferenciación material de los arts. 10 y 12 LOE entre arquitecto proyectista y arquitecto director de obra, así como por una especificación entre obras

¹⁹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 31 de enero de 2003 (RJ 2003/647), CENDOJ.

públicas o privadas. De esta forma, cada tipología tiene sus competencias y habilidades profesionales tasadas y permite una mayor facilidad para imputar su responsabilidad²⁰.

Los proyectistas se ocupan, con carácter general, de elaborar planos o proyectos. No obstante, muchas veces encomiendan partes de sus labores a otros profesionales lo que supone analizar la responsabilidad en supuestos de vicios constructivos. Cuando el proyectista contrata a otra persona para realizar sus informes, estudios, cálculos o dictámenes, el art. 17.5²¹ LOE lo considera responsable directo de los daños originados de dichas tareas, sin perjuicio de la acción de repetición que puede ejercer contra quienes ha contratado él mismo. Tanto en caso de manifestarse un hecho propio o ajeno, el proyectista tendría obligación de responder (art. 17.2 LOE). Al propietario perjudicado le es indiferente quién haya provocado el daño o defecto constructivo, simplemente le interesará su reparación o indemnización²².

Tras plantearse a lo largo del tiempo situaciones problemáticas entre los hechos propios y ajenos de los proyectistas, la jurisprudencia actual se muestra partidaria de las interpretaciones realizadas del art. 17.5 LOE que defiende la responsabilidad del proyectista por hecho ajeno. El Tribunal Supremo estima en la sentencia de 20 de mayo de 2014 (RJ 2015/2256)²³ que: «cada uno de los agentes tiene que asumir el cumplimiento de sus funciones y, en determinadas ocasiones, las ajenas, al establecer la ley ciertos supuestos en los que los agentes responden por la actividad de otras personas, caso del proyectista respecto de los errores de cálculo, o de los estudios o dictámenes que encarga a otros». Además, PÉREZ-CABALLERO ABAD realiza el efecto positivo que tiene la distinción de responsabilidad por hecho propio y ajeno, ya que si todos supuestos fuesen calificados de hechos meramente propios, el proyectista estaría obligado a responder plenamente de los daños y no podría ejercitar acción de repetición frente al agente que ha contratado.

²⁰ MORÁN DÍAZ, A., *La responsabilidad civil del arquitecto*, ed. Reus, Madrid, 2017, pp. 16-18.

²¹ El art. 17.5 LOE señala que:

«Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores».

²² PÉREZ-CABALLERO ABAD, P., La responsabilidad del proyectista por la intervención de otros técnicos en el proceso de la edificación, en *Revista para el Análisis del Derecho: InDret*, octubre 2017, pp. 3-23.

²³ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 20 de mayo de 2014 (RJ 2015/2256), Westlaw Aranzadi.

Por otra parte, la jurisprudencia ha venido defendiendo la compatibilidad de acciones tanto de los artículos 1591 CC y 17 LOE con aquellas que derivan del incumplimiento contractual -STS de 15 de junio de 2016 (RJ 2016/2766)²⁴-. En efecto, en las figuras de arquitectos y promotores, la distinción entre esta responsabilidad por daños materiales específica del art. 17 LOE y la responsabilidad contractual todavía continúa siendo una de las principales causas en los litigios.

En la sentencia del 2 de febrero de 2018 (RJ 2018/337)²⁵ se recurre la responsabilidad del arquitecto y aparejador habiendo alegado infracción de los arts. 3, 12, 13 y 17 apartados 1 a) y b) y 7 de la LOE, considerando que se trataba de defectos constructivos. El Tribunal Supremo defiende que las diferencias estructurales entre el proyecto de la obra y su ejecución y venta es materia que afecta a la relación contractual de compradores y vendedores. Resalta que el contenido del art. 17 LOE no debe aprovecharse para reclamar responsabilidad por vicios cuando en realidad estamos ante un incumplimiento contractual. La doctrina matiza que «el daño es el resultado que origina las consecuencias que prevé la norma, mientras que la falta a las condiciones del contrato no da lugar a la responsabilidad propia de la LOE, sino a acciones y a responsabilidades distintas, vinculadas al cumplimiento contractual de los artículos 1.091, 1.089, 1101, 1.258, 1.124, 1.484 y siguientes, todos ellos del Código Civil, puesto que no derivan de la construcción propiamente dicha, sino de las obligaciones convenidas en el contrato, ni merecen el calificativo de dañosos». Por lo tanto, al no existir un daño material o funcional que imposibilite el uso satisfactorio de la vivienda y que ponga en peligro su seguridad o la haga inútil para su finalidad, no es atribuible la responsabilidad del art. 17 LOE. Ello no exime para que el arquitecto quede exonerado

²⁴ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 15 de junio de 2016 (RJ 2016/2766), Westlaw Aranzadi: declara que:

«la responsabilidad de quienes intervienen en el proceso constructivo que impone el artículo 1591 del Código Civil es compatible con el ejercicio de acciones contractuales cuando, entre demandante y demandados, media contrato, de tal forma que la "garantía decenal" no impide al comitente dirigirse contra quienes con él contrataron, a fin de exigir el exacto y fiel cumplimiento de lo estipulado, tanto si los vicios o defectos de la construcción alcanzan tal envergadura que pueden ser incluidos en el concepto de ruina, como si suponen deficiencias que conllevan un cumplimiento defectuoso, como de forma expresa se autoriza a partir de la entrada en vigor de la LOE, al regular la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación y disponer en su artículo 17.7 que "(sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes...", admitiendo de forma expresa, la coexistencia de la responsabilidad derivada del contrato o contratos que vinculan a las partes y la que impone la Ley especial».

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 2 de febrero de 2018 (RJ 2018/337), Westlaw Aranzadi.

de responsabilidad, ya que responderán solidariamente el promotor y el arquitecto por incumplimiento contractual.

Siguiendo a TOLEDANO JIMENEZ, otro aspecto destacable en responsabilidad del arquitecto es la posibilidad del perjudicado de ejercitar acciones frente a la compañía de seguros²⁶ del arquitecto -art. 19.1 c) LOE-. Esto se produce fundamentalmente en las situaciones donde a la víctima le interesa reclamar al arquitecto, como consecuencia de que la promotora es la propietaria del inmueble al ser una vivienda para su uso propio y que no ha intervenido en la ejecución de la edificación de la obra. Además, de acuerdo con el art. 76 Ley de Contrato de Seguro²⁷ cabe la acción directa contra la aseguradora de la responsabilidad profesional de la figura del arquitecto.

1.3 Directores de obra

Otro caso conflictivo es la atribución de la responsabilidad entre director de obra, director de ejecución y el promotor de la obra. Las funciones encomendadas al director de obra y al director de ejecución están establecidas en los arts. 12 y 13 LOE, consistiendo respectivamente en dirigir el desarrollo o ejecución material de la obra -STS del 6 de abril de 2011 (RJ 2011/3148)²⁸-. Mientras un promotor de acuerdo con el art. 9 LOE interviene en todo el desarrollo de la obra, debiendo cumplir con los trámites administrativos y urbanísticos necesarios legalmente.

Por otra parte, en la sentencia del 3 de octubre de 2016 (RJ 2016/4875)²⁹ se declara la responsabilidad de un director de obra en la figura de un arquitecto, y se profundiza en la distinción entre actividades no ejecutadas y defectuosamente realizadas. El Tribunal Supremo parte del art. 13 LOE que regula que «el director de ejecución de obra asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cuantitativa y cualitativamente la construcción y calidad de lo edificado».

²⁶ TOLEDANO JIMÉNEZ, M.A., «Defectos constructivos en inmuebles y su plazo de prescripción de acciones», en *Revista Ceflegal*, nº 194, marzo 2017, pp. 143-156.

²⁷ El artículo 76 de la Ley del Contrato de Seguro 50/1980, 8 de octubre señala que:

«El perjudicado o sus herederos tendrán acción directa contra el asegurador para exigirle el cumplimiento de la obligación de indemnizar, sin perjuicio del derecho del asegurador a repetir contra el asegurado, en el caso de que sea debido a conducta dolosa de éste, el daño o perjuicio causado a tercero [...]».

²⁸ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 6 de abril de 2011 (RJ 2011/3148), Westlaw Aranzadi.

²⁹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 3 de octubre de 2016 (RJ 2016/4875), Westlaw Aranzadi.

En este caso, el papel del director de ejecución de la obra había sido desempeñado por el arquitecto técnico. A pesar de tener encargadas las labores de revestimiento exterior de la edificación y de terminación de medianería, éste no mostró una actitud cautelosa para perfeccionar los objetivos previstos en el proyecto. La doctrina señala que es obligación de un aparejador comprobar un correcto desarrollo y distribución de elementos de la edificación e instalaciones llevadas a cabo. Asimismo, los arquitectos técnicos no son propiamente realizadores del proyecto ni plasmadores de las órdenes que les da el arquitecto director de la obra. No necesariamente tiene que seguir todas las indicaciones sin ver más allá, sino que cuenta con su autonomía profesional y, por tanto, tiene responsabilidad en el proceso constructivo de acuerdo con el art. 17.7³⁰ LOE y 1124 CC. En esta sentencia, el Tribunal también defendía que una obra no ejecutada equivale a una responsabilidad por incumplimiento contractual de la obra y únicamente las obras defectuosamente realizadas son las que requieren de responsabilidad civil en la construcción, siendo ésta última la obligación que se da en este supuesto.

