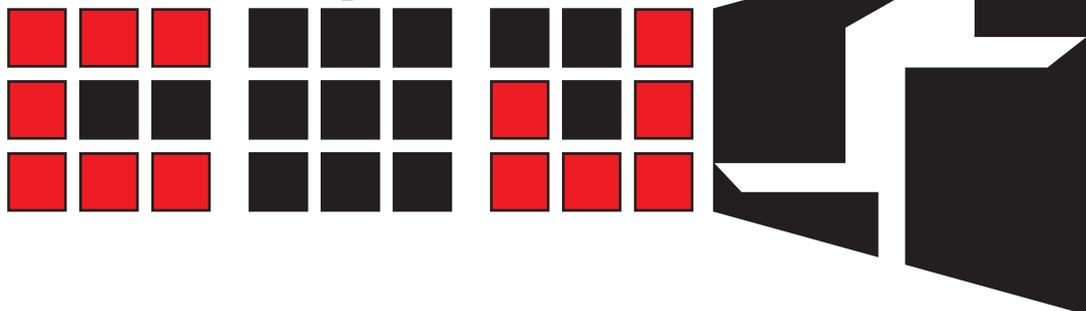


Claves de la **J**urisprudencia



**LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD
CIVIL POR DAÑOS OCASIONADOS
POR VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN.
ASPECTOS SUSTANTIVOS Y
PROCESALES**

M. Yanet Puga Pérez

Doctora en Derecho

REUS
EDITORIAL

COLECCIÓN CLAVES DE LA JURISPRUDENCIA

TÍTULOS PUBLICADOS

- Nulidad, separación y divorcio en la jurisprudencia**, *Luis Felipe Ragel Sánchez* (2003).
- Los títulos nobiliarios en la jurisprudencia**, *Vanessa Eugenia Gil Rodríguez de Clara* (2006).
- El contrato de obra en la jurisprudencia**, *Jorge Ortega Doménech* (2007).
- El estatuto administrativo de los extranjeros en España en clave judicial**, *David Ordóñez Solís* (2008).
- La responsabilidad contable de los gestores públicos y de los perceptores de subvenciones en la jurisprudencia**, *Luis Vacas García-Alós* (2009).
- Control de concursos y oposiciones en la jurisprudencia**, *José Ramón Chaves García* (2009).
- Alimentos y auxilios necesarios para la vida**, *Carlos Rogel Vide* (2012).
- Los tanteos y retractos legales a la luz de la reciente doctrina jurisprudencial**, *Carlos Manuel Díez Soto* (2017).
- Estudio sistemático de la Jurisprudencia Militar. Resumen de los primeros treinta años de jurisprudencia de la Sala de lo Militar del Tribunal Supremo (1988-2017)**, *Luis Vacas García-Alós* (2018).
- Las cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios celebrados con consumidores a la luz del derecho y la jurisprudencia comunitaria y española**, *Pablo Amat Llombart* (2018).
- Justicia constitucional y secesión. El caso del proceso soberanista catalán**, *Josu de Miguel Bárcena* (2019).
- Los criterios de atribución del uso de la vivienda familiar tras la crisis de pareja**, *Inmaculada García Presas* (2019).
- Cláusula *rebus sic stantibus* e interpretación de los contratos: ¿y si viene otra crisis?**, *Isabel Espín Alba* (2020).
- El régimen económico matrimonial en el Derecho común**, *Manuel Rivera Fernández* (2020).
- La gestión de las crisis sanitarias en España a la vista de la jurisprudencia constitucional**, *Manuel Cabanas Veiga* (2022).
- La acción de responsabilidad civil por daños ocasionados por vicios de la construcción. Aspectos sustantivos y procesales**, *M. Yanet Puga Pérez* (2023).