2. EXONERACIÓN DE AGENTES DE LA CONSTRUCCIÓN

El art. 17.8 LOE contempla que: *«las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño»*. Por tanto, existe la posibilidad de que los sujetos que intervienen en el proceso de construcción queden exonerados si se da alguna de las causas contempladas por el artículo.

Es necesario matizar que para atribuir responsabilidad o estudiar su posible exoneración hay que partir de si el sujeto pasivo encaja en la clasificación de algún tipo de agente constructivo. En la sentencia de 5 mayo de 2015 (RJ 2015/1566)³¹, no se puede imputar la responsabilidad a la empresa que se ha encargado de realizar las

³⁰ El art. 17.7 LOE regula que:

«El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda».

³¹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 5 de mayo de 2015 (RJ 2015/1566), Westlaw Aranzadi.

labores de asesoramiento y otras diferentes a la ejecución de la obra, tratando de asimilar su figura a la de promotor. El TS establece que «el objeto del contrato con la empresa en cuestión es la prestación de servicios para recibir toda la asistencia técnica, económica, jurídica y administrativa que sea necesaria "para llevar a cabo la promoción de las viviendas, plazas de garaje, trasteros y locales comerciales referidos", de modo que en cuanto a la contratación de las obras la empresa asume simplemente el "asesoramiento y redacción contrato de ejecución de obras", así como "incidencias y seguimiento del contrato, modificaciones y contenciosos"». Se procedió a verificar el contrato de ejecución de obra y los contratos de dirección de la misma con los técnicos y se observó que dichos cargos habían sido contratados por la propia cooperativa propietaria del solar. Por tanto, en este caso quedó exonerada la empresa recurrida por no asumir la condición de promotora.

En la STS de 21 de febrero de 2003 (RJ 2003/2135)³², se exonera a los agentes constructivos del deber de responder ante la parte demandante tras verificarse la ocurrencia de un hecho de fuerza mayor independiente a su ejercicio profesional. El Tribunal Supremo confirma que actuaron de forma cautelosa y precavida, recomendando oportunamente cálculos y diseños de dicha circunstancia. El vicio exteriorizado en el suelo se calificó de imprevisible como consecuencia de los inusuales acuíferos subterráneos en esa zona, debiéndose rechazar cualquier vínculo causal de los técnicos respecto al resultado ocasionado. Además del criterio de causalidad en la imputación subjetiva de la responsabilidad civil en la construcción, en el caso de fuerza mayor y caso fortuito previsto en el art. 17.8 LOE, GARCÍA MUÑOZ defiende que también hay que tener en cuenta «la previsibilidad del riesgo de producción de un daño y del daño previsible y evitable». La doctrina jurisprudencial ha descartado la interpretación de la diligencia conforme al art. 1104.2 CC, ya que el cuidado que debe tener un profesional de la edificación se tiene que basar principalmente en los conocimientos específicos y garantías técnicas-profesionales de su ámbito sectorial, denominado diligencia profesional³³.

³² Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 21 de febrero de 2003 (RJ 2003/2135), CENDOJ.

³³ GARCÍA MUÑOZ, O., Exoneración de responsabilidad de los agentes de la construcción por vicios del suelo previsible, Comentario a la STS, 1ª, 21.2.2003, en *Revista para el Análisis del Derecho: InDret*, nº 173, octubre de 2003.

En cuanto a la regulación del art. 1591 CC un caso ejemplificativo se muestra en la sentencia de 27 de marzo de 2015 (RJ 2015/1292)³⁴, donde se disputa si en los procesos de edificación en los que no existen vicios ruinógenos únicamente tienen repercusión contractual frente a las partes otorgantes del contrato y no frente al constructor. El Tribunal Supremo ha considerado absueltos de la obligación de indemnizatoria del art. 1591 CC a los técnicos por no poseer la condición de contratistas, y al constructor por no existir ningún daño calificado de ruinoso. Ahora bien, el constructor sí que puede ser condenado por responsabilidad contractual, ya que a pesar de exonerarse por la ausencia de derivación de los vicios del contrato de obra, sí que hay relación de los daños producidos con la ejecución del contrato. La sentencia matiza la diferencia entre el daño constructivo y la falta de condiciones del contrato, siendo esta última circunstancia la que posibilita la responsabilidad *ad hoc* de un contrato entre compradores y vendedores reglada en el art. 1101 y 1124 CC. Se debe concluir que mientras que a los técnicos demandados se les exime en este caso de responsabilidad, el constructor sí que debe responder y no queda absuelto.

Otro caso similar, se plantea en la sentencia de 20 de noviembre de 2008 (RJ 2008/6321)³⁵ existiendo confrontación de intereses entre la promotora y la arquitecta de la obra. Tras la construcción de esta obra de viviendas se produce un deslizamiento del borde de la parcela cuyo objetivo era hacer barrera de aludes y acumulaciones de agua cuya obra tiene que ver con los trabajos realizados de la zona ajardinada. Estas labores son gestionadas y dirigidas por la promotora de la urbanización, a quien no se le advirtió de ningún vicio en dicho suelo que pudiese llegar a ser una ruina para la edificación de la propiedad. Por considerar la parte promotora que tenía la arquitecta que afrontar la responsabilidad de los daños producidos por omitirle esa información, el Tribunal Supremo se pronuncia estableciendo lo siguiente:

La única competencia que tuvo la arquitecta en la ejecución de la obra fue la realización de la vivienda, no alcanzando su participación a la obra de jardines. Al realizarse ésta última por la parte promotora mediante su deficitaria ejecución y trabajos ajenos a la construcción del resto de la urbanización, ello impide que se le exija responsabilidad de la misma a la arquitecta. No obstante, se estima oportuno que «la

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 27 de marzo de 2015 (RJ 2015/1292), CENDOJ.

³⁵ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 20 de noviembre de 2008 (RJ 2008/6321), Westlaw Aranzadi.

arquitecta responda por los vicios del suelo que no advierte y son casusa de daños en la construcción que dirige, pero no es responsable de los vicios causados por obras ajenas a su ámbito de dirección». En definitiva, no se infringe el art. 1591 CC sino que estamos ante una situación de falta de participación por parte de la arquitecta.

Para contrastar estas posibles exoneraciones anteriores, voy a exponer un supuesto en el que existe conflicto sobre la responsabilidad del arquitecto superior. Se trata de la sentencia del 20 de mayo 2015 (RJ 2015/2056)³⁶ en la que se invoca ausencia de responsabilidad del arquitecto en la ejecución de una construcción y se solicita que únicamente responda la promotora partícipe. El Tribunal Supremo defiende que concurre al 50% la responsabilidad del arquitecto superior con la de promotora de la edificación pudiendo incluir los defectos provocados por el arquitecto en el art. 1591 CC. El fondo de la cuestión establece como tanto la promotora respecto al arquitecto y posteriormente el arquitecto hacia sus técnicos-operarios ordenaron en el proceso de edificación rellenar una cimentación incontroladamente y a su vez realizar actuaciones no contempladas en la redacción del proyecto. De la diligencia profesional que les incumbe se entiende claramente que tienen los conocimientos previos suficientes para saber delimitar hasta dónde llegan sus derechos y obligaciones para ordenar u obedecer respectivamente a un promotor y a un arquitecto. Es por ello, por lo que no procede la exoneración en este caso de la parte arquitecta ya que concurre en partes iguales su responsabilidad como agente interviniente en la obra con la de la promotora, debiendo reparar las viviendas por los daños ocasionados por los asientos de cimentación.

Asimismo, también existen polémicas desde la perspectiva de la exoneración de la responsabilidad entre director de obra, director de ejecución y el promotor de la obra. En la sentencia del 6 de abril de 2011 (RJ 2011/3148)³⁷ la parte recurrente sostiene que una eventual anomalía o error en su profesión de promotor equivaldría a un caso fortuito, y no debería ser él quien asumiese totalmente sus consecuencias. El TS define en este supuesto la anomalía como la falta de delimitación física de la parcela debido a un insuficiente replanteo de la obra y no correlación entre el proyecto inicial y la obra. De esta forma, solicita que se responsabilice a cada uno de los agentes de la obra porque su figura de constructor-promotor no es competente para dicha función sino que es

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 20 de mayo de 2015 (RJ 2015/2056), CENDOJ.

³⁷ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 6 de abril de 2011 (RJ 2011/3148), Westlaw Aranzadi.

facultad del director de obra y ejecución. No obstante, fue el promotor quien concedió a los técnicos directivos un plano de la obra erróneo a partir del cual se redactó el proyecto y se replanteó la obra. Una vez finalizada la obra, se encargó de presentar el certificado de final de obra con concordancia al proyecto inicial, cuando en realidad había introducido cambios sin preaviso legal. El Tribunal Supremo dictamina que «la actuación de los técnicos no es la más apropiada a una buena praxis de quienes conocen la legislación vigente en el momento de la redacción del proyecto, y están obligados a respetarlas. Sin embargo, su responsabilidad no supera los límites necesarios para hacerles partícipes del daño que se les reclama». Por tanto, la responsabilidad de los directores deriva fundamentalmente de su contribución a materializar una ilegalidad administrativa consintiendo toda la ejecución de la obra a sabiendas de la incompatibilidad del proyecto-licencia y su previsible ilegalización. Dicho recurso se desestimó e interpuso la oportuna responsabilidad a la parte promotora sin exonerarse.

3. LEGITIMACIÓN ACTIVA

La evolución jurisprudencial del art. 1591 CC amplió la legitimación activa incorporando a aquellos que contrataban directamente la construcción de la obra, a los sucesivos adquirentes de la obra, a cualquier tercero que sufriera daños a consecuencia de la ruina del edificio e incluso a las comunidades de vecinos. Además, se incluyó la posibilidad de responsabilidad extracontractual de cada uno de los agentes en el proceso de edificación tanto de forma individualizada como solidaria.

Profundizando en el contenido del art. 1591 CC, se extrae de su lectura como se relaciona el daño o perjuicio con el concepto de «ruina» y la exigencia de que el edificio «se arruine». A pesar de que en sus orígenes se requería el derrumbamiento material del edificio, enseguida se empieza a no requerir tal exigencia favoreciéndose una interpretación doctrinal y jurisprudencial del concepto que comprende los defectos que menoscaban el inmueble impidiendo su propósito principal, así como las deficiencias del contrato que lo vulneren o recaigan en su habitabilidad. Esta ampliación conceptual ha permitido distinguir tres tipos de ruina³⁸:

- Ruina parcial: se toma como referencia lo establecido en el art. 1907 CC, esto es, para el caso de que tenga responsabilidad de daños un propietario de

³⁸ ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 4ª edic., Civitas, Pamplona, 2011.

edificio se apreciará tanto «la ruina de todo o parte de él». Como es la propia legislación civil la que marca esta diferencia, el art. 1591 CC incorpora esta posibilidad.

- Ruina funcional: aquellos casos en los que no se produce el derrumbamiento material del edificio pero hay otros daños o perjuicios constructivos que imposibilitan el aprovechamiento del inmueble hacia el fin fijado. El TS sostiene en la sentencia del 14 de octubre de 2013 (RJ 2013/7806)³⁹ que «la existencia de ruina y su correcta aplicación precisa de una doble apreciación: una, de índole fáctica, que consiste en la fijación de los hechos y circunstancias que integran el defecto constructivo, incluida la entidad o gravedad del mismo; y otra de índole jurídica, que consiste en la calificación de aquella base fáctica como constitutiva de ruina, en alguna de las modalidades que la jurisprudencia admite como tal: física, potencial o funcional».
- Ruina futura: aquella que todavía no se ha producido pero existen indicios suficientes de que si no se reparan ciertos aspectos en un periodo de tiempo no muy remoto conduciría al derrumbamiento o inhabilitación del edificio.

En la nueva legislación, la legitimación activa o derecho para interponer acciones se regula en el art. 17.1 LOE, incluyendo en dicha categoría «a los propietarios y a los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos» que sufran los daños o desperfectos constructivos de la edificación. El Tribunal Supremo estima en la jurisprudencia correspondiente al periodo entre 2013 y 2015 que en virtud a ese precepto de la LOE, no tienen derecho a ejercitar acciones los titulares de un derecho de servidumbre de paso porque es un derecho real autónomo sobre cosa ajena y no puede asemejarse al derecho de propiedad o adquisición -STS⁴⁰ de 18 de octubre de 2013 (RJ 2013/7906) -. Por el contrario, tal y como cita MILÀ RAFEL⁴¹ aludiendo a la STS de 27 de diciembre de 2013 (RJ 2014/1021)⁴² tendría legitimación activa el arrendatario

³⁹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 14 de octubre de 2013 (RJ 2013/7806), Westlaw Aranzadi.

⁴⁰ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 18 de octubre de 2013 (RJ 2013/7906), Westlaw Aranzadi.

⁴¹ MILÀ RAFEL, R., Cinco cuestiones sobre el régimen de responsabilidad por vicios constructivos de la Ley de Ordenación de la Edificación decididas por el Tribunal Supremo en el Bienio 2013-2015, en *Publicaciones Jurídicas*, 7 diciembre 2015, pp. 1-9.

⁴² Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 27 de diciembre de 2013 (RJ 2014/1021), CENDOJ.

financiero aunque sea la propietaria de la construcción la entidad leasing como motivo de que la figura de arrendatario implica su uso durante un amplio periodo de tiempo y posibilidad de ejercer la opción de compra y su consiguiente competencia como propietario. Y por otro lado, remitiéndose a la STS de 28 de febrero de 2014 (RJ 2014/1160)⁴³, también considera que tienen legitimación activa las cooperativas aun si con posterioridad quedaren disueltas.

Otra cuestión problemática es determinar quién está legitimado activamente en las situaciones de propiedad horizontal. La primera duda surge sobre quién recae esa capacidad para reclamar, y a la que la jurisprudencia da con la respuesta de que además de los propietarios de las diferentes unidades privativas del edificio también lo está la comunidad de propietarios del edificio que puede ejercitar las acciones necesarias a través de su presidente. En este sentido no se ha manifestado el art. 1591 CC, pero el Tribunal Supremo ha venido afirmando desde 1995 en esta materia que a tenor de lo establecido en el art. 12 LPH «es el presidente quien tiene poder de representación orgánica para defender en su juicio y fuera de su persona los intereses dificultosos de toda la comunidad tanto en la afección a los elementos comunes sino también a los de los propietarios en particular». Por tanto, no solo se le reconoce legitimación para reclamar las reparaciones oportunas, sino que además, puede requerir el importe económico que supondría reparar los daños constructivos ocasionados. Para que sea válida la potestad de presidente se deben cumplir dos requisitos: a) que esa persona sea propietaria de una parte privativa del edificio en cuestión, y b) que sea nombrada entre el resto de propietarios.

En cuanto a la necesidad de previo acuerdo comunitario para la interposición de demanda por parte del presidente ha existido una evolución y cambio jurisprudencial a lo largo de los últimos años. Tradicionalmente el Tribunal Supremo no consideraba obligatoria autorización previa de la junta de la comunidad de vecinos, así lo vino a defender en la sentencia de 16 de noviembre de 2001 (RJ 2001/9459)⁴⁴ señalando que

⁴³ Cfr. STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 28 de febrero de 2014 (RJ\2014\1160): «Está legitimada para el ejercicio de la acción del artículo 17 LOE, la cooperativa de viviendas que en el momento de interponer la demanda no se encontraba disuelta y, que conservaba la propiedad de alguna de las viviendas, si bien había transmitido la mayor parte de ellas a los cooperativistas o terceros. Y, sin perjuicio que, además, la cooperativa, como comitente de la obra, esté legitimada activamente para exigir responsabilidad por los vicios constructivos con base en las normas del Código civil por incumplimiento del contrato de obra frente aquellos agentes con los que está vinculada contractualmente».

⁴⁴ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 16 de noviembre de 2001 (RJ 2001/9459), CENDOJ.

únicamente con la representación orgánica de la comunidad tenía derecho a ejercitar acciones judiciales de acuerdo con el art. 12 LPH. En cambio, en sentencias más recientes como es la STS de 14 de febrero de 2013 (RJ 2014/1516)⁴⁵, se observa como reiteración de la jurisprudencia decantándose sobre «la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta, excepto en caso de que los estatutos indiquen lo contrario». El acuerdo se rige por lo regulado en el art. 17.7 LHP que prevé mayoría simple.

Además de la polémica que muestran las comunidades de propietarios, procede traer a colación las Uniones Temporales de Empresas (UTE). El art. 7 de la Ley 18/1982 de 26 de mayo⁴⁶ declara la ausencia de personalidad jurídica en la UTE. Ahora bien, el TS ha procedido a otorgar a los integrantes de las mismas legitimación activa, siempre que presenten un interés legítimo (art. 7.4 LEC). En la sentencia de 14 de marzo de 2018 (RJ 2018/980)⁴⁷ se analizó este interés legítimo verificando que las tres sociedades recurrentes eran las únicas integrantes de la UTE cuyos intereses eran comunes y existía una relación contractual con la empresa subcontratista.

4. ACUMULACIÓN DE PROCESOS Y ACCIÓN DE REPETICIÓN

Dentro del ámbito de la responsabilidad en la construcción, también hay que aludir a la cuestión de la acumulación de procesos⁴⁸. El art. 76 LEC prevé la posibilidad de instar la acumulación de procesos interconectados para evitar dictámenes con argumentaciones contradictorias, pero siempre con la condición de que estuvieran en primera instancia y sin finalizar su fase de juicio.