COLECCIÓN CLAVES DE LA JURISPRUDENCIA

Director

RAFAEL COLINA GAREA

Catedrático de Derecho civil

Universidad de La Coruña

**LA ACCIÓN DE
RESPONSABILIDAD CIVIL POR
DAÑOS OCASIONADOS POR
VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN.
ASPECTOS SUSTANTIVOS Y
PROCESALES**

M. Yanet Puga Pérez

Doctora en Derecho

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2023

© M. Yanet Puga Pérez
© Editorial Reus, S. A.
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Teléfonos: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
reus@editorialreus.es
www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. (2023)
ISBN: 978-84-290-2737-2
Depósito Legal: M-13534-2023
Diseño de portada: Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

*A ti, lector/a, con el deseo de que este libro sirva para
disipar tus dudas en tan ardua materia.*

ÍNDICE

ABREVIATURAS	7
INTRODUCCIÓN.....	9
CAPÍTULO PRIMERO	
MARCO NORMATIVO EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN: LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	15
I. RÉGIMEN ANTERIOR Y PUBLICACIÓN DE LA LOE	15
II. ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN: LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOE Y LA CONTROVERTIDA VIGENCIA DEL ARTÍCULO 1591 DEL CC.....	21
III. ÁMBITO OBJETIVO: EL CONCEPTO DE EDIFICIO	28
1. La noción jurisprudencial de edificio desarrollada en aplicación del artículo 1591 del CC.....	28
2. La noción de edificio en la LOE	29
A) La irrelevancia del uso y de la titularidad de la construcción como elemento configurador previsto en el artículo 2.1 de la LOE	34
B) La acción material constructiva como elemento definitorio previsto en el artículo 2.2 de la LOE.....	37
<i>a) Las obras de nueva construcción</i>	<i>37</i>
<i>b) Las intervenciones sobre los edificios existentes.....</i>	<i>38</i>
<i>c) Las obras de intervención administrativa.....</i>	<i>41</i>

CAPÍTULO SEGUNDO	
LOS PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
	43
I. EL HECHO GENERADOR DEL DAÑO: EL VICIO O DEFECTO DE LA CONSTRUCCIÓN	45
1. El vicio constructivo en el artículo 1591 del CC: la ruina ..	45
A) La progresiva extensión del concepto de ruina.....	45
<i>a) Ruina total versus ruina parcial.....</i>	46
<i>b) Ruina actual versus ruina potencial</i>	46
<i>c) Destrucción material de la obra versus ruina funcional....</i>	48
<i>d) Defectos que exceden de las imperfecciones corrientes....</i>	49
B) Los supuestos de ruina más frecuentes apreciados por la jurisprudencia	51
2. El vicio de la construcción en la LOE	62
A) Las clases de vicios y sus respectivos plazos de garantía .	62
<i>a) Los vicios estructurales: plazo decenal</i>	63
<i>b) Los vicios de habitabilidad: plazo trienal.....</i>	71
<i>c) Los defectos de acabado: plazo anual</i>	75
B) Cuestiones comunes a los vicios de la construcción y los plazos de garantía.....	78
<i>a) El vicio no es equiparable al defecto de calidad</i>	78
<i>b) El cumplimiento de la normativa técnica no exime de la obligación de indemnizar si el daño llega a producirse...</i>	79
<i>c) El concreto dies a quo de los plazos de garantía.....</i>	81
<i>d) La posible modificación convencional de los plazos de garantía</i>	86
<i>e) Cuestiones de índole probatoria en cuanto al plazo de garantía.....</i>	94
II. EL DAÑO RESARCIBLE	95
1. Tipología de daños.....	95
2. Daños indemnizables conforme al régimen de responsa- bilidad decenal del artículo 1591 del CC	100
3. Daños reparables conforme a la LOE	106
A) Categoría de daños resarcibles	106
B) Cuestiones en torno al plazo en que deben producirse los daños	113
III. LA RELACIÓN DE CAUSALIDAD	116