Por otra parte, también es muy frecuente en esta materia la acción de regreso o de repetición. Atendiendo al art. 1145⁴⁹ CC, todo deudor solidario que satisfaga al

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 14 de febrero de 2013 (RJ 2014/1506), Westlaw Aranzadi.

⁴⁶ Ley 18/1982 de 26 de mayo, sobre el Régimen Fiscal de Agrupaciones y Uniones Temporales de Empresa.

⁴⁷ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 14 de marzo de 2018 (RJ 2018/980), Westlaw Aranzadi.

⁴⁸ ESTRUCH ESTRUCH, J., «Problemas de legitimación en la Ley de Ordenación de la Edificación», en *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 38, 2015, pp. 16-18.

⁴⁹ El artículo 1145 CC regula que:

«El pago hecho por uno de los deudores solidarios extingue la obligación.

El que hizo el pago sólo puede reclamar de sus codeudores la parte que a cada uno corresponda, con los intereses del anticipo.

acreedor el pago en su totalidad de lo reclamado, produce la extinción del vínculo obligatorio. Para eludir una situación de enriquecimiento indebido no se crea una posición de subrogación sino que otorga al pagador un derecho a repetir únicamente hacia sus codeudores la cantidad que a cada uno le corresponda más los intereses del anticipo. BELHADJ BEN GÓMEZ expone la relación jurisprudencial de la acción de repetición con el art. 1591 CC justificando los vínculos que nacen entre los agentes partícipes en una construcción defectuosa como la necesidad de proteger al perjudicado cuando ha sido imposible determinar las cuotas a pagar. Este tipo de solidaridad la jurisprudencia la califica como impropia o de defensa del interés social, ya que ayuda al pagador en cuestión a requerirles al resto de sujetos responsables solidarios conforme al art. 1144 CC. Este precepto da la oportunidad de ejercer nuevamente la acción de repetición contra alguno de los deudores sin tratarse de un caso de simple solidaridad externa sino de mancomunidad en una relación de solidaridad interna⁵⁰.

Como presupuesto imprescindible para ejercitar la acción de repetición está la necesaria responsabilidad solidaria entre los intervinientes en la producción de los daños constructivos. Para contrastar lo establecido anteriormente, el Tribunal Supremo en la sentencia de 29 de octubre de 2012 (RJ 2013/2272)⁵¹ calificó el supuesto de hecho como de inexistencia para ejercitar el derecho de regreso. De lo regulado en el art. 1445 CC defendió que además de que «el pago realizado fuese debido, válido y eficaz, una de las bases de la acción de regreso era determinar la participación de cada codeudor en la obligación cumplida». Sin embargo, realzó la no automaticidad de la responsabilidad solidaria planteada en el art. 17.7 LOE, eliminando la solidaridad en este caso entre el director de obra y el director de ejecución. Tras analizar los hechos probados se observó que efectivamente no se daban los requisitos necesarios de imputación ni determinación de cuantía para ejercitar la ninguna acción de regreso, por lo que el pago que realizó uno de los codeudores supuso la extinción del derecho de repetición hacia el resto de hipotéticos deudores. En definitiva, la jurisprudencia tiende a evitar una aplicación *ipso iure* del derecho de regreso, debiendo haber una argumentación justificada en la causa

La falta de cumplimiento de la obligación por insolvencia del deudor solidario será suplida por sus codeudores, a prorrata de la deuda de cada uno».

⁵⁰ BELHADJ BEN GÓMEZ, C., «Acción de repetición, reembolso o regreso y subrogación», en *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº 9, 2015, pp. 1-4.

⁵¹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 29 de octubre de 2012 (RJ 2013/2272), Westlaw Aranzadi.

que supuso la obligación solidaria y una examinación del supuesto que respete la cuantificación viable de la intervención de los deudores.

5. EL TERCER INTERVINIENTE

Una cuestión jurídica relacionada con la legitimación y procesos es la posibilidad de ampliar la interposición de demanda hacia un tercero no llamado por parte de otro de los demandados. El Tribunal Supremo referenciándose en el art. 14.2 LEC y la disposición adicional séptima de la LOE ha permitido la facultad a los agentes demandados de llamar al proceso en cuestión a un nuevo tercero no demandado. Se trata de casos en el que el demandante no ha interpuesto demanda frente a otros posibles demandados, que por su parte alguno de los sujetos ya demandados considera que también son responsables. Si bien es cierto que no es una obligación para la parte actora sino que es una posibilidad que da, y que va a ser la parte actora la que definitivamente va a decidir ampliar o no su demanda frente a ese tercero. Con cita de las sentencias⁵² STS de 24 de octubre de 2013 (RJ 2013/7859) y STS de 9 de septiembre de 2014 (RJ 2014/5546), BERNABÉU PÉREZ⁵³ resalta que si durante el periodo de audiencia y alegaciones la parte actora no exige solicitar al tercero su condena expresamente, entonces no existe ampliación automática de dicha demanda aunque lo haya pedido el otro demandado. Y si por el contrario sí que es llamado, entonces quedaría vinculado desde mismo momento con el procedimiento en relación con su comportamiento en la edificación respectiva. Esta intervención promovida sólo es eficaz si se solicita a sujetos contemplados en la LOE y en particular en casos de responsabilidad del art. 17 LOE. En las sentencias citadas se solicitaba la intervención del promotor por parte del director de obra de la construcción.

En cuanto a las costas, si a pesar de pedir esa incorporación al proceso de otro demandado, la parte actora desobedece la petición, en ese caso las costas las asume el demandado que llamó al tercero si lo hubiese hecho sin motivo alguno. En cambio, si se amplía la demanda frente al tercero, la liquidación de costas versa con el criterio del vencimiento regulado en el art. 394 LEC.

⁵² MILÀ RAFEL, R., Cinco cuestiones sobre el régimen de responsabilidad por vicios constructivos de la Ley de Ordenación de la Edificación decididas por el Tribunal Supremo en el Bienio 2013-2015, en *Publicaciones Jurídicas*, 7 diciembre 2015, pp. 1-9.

⁵³ BERNABÉU PÉREZ, I.C., «El tercer interviniente en la Ley de Ordenación de la Edificación y las costas procesales», en *práctica de tribunales: Revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº 123, noviembre-diciembre 2016, p.8. En comentario de STS 24.10.2013 (RJ 2013/7859) y STS 9.9.2014 (RJ 2014/5546).

6. RESPONSABILIDAD CIVIL SUBJETIVA EN LOS DAÑOS A INMUEBLES PRÓXIMOS EN LA CONSTRUCCIÓN

Como ya hemos mencionado anteriormente, el art. 17.1 LOE contempla supuestos determinados de responsabilidad. A pesar de que el art. 4.1 CC establezca que *«procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón»*, la jurisprudencia ha entendido que las reglas reguladas en la LOE no tienen esta facultad para interpretar e integrar los daños derivados de la construcción causados en los edificios lindantes a la obra. El régimen aplicable a este tipo de casos se deriva de lo previsto en el art. 1907 y 1909 CC⁵⁴, o en su caso, en el genérico artículo 1902⁵⁵ también del Código Civil.

El TS atribuye dicha responsabilidad a un promotor que decide ampliar un hotel de su propiedad, y tras su ampliación se produjo un deslizamiento del terreno de nueve metros de profundidad provocando daños en las viviendas colaterales. El origen de su responsabilidad extracontractual, respecto a los vecinos de los inmuebles contiguos, se fundamentó en la falta de coordinación de los proyectos de ejecución. Mientras que el promotor ejecutó el proyecto de ejecución, al arquitecto se le adjudicaron los proyectos de cimentación y estructuración; sin embargo entre ambos no hubo coordinación alguna. La Sala condena al promotor y al arquitecto por responsabilidad extracontractual por haber incurrido en culpa y negligencia del art. 1902 CC argumentando que «la coordinación de los proyectos es un valor instrumental en sí mismo destinado a la mejor realización de la obra. Por ello la impone el legislador. No la impone para evitar que los honorarios o la documentación se dupliquen. La referencia a los honorarios y la documentación aparece en el texto de la norma como una advertencia: la coordinación no puede llevar consigo (“sin” es el término empleado) las duplicidades referidas. El legislador no ha utilizado el término «para» (se dispone la coordinación “para evitar...”) sino el término «sin»: “los proyectos se coordinarán sin que [ello]...”». Estos defectos

⁵⁴ El artículo 1907 CC señala que:

«El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias».

Y el artículo 1909 CC regula que:

«Si el daño de que tratan los dos artículos anteriores resultare por defecto de construcción, el tercero que lo sufra sólo podrá repetir contra el arquitecto, o, en su caso, contra el constructor, dentro del tiempo legal».

⁵⁵ El artículo 1902 CC dice que: «El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado».

del proyecto de ejecución se podrían haber salvado si se hubiese llevado a cabo una correcta supervisión y control de los mismos -STS de 28 de octubre de 2014 (RJ 2014/5848)⁵⁶-.

Para el supuesto de responsabilidad del promotor-vendedor, la LOE únicamente otorga la garantía de su responsabilidad frente a los adquirentes de los inmuebles edificados, excluyendo esta oportunidad para los inmuebles colindantes. La justificación está en la diferente normativa aplicable a cada supuesto, quedando en una situación más desfavorecida el propietario del edificio próximo de la construcción porque tendrá que ejercitar acciones frente al agente específico que provocó el daño. En efecto, no entraría a aplicarse la responsabilidad solidaria del promotor automáticamente y, basándome en la opinión de BOTELLO HERMOSA⁵⁷, se observa que dicha individualización de daños no sería sencilla al estar vinculada las decisiones de los agentes de la obra.

En base a la jurisprudencia de nuestro TS se ha protegido la idea de falta de responsabilidad solidaria hasta que no se condena en una sentencia. En cierta medida esto lleva a pensar que está fracasando la teoría de la solidaridad. Respecto a la interposición de demanda, la víctima puede solicitar responsabilidad a cada uno de los agentes de la obra, pero de conformidad al art. 542 LEC, no podrán ser llamados solidariamente otros deudores si no se habían formado parte del proceso. Lo que sí ha modificado ha sido la situación de litisconsorcio pasivo necesario que antes no se podía utilizar, y la novedad de la interrupción de la prescripción de una acción frente a todos.

⁵⁶ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 28 de octubre de 2014 (RJ 2014/5848), Westlaw Aranzadi.

⁵⁷ BOTELLO HERMOSA, P.I., «Tipo de responsabilidad y posibles responsables de los daños causados por la construcción a inmuebles próximos», en *Actualidad Civil*, nº 3, marzo 2017, pp. 22-28.

IV. PLAZOS DE GARANTÍA Y PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES

1. DIFERENCIA DE PLAZO GARANTÍA Y PRESCRIPCIÓN

El plazo de garantía es el periodo durante el cual deben exteriorizarse los vicios. Mientras que el plazo fijo previsto en el art. 1591 CC se basa en 10 años, el plazo del art. 17.1 LOE depende del tipo de daño que sea. Estos plazos comenzarán a computarse desde el momento de la finalización de la obra y en el caso de la LOE hay que señalar que:

- Si el daño repercute a elementos estructurales de la obra hay un plazo de 10 años (art. 17.1 a) LOE).
- Si el daño perjudica elementos vinculados a la habitabilidad del edificio el plazo es de 3 años (art. 17.1 b) LOE). El TS insiste en la vinculación que ha establecido la LOE respecto de «los principios básicos de la habitabilidad de lo edificado y el presupuesto de funcionalidad exigible a tal efecto, debiéndose su vínculo con la progresión conceptual de ruina funcional» -STS de 5 de julio de 2013 (RJ 2013/8443)⁵⁸-.
- Y si el daño afecta a elementos de terminación o acabado de las obra el plazo queda limitado a un año (art. 17.1 b) LOE).

Independientemente del plazo de garantía, ambos regímenes jurídicos regulan un plazo de prescripción. Aquí se encuentra otra de las diferencias significativas, ya que el art. 1591 CC establecía un plazo de 5 años, el art. 18⁵⁹ LOE incorpora un plazo de prescripción de dos años para ejercer acciones exigiendo responsabilidad por los vicios o defectos. Este tiempo comienza a contar desde que se produzcan los daños y a diferencia de los plazos de garantía que no pueden interrumpirse o suspenderse, éstos sí que permiten esa posibilidad.

⁵⁸ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 5 de julio de 2013 (RJ 2013/8443), Westlaw Aranzadi.

⁵⁹ El artículo 18 LOE señala que:

«1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

2. La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial».

De acuerdo a la jurisprudencia y normativa señalada, se observa que puede cambiar totalmente la posibilidad para reclamar responsabilidad civil en la construcción en función de los plazos de garantía y de prescripción. Es frecuente la aparición de litigios en esta materia porque se tiende a confundir y no diferenciar entre ambos conceptos. En la sentencia de 1 de julio de 2016 (RJ 2016/3127), se confunde el cómputo de los plazos de prescripción⁶⁰ del art. 18 LOE con los plazos de garantía del art. 17 LOE, considerando que el plazo prescriptivo comenzaba cuando concluía el tiempo de garantía. El Tribunal Supremo argumenta que los plazos regulados en el art. 17 LOE responden «a un presupuesto y marco objetivable de responsabilidad constituida en el art. 1591 CC, y en cambio, los plazos del art. 18 LOE son independientes y, responden a un presupuesto de accionabilidad para exigir la responsabilidad prevista en los preceptos anteriores». Siguiendo la interpretación de esta Sala así como la STS⁶¹ de 18 de febrero de 2016 (RJ 2016/577) que también reitera sus fundamentos, se indica que en el momento que se producen los vicios o defectos en los inmuebles, y siempre que se está dentro del plazo de garantía atribuido al tipo de daños de que se trate, se podrán ejercitar acciones sin necesidad de consumarse el plazo en su totalidad.

A veces existen dudas sobre la determinación de los daños que llevan a error en el cómputo de plazos de garantía y por consiguiente de prescripción. En la SAP de 22 de diciembre de 2015 (AC\2016\37581), se analiza si un muro de un inmueble tenía la condición o no de elemento estructural⁶² porque dependiendo de ello, le correspondería un plazo de garantía de tres años de acuerdo con el art. 17.1 b) LOE y no de diez años como defiende la parte demandante. Efectivamente, la jurisprudencia comprueba como el objetivo de dicho muro correspondía a un daño material de este precepto y suponía que estaba fuera del plazo de garantía de los tres años para ejercitar posibles acciones y ya no tendría que debatirse el plazo de prescripción. Por ello, se debe distinguir correctamente estos dos términos porque en caso de pensar que el cómputo prescriptivo comienza una vez acabado el plazo de garantía, se podría haber dejado transcurrir ese plazo para reclamar y se hubiese prescrito la acción. Una excepción viene marcada por

⁶⁰ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 1 de julio de 2016 (RJ 2016/3127), CENDOJ.

⁶¹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 18 de febrero de 2016 (RJ 2016/577), Westlaw Aranzadi.

⁶² Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª), número 444/2015, de 22 de diciembre (AC\2016\37581), Westlaw Aranzadi.

la opinión de la Sala de la Audiencia de Madrid (AC\2015\73158), considerando en los casos de viviendas de protección pública⁶³ que el momento para iniciar el cómputo prescriptivo no debe entenderse que lo marca la recepción del acta del inmueble, sino la primera visita técnica del arquitecto.

A modo de recopilación de los criterios establecidos anteriormente, voy a remitirme a un supuesto formulado por TOLEDANO JIMÉNEZ⁶⁴. Este autor plantea un caso en el que una persona física asume la posición de promotora al comprar un solar y decide construir su propia vivienda habitual. La realización de la obra se encarga a una empresa y la dirección de obra a un arquitecto, entregándose el inmueble finalizado el 1 de julio de 2007. Tres años después de su recepción comienzan a aparecer fisuras por las paredes, pero no toma ninguna medida hasta 2017 cuando observa que continúan aumentando y opta por consultar a un abogado el 1 de febrero de 2017. En estas situaciones hay dos aspectos previos a valorar: a) conforme a los arts. 6.5 y 17.1 LOE, los vicios constructivos tienen que exteriorizarse en el plazo de garantía a contar desde la fecha de recepción de la obra; b) y es imprescindible determinar ante qué tipo de daños nos encontramos porque nos va a indicar si estamos en plazo para exigir responsabilidades.

En este ejemplo los daños se deben a un error en el estudio geotécnico que no detectó el arquitecto, o en otras palabras, se trataba de un error en la cimentación que provocaba defectos en la estructura. Este tipo de daños forman parte del art. 17.1 a) LOE indicando un plazo de diez años, para requerir responsabilidad civil a los agentes intervinientes en la edificación, si se trata en concreto de daños materiales derivados de la cimentación. En este sentido, esto favorece a estar ante daños cuyo plazo de garantía es de diez años. En efecto, como los vicios constructivos aparecieron en el año tercero desde que se recibió la vivienda y en estos momentos es febrero del 2017, todavía estamos dentro del plazo de garantía que finalizaría el 1 de julio de 2017 al cumplir diez años desde su recepción.

En cuanto al plazo de prescripción para ejercitar la acción de responsabilidad, ha transcurrido el periodo de dos años tal y como establece el art. 18 LOE desde que se

⁶³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25ª), número 5/2015, de 15 de enero (AC\2015\73158), Westlaw Aranzadi.