1. Causalidad, imputación objetiva e imputación subjetiva en la responsabilidad por daños.....	116
2. Peculiaridades de la relación de causalidad en la LOE ...	123
3. Causas de exoneración de responsabilidad.....	130
A) El caso fortuito y la fuerza mayor.....	130
B) El acto de un tercero.....	139
C) El acto del propio perjudicado.....	142
CAPÍTULO TERCERO	
LOS SUJETOS DE LA RESPONSABILIDAD: LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN.....	147
I. INTRODUCCIÓN: EL ELENCO LEGAL DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN.....	147
II. EL PROMOTOR.....	149
1. Precedentes legislativos.....	149
2. La noción jurisprudencial elaborada al amparo del artículo 1591 del CC.....	151
3. La noción del artículo 9 de la LOE.....	158
4. Las obligaciones del promotor.....	164
5. La singularidad de la responsabilidad del promotor.....	166
III. EL CONSTRUCTOR.....	169
1. Precedentes legislativos: el constructor en el régimen del artículo 1591 del CC.....	169
2. La noción de constructor del artículo 11 de la LOE y sus obligaciones.....	170
3. Los criterios de atribución de responsabilidad al constructor.....	174
A) Responsabilidad por hecho propio: las responsabilidades ligadas a la incorrecta ejecución de la obra.....	175
B) Responsabilidad por hecho ajeno.....	179
a) Responsabilidad por los daños derivados de la actuación del jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que él dependan.....	180
b) Responsabilidad por los daños ocasionados por el subcontratista.....	185

c) Ausencia de responsabilidad por hecho ajeno con respecto a los demás agentes de la edificación	192
C) Responsabilidad residual ex artículo 17.3 de la LOE..	193
IV. EL PROYECTISTA	194
1. El arquitecto director de la obra en el régimen del artículo 1591 del CC.....	194
2. La noción de proyectista del artículo 10 de la LOE y sus obligaciones. Requisitos, contenido y clases de proyectos	195
3. Los criterios de atribución de responsabilidad al proyectista.....	205
A) Responsabilidad por hecho propio	205
B) Responsabilidad por hecho ajeno	211
a) Responsabilidad por la incorrección de los cálculos, dictámenes o informes encomendados a otros profesionales.	211
b) Responsabilidad en el caso de existir proyectos parciales ..	215
C) Responsabilidad residual ex artículo 17.3 de la LOE .	216
V. EL DIRECTOR DE LA OBRA.....	218
1. La noción del artículo 12 de la LOE.....	218
2. Las obligaciones del director de la obra	218
3. Los criterios de atribución de responsabilidad al director de la obra	230
A) Responsabilidad por hecho propio	230
B) Responsabilidad por hecho ajeno	233
C) Responsabilidad residual ex artículo 17.3 de la LOE .	235
VI. EL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.....	236
1. Precedentes legislativos.....	236
2. La noción del artículo 13 de la LOE y las funciones del director de la ejecución de la obra	237
3. Los criterios de atribución de responsabilidad al director de la ejecución de la obra.....	240
VII. LAS ENTIDADES Y LOS LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.....	246
VIII. LOS SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS	251
IX. LOS PROPIETARIOS Y LOS USUARIOS.....	256

X. EL <i>PROJECT MANAGER</i>	258
CAPÍTULO CUARTO	
LA REPARACIÓN DEL DAÑO CAUSADO	261
I. LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD	261
1. Legitimación activa.....	261
A) El propietario y los terceros adquirentes.....	261
B) La controvertida legitimación del promotor que ha vendido la totalidad del edificio	265
C) Los presidentes de las Comunidades de Propietarios de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal	269
2. Legitimación pasiva.....	274
A) Supuestos de responsabilidad solidaria.....	274
B) Tratamiento procesal de la responsabilidad solidaria...	280
3. La prescripción de la acción.....	288
A) El plazo de prescripción: la cuestión del <i>dies a quo</i> ...	288
B) La viabilidad de la modificación convencional del plazo legal de prescripción.....	296
C) La interrupción de la prescripción	300
D) Posible aplicación retroactiva de la LOE en materia de prescripción	306
4. La acción de repetición	311
A) Supuestos en que procede la acción de repetición.....	311
B) Alcance del derecho al reintegro	312
C) Especialidades de la acción de repetición ejercitada por el promotor	317
D) Plazo de ejercicio.....	320
II. FORMAS DE REPARACIÓN DE LOS DAÑOS OCASIONADOS POR DEFECTOS DE LA EDIFICACIÓN: ¿REPARACIÓN <i>IN NATURA</i> O POR EQUIVALENTE?	323
III. GARANTÍAS DEL PAGO: EL SEGURO OBLIGATORIO.	337
1. Antecedentes, clases de garantías y plazos de duración..	337
2. Ámbito de obligatoriedad	341
A) Delimitación positiva	341
B) Exclusiones por razones objetivas y subjetivas	345
3. Exclusiones de cobertura	353