⁶⁴ TOLEDANO JIMÉNEZ, M.A., «Defectos constructivos en inmuebles y su plazo de prescripción de acciones», en *Revista Ceflegal*, nº 194, marzo 2017, pp. 143-156.

manifestaron los daños hasta que se ha decidido reclamar, en concreto, han pasado seis años aproximadamente. No obstante, el autor defiende la posibilidad de estudiar si los daños son continuos o permanentes para poder ejercitar las acciones correspondientes, ya que dependiendo de esta clasificación del daño, la solución obtenida sería diferente. Se remite a la sentencia del 13 de octubre de 2015 (RJ 2013/2070)⁶⁵, donde el Tribunal Supremo fija el *dies a quo*, es decir el momento desde el que se debe computar el plazo de prescripción, a la fecha en que se produce el resultado definitivo. Entendiéndose a los daños continuados como «aquellos que aparecen a causa de una actividad dañosa que opera día a día», se podría defender que la acción no ha prescrito. Para ello, con la intervención de un perito se debería demostrar que, efectivamente a día de hoy, todavía continúan produciéndose fisuras en la vivienda desde hace seis años y no se producido el resultado definitivo. La STS de 25 de febrero de 2010 (RJ 2010/775)⁶⁶ indica que el plazo de prescripción no empieza a computarse hasta que no se estabilizan los daños. Si no se consigue verificar que el daño es continuo, no tendría éxito lo expuesto como consecuencia de que se habría acabado el plazo de los dos años de prescripción. En cambio, si se consigue probar como daño continuo, todavía se estaría a la espera de su resultado concluyente que daría lugar a la apertura del plazo de los dos años. A pesar de que únicamente quedasen unos meses para concluir el periodo de garantía, se podría reclamar incluso una vez que sobrepasen los diez años y se esté dentro del plazo de prescripción de dos años. Lo imprescindible es que los daños se exterioricen dentro del plazo de garantía señalado.

Finalmente, es destacable no únicamente la confusión entre los conceptos de plazo de prescripción y garantía, sino que hay que añadir su uso con actitud fraudulenta y abusiva en ciertas ocasiones. Volviendo a la sentencia ya expuesta de la constructora ferrovial -STS 30 de enero de 2018 (RJ 2018/296)⁶⁷-, las sociedades intervinientes actuaron conscientemente al entregar las viviendas defectuosas y saber que empezaba a computar el plazo de responsabilidad y garantía de acuerdo con el art. 6 LOE, quedando en manos de los adquirentes determinar contra quién ejercitar acciones de responsabilidad.

⁶⁵ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 13 de octubre de 2015 (RJ 2013/2070), V-lex España: información jurídica.

⁶⁶ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 25 de febrero de 2010 (RJ 2010/775), CENDOJ.

⁶⁷ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 30 de enero de 2018 (RJ 2018/296), Westlaw Aranzadi.

2. INTERRUPCIÓN

Los plazos de prescripción, con carácter general, permiten una suspensión temporal que impide el cómputo de dicho plazo. En materia de responsabilidad civil en la construcción se ha venido rechazando la aplicación del párrafo primero del art. 1974⁶⁸ CC porque solamente tiene en cuenta esta interrupción en las obligaciones solidarias en sentido propio, es decir, las que provienen de normas legales o pactos convencionales. Como indica el TS en la sentencia del 16 de enero de 2015 (RJ 2015/277)⁶⁹, la regulación del precepto anterior «no puede extenderse al ámbito de la solidaridad impropia, como es la derivada de responsabilidad extracontractual cuando son varios los condenados judicialmente. Exceptuándose los supuestos en los que es posible presumirse el conocimiento previo del hecho de la interrupción, siempre que el sujeto en cuestión haya sido demandado». Se debe a su incuestionable carácter de responsabilidad solidaria y no de una mera obligación solidaria del art. 1137 CC, porque con la LOE la solidaridad tiene su origen en una ley a diferencia de que anteriormente partía de la jurisprudencia.

Tal y como recoge el TS en las sentencias de 17 de septiembre de 2015 (RJ 2015/4006)⁷⁰ y del 1 de julio de 2016 (RJ 2016/3127)⁷¹, la LOE se ha limitado a regular los principios jurisprudenciales que se habían ido defendiendo hasta su entrada en vigor. Por consiguiente, el efecto de la interrupción de la prescripción de los agentes constructivos sigue siendo el mismo. Siguiendo el art. 1137 CC, cada agente sería independiente del resto al presentar unas funciones y títulos distintos debiendo responder individualmente de los daños, excepto en los casos que exista una relación entre sus obligaciones resarcitorias parciales contemplada en el art. 17 LOE. Por lo tanto, requerir responsabilidad únicamente al promotor de la edificación no supone interrumpir el plazo de prescripción frente al resto de los intervinientes de la construcción. Como la responsabilidad del promotor es una obligación solidaria,

⁶⁸ El párrafo primero del artículo 1974 CC indica que:

«La interrupción de la prescripción de acciones en las obligaciones solidarias aprovecha o perjudica por igual a todos los acreedores y deudores».

⁶⁹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 16 de enero de 2015 (RJ 2015/277), Westlaw Aranzadi.

⁷⁰ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 17 de septiembre de 2015 (RJ 2015/4006), Westlaw Aranzadi.

⁷¹ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 1 de julio de 2016 (RJ 2016/3127), Westlaw Aranzadi.

interponer acción frente a él sólo interrumpe su plazo de prescripción y no el del resto. Esta condición sería aplicable a todos casos en los que exista responsabilidad solidaria.

3. IRRETROACTIVIDAD DEL ART. 18.1 LOE

Tras la entrada en vigor de la LOE, tal y como expone en su tesis doctoral AVILÉS INGLÉS⁷², aparecieron dos principales perspectivas jurisprudenciales acerca de la retroactividad o irretroactividad del plazo de prescripción de los dos años para ejercitar acciones.

Desde el plano de la retroactividad la Audiencia Provincial de Huelva -SAP de 25 de febrero de 2005 (JUR/2005/27)⁷³- se posicionó a favor de la retroactividad de grado medio. Es decir, defendía la posibilidad de aplicar el nuevo plazo de prescripción de dos años previsto en la LOE para las obras con sistema de responsabilidad del art. 1591 CC producidas antes del año 2000. La concordancia con su “grado medio” está en su aplicación únicamente en las circunstancias en las que los daños constructivos se exteriorizan estando ya vigente la nueva legislación. Por lo tanto, si los vicios se habían manifestado con anterioridad a la entrada de la LOE, no tendría sentido su retroactividad.

Desde otra perspectiva mayormente extendida en la magistratura se encuentra la irretroactividad de la LOE. Una vez analizada en casación la teoría de la retroactividad de grado medio, ésta queda anulada tras pronunciarse el TS en varias sentencias. En concreto, la sentencia del 22 de marzo de 2010 (RJ 2010/2410)⁷⁴ contempla un caso en el que se entiende que las acciones interpuestas por la parte demandante habían prescrito y no era posible su solicitud de reclamación. Para comprobar si habían

⁷² AVILÉS INGLÉS, F.M., “La identificación de los daños estructurales, herramienta de la nueva atribución de responsabilidades. Análisis crítico de la transición del art. 1591 CC al art. 17 LOE”, Tesis doctoral dir. por MAS-GUINDAL LAFARGA, A., Universidad Politécnica de Madrid, 5 de Noviembre de 2013, pp. 338-344. En comentario de SAP de Huelva 6/2005, 25 de febrero de 2005: «Entendemos que no puede sostenerse la aplicación de una norma subsidiaria ante la existencia de una norma específica y a esta conclusión también nos lleva el propio Código Civil en su artículo 3, pues para la labor de interpretación de las normas ha de atenderse tanto a su literalidad como un criterio sistemático, contemplándola con el resto del ordenamiento jurídico y además atendiendo, fundamentalmente nos dice el precepto, a su espíritu y finalidad de la LOE no resulta adecuado aplicar un plazo, largo y subsidiario de prescripción a una realidad que ya posee una regulación específica más acorde a los tiempos en los que vivimos y en los que se desenvuelven esas relaciones derivadas de la construcción».

⁷³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva (Sección 3ª), número 27/2005, de 25 de febrero (AC\2005\27), V-lex España: información jurídica.

⁷⁴ Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 22 de marzo de 2010 (RJ 2010/2410), Westlaw Aranzadi.

prescrito las acciones es necesario, en primer lugar, identificar si el proyecto de la obra había instado la licencia de edificación antes o después de la entrada de la LOE. En función de su temporalidad se registraría por una ley u otra, pero no cabe la posibilidad de fraccionar los plazos de prescripción para requerir responsabilidades constructivas. Además de regular la LOE un plazo de prescripción específico distinto al art. 1591 CC, sus regímenes de responsabilidad son diferentes e incompatibles⁷⁵ entre sí. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la LOE se extrae que en materia de obras de nueva construcción y obras realizadas en los edificios existentes, cuya licencia de edificación se solicita una vez que ya ha entrado en vigor la LOE, se excluye la retroactividad respecto a los supuestos generados bajo la vigencia del art. 1591 CC. Por tanto, la recurrente no puede defender la prescripción de la acción por manejar incorrectamente los plazos establecidos. En efecto, se desestima dicho recurso matizando la imposibilidad de fraccionar el plazo de prescripción atendiendo tanto a la responsabilidad decenal como a la delimitación de la LOE.

⁷⁵ AVILÉS INGLÉS, F.M., “La identificación de los daños estructurales, herramienta de la nueva atribución de responsabilidades. Análisis crítico de la transición del art. 1591 CC al art. 17 LOE”, Tesis doctoral dir. por MAS-GUINDAL LAFARGA, A., Universidad Politécnica de Madrid, 5 de Noviembre de 2013, pp. 338-344. En comentario de STS de 22 de marzo de 2010:

«Es cierto que la Ley de Ordenación de la Edificación contiene un plazo específico de prescripción diferente al que el Código Civil asocia a la acción nacida del art. 1591 CC, pero también lo es que en aquella se establece un sistema de responsabilidad distinto e incompatible con el régimen jurídico del art. 1591 CC, que no es posible fraccionar para aplicar a la responsabilidad decenal el plazo de prescripción que delimita tales responsabilidades y garantías, entendiéndose de una forma simple que este “término especial”, a que se refiere el art. 1964 CC, es el previsto en el art. 18 LOE y que es posible trasladarlo a una acción distinta, cuando además existe una norma específica de Derecho transitorio en la LOE d-disposición transitoria primera- que acota su aplicación, salvo [...] a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor, excluyendo por tanto su aplicación retroactiva».

V. RÉGIMEN COMPLEMENTARIO: RESPONSABILIDAD DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

Como ya comentamos al comienzo del trabajo, un régimen complementario en materia de responsabilidad civil constructiva, surgió en 2007 cuando el Real Decreto 1/2007 aprobó el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios. Uno de los aspectos relevantes de este texto en relación a la responsabilidad civil configura el tema abordado en el precepto 148 TRLGCU. Esta norma y conforme establece el artículo 149 TRLGCU, el art. 148 TRLGCU extiende su ámbito de aplicación a «quienes construyan o comercialicen viviendas, en el marco de una actividad empresarial, por los daños ocasionados por defectos de la vivienda que no estén cubiertos por un régimen legal específico». CARRASCO PERERA⁷⁶ considera que el daño que producen los productos o servicios defectuosos mencionados en el art. 148 TRLGCU son daños directamente relacionados con la personalidad, su integridad o materialidad de las cosas. Si bien es cierto que atendiendo al art. 149 TRLGCU se estaría hablando de daños secuenciales, es decir, que como consecuencia de la ruina de un inmueble se vean afectado otros bienes o personas y no necesariamente quede el perjuicio en el objeto concreto del contrato. En cambio, el defecto en una vivienda queda comprendido de acuerdo con el art. 17 LOE y el régimen civil común, es por ello por lo que no pueden incluirse en este nuevo régimen del TRLGCU porque ya quedan vinculados al régimen específico de la edificación, de ahí su conexión con el carácter residual. Así pues, solamente podrían ser regulados por este nuevo sistema aquellos «daños secuenciales de lesión a otros bienes diferentes a la vivienda y daños económicos colaterales resultantes del defecto».

Junto a lo anterior, se puede determinar que el régimen del TRLGDCU es compatible tanto con el art. 1591 CC como con la LOE. Por tanto, no es excluyente sino que los adquirentes de viviendas con vicios ocultos y daños podrán ejercitar acciones contractuales derivadas del art. 1484 CC y ss. si se trata de la compraventa del inmueble, así como responsabilidad extracontractual. Lo mismo ocurre con la compatibilidad de la LOE y es que cada una de las acciones reguladas en los diferentes

⁷⁶ CARRASCO PERERA, A., “Texto refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios (Real Decreto Legislativo 1/2007). Ámbito de aplicación y alcance de la refundición”, en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, nº5, 2008, pp. 5 y 6.

regímenes son distintas entre sí. En particular son los arts. 148⁷⁷ y 149⁷⁸ TRLGCU los que recogen las relaciones de los consumidores con el caso de la responsabilidad por contratos de adquisición de inmuebles.

Este sistema posee carácter residual porque no define el objeto determinado de su ámbito de aplicación, sino que se limita a decir que comprende los daños ocasionados por defectos de la vivienda que no están cubiertos por un régimen legal específico. Únicamente manifiesta que tienen que ser daños personales sufridos por el propietario o por un tercero, daños en bienes materiales de uso privado, gastos de traslado y alojamiento o daños ocasionados en edificios contiguos que sean vivienda. Por tanto, se puede concluir que dicha responsabilidad comprende todo incumplimiento del contrato de edificación así como toda la materia de contrato de compraventa de edificios con su correspondiente interpretación de la doctrina jurisprudencial. Siguiendo con la postura de CARRASCO PERERA⁷⁹, éste entiende que si excluye la figura del promotor de responsabilidad en caso de daños provocados a colindantes por motivo de las obras con la interpretación del art. 149 TRLGCU, entonces solo introduce esta nueva legislación aspectos de carácter económico, tratando de limitar la indemnización.

Por último, se debe señalar que a diferencia de la regulación civil o de la LOE, este régimen no estipula ninguna precisión de plazo de garantía. En cambio, la doctrina

⁷⁷ El artículo 148 TRLGCU establece que:

«Se responderá de los daños originados en el correcto uso de los servicios, cuando por su propia naturaleza, o por estar así reglamentariamente establecido, incluyan necesariamente la garantía de niveles determinados de eficacia o seguridad, en condiciones objetivas de determinación, y supongan controles técnicos, profesionales o sistemáticos de calidad, hasta llegar en debidas condiciones al consumidor y usuario.

En todo caso, se consideran sometidos a este régimen de responsabilidad los servicios sanitarios, los de reparación y mantenimiento de electrodomésticos, ascensores y vehículos de motor, servicios de rehabilitación y reparación de viviendas, servicios de revisión, instalación o similares de gas y electricidad y los relativos a medios de transporte.

Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones legales, las responsabilidades derivadas de este artículo tendrán como límite la cuantía de 3.005.060,52 euros».

⁷⁸ El artículo 149 TRLGCU establece que:

«Será aplicable el régimen de responsabilidad establecido en el artículo anterior a quienes construyan o comercialicen viviendas, en el marco de una actividad empresarial, por los daños ocasionados por defectos de la vivienda que no estén cubiertos por un régimen legal específico».

⁷⁹ CARRASCO PERERA, A., «Texto refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios (Real Decreto Legislativo 1/2007). Ámbito de aplicación y alcance de la refundición», en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, nº5, 2008, pp. 5 y 6.

sí que establece un plazo de prescripción de 5 años o de 1 años en función de si hay o no relación contractual respectivamente⁸⁰.

⁸⁰ ALONSO PÉREZ, M.T., “El difícil encaje de los artículos 148 y 149 del TRLGDCU en el conjunto de normas sobre responsabilidad civil en la construcción”, en *Contrato de obra y protección de los consumidores* / coord. por Ana María López Frías; Klaus Jochen Albiez Dohrmann (dir.), Concepción Rodríguez Marín (dir.), 2014, ISBN 978-84-9059-158-1, págs. 561-605.

VI. CONCLUSIONES

Una vez realizado el análisis jurisprudencial sobre la responsabilidad civil en la construcción que planteé en la introducción del trabajo, he podido extraer una serie de conclusiones tanto positivas como negativas. El origen de la cuestión está en la entrada en vigor de la LOE, ya que ha incorporado modificaciones y ha reafirmado fundamentalmente la jurisprudencia constituida acerca de la responsabilidad decenal del art. 1591 CC.

En cuanto a las ventajas que presenta, está la seguridad jurídica que ha añadido a muchas cuestiones interpretadas jurisprudencialmente sobre el art. 1591 CC y que han quedado recogidas en una norma como es la LOE. Entre ellas cabe destacar:

- La consolidación de la solidaridad que ha permitido manifestar expresamente la responsabilidad solidaria en el art. 17.3 LOE, aunque se limite a ciertos supuestos, y dejar atrás la simple regulación de la responsabilidad personal e individualizada contemplada por el régimen decenal.
- En cuanto a los sujetos pasivos responsables se observa con la LOE una inclusión de los mismos más amplia que la prevista por el Código Civil. De tal manera, que los adquirentes de los inmuebles van a poder ejercitar acciones contra prácticamente todos los agentes de la edificación (art. 8 LOE).
- En lo que acontece a la legitimación activa, la LOE comprende explícitamente los sujetos capacitados para requerir responsabilidad por vicios en la construcción: propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos (art. 17.1 LOE).

Por el contrario, el principal inconveniente y modificación versa sobre los plazos de garantía. A diferencia del régimen decenal que establecía un plazo de garantía de diez años sin discriminar por tipos de daños, la nueva regulación ha reducido este periodo. El art. 17.1 LOE mantiene el plazo de diez años únicamente para los daños relacionados con los elementos estructurales de la edificación, en cambio, limita a tres años los daños que infrinjan los requisitos de habitabilidad de un inmueble y a un año aquellos daños vinculados con elementos de terminación y acabado de la obra. En definitiva, se restringe la protección de los adquirentes de viviendas o similares cuando

en realidad debería ser la mayor preocupación para el legislador. Por otro lado, la LOE no puntualiza en su ámbito de aplicación a partir de qué relación contractual nace la responsabilidad civil en la edificación. Es decir, no distingue entre contrato de obra y contrato de compraventa. De este modo, se viene entendiendo que el legislador buscaba proteger tanto los posibles vicios que surjan tras contratar la obra de una edificación, así como los defectos constructivos derivados de la compra de un inmueble.