4. Modos de cumplimiento.....	354
5. Sumas aseguradas y vía de regreso	361
6. Medidas coactivas destinadas a conseguir la contratación del seguro obligatorio	365
CAPÍTULO QUINTO	
ESPECIAL ESTUDIO DE LA RECEPCIÓN DE LA OBRA.....	369
I. CONSIDERACIONES GENERALES	369
II. EL PROCESO DE RECEPCIÓN DE LA OBRA	371
1. La entrega.....	371
2. La verificación.....	372
3. La aprobación.....	374
4. La recepción.....	375
III. CLASES DE RECEPCIÓN	377
1. Recepción expresa, tácita o presunta.....	377
2. Recepción total o parcial	380
3. Recepción provisional o definitiva	382
4. Recepción con o sin reservas	385
IV. FORMA: EL ACTA DE RECEPCIÓN DE LA OBRA	391
V. EL RECHAZO DE LA OBRA	399
VI. EFECTOS DE LA RECEPCIÓN DE LA OBRA	401
1. El inicio del cómputo de los plazos de garantía e, indirectamente, también de los plazos de prescripción	401
2. La liberación de los agentes de la edificación por los defectos aparentes	406
3. El despliegue de la cobertura del seguro legal obligatorio.....	410
BIBLIOGRAFÍA	413
ÍNDICE DE SENTENCIAS.....	427

La construcción de un edificio es una actividad material, de importante calado económico, que se desarrolla a través de un proceso largo y complejo. Esta complicación trasciende al plano jurídico en aquellos casos en los que, durante tal proceso, se haya incurrido en defectos que inevitablemente provocan un perjuicio en el patrimonio del propietario del inmueble construido. La ineludible intervención de un número elevado de profesionales a fin de que la actividad edificadora resulte exitosa, suele dificultar en exceso la determinación del sujeto responsable de las deficiencias constructivas cuando el perjudicado decide ejercitar su legítima pretensión indemnizatoria.

Esta obra de corte práctico va dirigida principalmente a los operadores jurídicos que, de una u otra forma, hayan de enfrentarse a un procedimiento judicial de reclamación por vicios de la construcción, de larga duración y elevado coste en la práctica totalidad de los casos. En ella se analizan las numerosas cuestiones y dificultades, tanto procesales como de fondo, que plantea el régimen legal específico de este tipo de demandas, contenido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Los veintitrés años transcurridos desde su entrada en vigor no restan interés ni actualidad al tema, pues persisten a día de hoy las discrepancias doctrinales sobre muchas de las cuestiones abiertas, que carecen aún de una respuesta consolidada por parte de nuestros tribunales. Sin descuidar el estudio de la doctrina científica, la autora se detiene en el análisis de la copiosa jurisprudencia del Tribunal Supremo recaída en la materia, dejando constancia incluso de su evolución en aquellos extremos en los que se han producido cambios de criterio.

M. Yanet Puga Pérez es licenciada en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela. Poseedora de diversos cursos de posgrado de especialización jurídica, en 2022 se doctoró en Derecho Civil por la Universidad de Vigo. Desde el año 2001 desempeña labores jurisdiccionales como Juez sustituta en el ámbito territorial del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, adscrita a la provincia de Lugo.