Como hemos podido observar en el estudio jurisprudencial realizado, los principales problemas en esta materia se plantean sobre:

- La irretroactividad de la LOE: el TS resuelve aplicando la LOE únicamente a los supuestos en que su licencia de edificación se solicitó a partir del 6 de mayo de 2000 en adelante. Mientras que los casos en que solicitaron su licencia con anterioridad a dicha fecha se resuelven atendiendo a la regulación del art. 1591 CC, independientemente de que los daños o vicios constructivos apareciesen en una fecha en la cual ya estuviese en vigor la LOE.
- Los sujetos legitimados pasivamente: sobre la atribución de responsabilidad existen conflictos fundamentalmente de la figura del promotor así como del resto de agentes intervinientes en la edificación. El TS defiende la responsabilidad del promotor en todo caso -art. 17.3 LOE-, sin perjuicio de que el mismo exija acciones de repetición hacia los agentes constructivos. A pesar de que los contratistas deben responder frente a los subcontratistas, la jurisprudencia señala que a rasgos generales el promotor o constructor será el responsable de la edificación. Si bien es cierto que, los agentes constructivos no siempre pueden eximirse de responsabilidad porque, como profesionales que son, se les exigen ciertos conocimientos de la construcción. Por tanto, mayoritariamente el Tribunal ha venido resolviendo a favor de la responsabilidad solidaria.
- La aplicación de los plazos: el TS se pronuncia en numerosas ocasiones sobre la diferencia entre plazo de garantía y plazo de prescripción como consecuencia de su frecuente confusión y conflictividad. En esta línea, el TS marca la distinción en que los plazos del art. 17 LOE son un presupuesto objetivo de

responsabilidad y los plazos del art. 18 LOE un presupuesto de accionabilidad para interponer la responsabilidad contemplada en el anterior precepto. Además, fija el *dies a quo* para comenzar a computar el plazo de prescripción en la fecha en que se produce el resultado definitivo. Por tanto, y este es un aspecto fundamental en el que incide es que no hay que esperar a que se acabe el plazo de garantía para interponer las acciones correspondientes, ya que supondría la prescripción de la acción. Y como último aspecto en tema de plazos, el Tribunal reitera que el mero requerimiento de responsabilidad a un agente constructivo no supone interrumpir el plazo de prescripción frente al resto de los intervinientes de la construcción.

VII. BIBLIOGRAFÍA

a) Material y documentación bibliográfica

ALONSO PÉREZ, M.T., “El difícil encaje de los artículos 148 y 149 del TRLGDCU en el conjunto de normas sobre responsabilidad civil en la construcción”, en *Contrato de obra y protección de los consumidores* / coord. por Ana María López Frías; Klaus Jochen Albiez Dohrmann (dir.), Concepción Rodríguez Marín (dir.), 2014, ISBN 978-84-9059-158-1, págs. 561-605.

AVILÉS INGLÉS, F.M., en “La identificación de los daños estructurales, herramienta de la nueva atribución de responsabilidades. Análisis crítico de la transición del art. 1591 CC al art. 17 LOE”, Tesis doctoral dir. por MAS-GUINDAL LAFARGA, A., Universidad Politécnica de Madrid, 5 de Noviembre de 2013, pp. 338-344.

BELHADJ BEN GÓMEZ, C., «Acción de repetición, reembolso o regreso y subrogación», en *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº 9, 2015, pp. 1-4.

BERNABÉU PÉREZ, I.C., «El tercer interviniente en la Ley de Ordenación de la Edificación y las costas procesales», en *práctica de tribunales: Revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº 123, noviembre-diciembre 2016, p.8.

BOTELLO HERMOSA, P.I., «Tipo de responsabilidad y posibles responsables de los daños causados por la construcción a inmuebles próximos», en *Actualidad Civil*, nº 3, marzo 2017, pp. 22-28.

CARRASCO PERERA, A., «Texto refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios (Real Decreto Legislativo 1/2007). Ámbito de aplicación y alcance de la refundición», en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, nº5, 2008, pp. 5 y 6.

ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 4ª edic., Civitas, Pamplona, 2011.

ESTRUCH ESTRUCH, J., «Problemas de legitimación en la Ley de Ordenación de la Edificación», en *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 38, 2015, pp. 16-18.

GARCÍA MUÑOZ, O., Exoneración de responsabilidad de los agentes de la construcción por vicios del suelo previsible, Comentario a la STS, 1ª, 21.2.2003, en *Revista para el Análisis del Derecho: InDret*, nº 173, octubre de 2003.

LACRUZ BERDEJO, J.L. Et al., *Derecho de Obligaciones: contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*, vol. II, 5ª edic., Dykinson, Madrid, 2013.

MILÀ RAFEL, R., Cinco cuestiones sobre el régimen de responsabilidad por vicios constructivos de la Ley de Ordenación de la Edificación decididas por el Tribunal Supremo en el Bienio 2013-2015, en *Publicaciones Jurídicas*, 7 diciembre 2015, pp. 1-9.

MORÁN DÍAZ, A., *La responsabilidad civil del arquitecto*, Reus, Madrid, 2017, pp. 16-18.

PÉREZ-CABALLERO ABAD, P., La responsabilidad del proyectista por la intervención de otros técnicos en el proceso de la edificación, en *Revista para el Análisis del Derecho: InDret*, octubre 2017, pp. 3-23.

PÉREZ RIVARÉS, J.A., «La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos», en *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, nº 18, 2007, pp. 2-12.

TOLEDANO JIMÉNEZ, M.A., «Defectos constructivos en inmuebles y su plazo de prescripción de acciones», en *Revista Ceflegal*, nº 194, marzo 2017, pp. 143-156.

b) Referencias jurisprudenciales

Tribunal Supremo:

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 16 de noviembre de 2001 (RJ 2001/9459), CENDOJ.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 31 de enero de 2003 (RJ 2003/647), CENDOJ.

- Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 21 de febrero de 2003 (RJ 2003/2135), CENDOJ.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 13 de diciembre de 2007 (RJ 2008/329), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 3 de julio de 2008 (RJ 2008/624), V-lex España: información jurídica.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 20 de noviembre de 2008 (RJ 2008/6321), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 25 de febrero de 2010 (RJ 2010/775), CENDOJ.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 22 de marzo de 2010 (RJ 2010/2410), Westlaw Aranzadi.

- Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 28 de febrero de 2011 (RJ 2011/119), V-lex España: información jurídica.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 6 de abril de 2011 (RJ 2011/3148), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 18 de septiembre de 2012 (RJ 2012/9014), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 14 de febrero de 2013 (RJ 2014/1506), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 29 de octubre de 2012 (RJ 2013/2272), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 24 de mayo de 2013 (RJ 2013/4620), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 5 de julio de 2013 (RJ 2013/8443), Westlaw Aranzadi.

- Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 14 de octubre de 2013 (RJ 2013/7806), Westlaw Aranzadi.

- Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 18 de octubre de 2013 (RJ 2013/7906), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 24 de octubre de 2013 (RJ 2013/7859), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 27 de diciembre de 2013 (RJ 2014/1021), CENDOJ.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 28 de febrero de 2014 (RJ 2014/1160), CENDOJ.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 20 de mayo de 2014 (RJ 2015/2256), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 9 de septiembre de 2014 (RJ 2014/5546), CENDOJ.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 28 de octubre de 2014 (RJ 2014/5848), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 16 de enero de 2015 (RJ 2015/277), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 27 de marzo de 2015 (RJ 2015/1292), CENDOJ.

- Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 5 de mayo de 2015 (RJ 2015/1566), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 20 de mayo de 2015 (RJ 2015/2056), CENDOJ.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 17 de septiembre de 2015 (RJ 2015/4006), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 13 de octubre de 2015 (RJ 2013/2070), V-lex España: información jurídica.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 18 de febrero de 2016 (RJ 2016/577), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 15 de junio de 2016 (RJ 2016/2766), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 1 de julio de 2016 (RJ 2016/3127), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 12 de septiembre de 2016 (RJ 2016/4437), Revista Lex Mercatoria.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 3 de octubre de 2016 (RJ 2016/4875), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 30 de enero de 2018 (RJ 2018/296), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 2 de febrero de 2018 (RJ 2018/337), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Civil, Sección 1ª- de 14 de marzo de 2018 (RJ 2018/980), Westlaw Aranzadi.

Audiencia Provincial:

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva (Sección 3ª), número 27/2005, de 25 de febrero (JUR\2005\27), V-lex España: información jurídica.

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25ª), número 5/2015, de 15 de enero (AC\2015\73158), Westlaw Aranzadi.

-Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª), número 444/2015, de 22 de diciembre (AC\2016\37581), Westlaw Aranzadi.