

Abreviaturas .....	25
Nota preliminar .....	27
<b>INTRODUCCIÓN. LA COEXISTENCIA DE DOS RÉGIMENES JURÍDICOS TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>31</b>
<b>Consideraciones previas .....</b>	<b>31</b>
<b>Edificaciones con licencia solicitada tras la entrada en vigor de la Ley .....</b>	<b>32</b>
2.1. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN EL ÁMBITO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA .....	33
2.2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN EL ÁMBITO DEL CONTRATO DE OBRA ...	36
2.3. EDIFICACIONES NO INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY ..	37
<b>Edificaciones con licencia solicitada antes de la entrada en vigor de la Ley .....</b>	<b>39</b>
<b>Críticas a la duplicidad de regímenes jurídicos .....</b>	<b>41</b>

PRIMERA PARTE

**RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES CON LICENCIA DE OBRA SOLICITADA CON ANTERIORIDAD AL DÍA 6 DE MAYO DE 2000: EL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN JURISPRUDENCIAL**

<b>CAPÍTULO 1. EL CONCEPTO DE RUINA DEL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL .....</b>	<b>49</b>
1.1. Consideraciones generales .....	49
1.2. Ruina parcial .....	53
1.3. Ruina funcional .....	55
1.4. Ruina futura .....	61
1.5. Los «defectos de construcción que, por exceder de las imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato de obra» .....	64
1.5.1. PRIMERA LÍNEA JURISPRUDENCIAL: LOS SEÑALADOS DEFECTOS APARECEN RELACIONADOS CON LOS CONCEPTOS DE RUINA FUTURA Y RUINA FUNCIONAL .....	65
1.5.2. SEGUNDA LÍNEA JURISPRUDENCIAL: LOS DEFECTOS NO APARECEN RELACIONADOS CON LOS CONCEPTOS DE RUINA FUTURA Y RUINA FUNCIONAL ..	69

1.5.3. TERCERA LÍNEA JURISPRUDENCIAL: LOS DEFECTOS SE CONFIGURAN COMO UN RESULTADO CONTRAPUESTO A LOS CONCEPTOS DE RUINA FUTURA O FUNCIONAL ..... 69

1.5.4. CRÍTICA A LAS ANTERIORES LÍNEAS JURISPRUDENCIALES ..... 70

1.6. La determinación de la ruina como cuestión de hecho (*quaestio facti*) ..... 78

1.7. Supuestos concretos de ruina apreciados por el Tribunal Supremo. 82

1.7.1. CONSIDERACIONES PREVIAS ..... 82

1.7.2. DEFECTOS CONSTRUCTIVOS QUE HAN SIDO CONSIDERADOS RUINA POR LA JURISPRUDENCIA ..... 84

1.7.2.A) *Humedades en algunas zonas del edificio* ..... 85

1.7.2.B) *Caída de placas o losetas de la fachada o descomchados de la misma* ..... 87

1.7.2.C) *Filtraciones* ..... 88

1.7.2.D) *Goteras* ..... 90

1.7.2.E) *Rotura de elementos constructivos* ..... 90

1.7.2.F) *Pendientes mal realizadas* ..... 91

1.7.2.G) *Desperfectos en elementos técnicos del edificio* ..... 91

1.7.2.H) *Defectuosa estructura del edificio* ..... 91

1.7.2.I) *Ausencia de elementos constructivos necesarios* ..... 93

1.7.2.J) *Grietas y fisuras* ..... 93

1.7.2.K) *Desprendimientos de azulejos u otros elementos constructivos* ..... 95

1.7.2.L) *Mala ejecución de algunos elementos constructivos* ..... 96

1.7.2.M) *Desplazamiento del pavimento* ..... 97

1.7.2.N) *Ruidos y vibraciones* ..... 98

1.7.3. CONSIDERACIONES FINALES ..... 98

**CAPÍTULO 2. VICIOS CONSTRUCTIVOS REFERIDOS EN EL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL: SU DIFERENCIACIÓN** ..... 105

2.1. Trascendencia jurídica de las causas de la ruina para la determinación de los sujetos responsables ..... 105

2.2. Vicios del suelo: la responsabilidad del arquitecto proyectista ..... 106

2.2.1. SUPUESTOS EN LOS QUE PUEDE APRECIARSE LA EXISTENCIA DE VICIOS DEL SUELO O DEFECTOS DEL PROYECTO ..... 106

2.2.2. INTERVENCIÓN DE VARIOS ARQUITECTOS EN LA EDIFICACIÓN ..... 122

2.3. Vicios de la dirección: la responsabilidad del arquitecto director de la obra ..... 125

2.3.1. FUNCIONES DIRECTIVAS DE LOS ARQUITECTOS TÉCNICOS O APAREJADORES Y DE LOS ARQUITECTOS SUPERIORES ..... 127

2.3.2. COMPETENCIAS DE LOS ARQUITECTOS SUPERIORES Y DE LOS ARQUITECTOS TÉCNICOS O APAREJADORES EN MATERIA DE REDACCIÓN DE PROYECTOS ..... 130

2.3.3. JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE ATRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDADES AL ARQUITECTO SUPERIOR Y AL ARQUITECTO TÉCNICO O APAREJADOR POR LOS VICIOS DE DIRECCIÓN ..... 133

2.3.3.1. *La responsabilidad del arquitecto superior* ..... 134

2.3.3.1.A) Funciones directivas que corresponden al arquitecto superior y cuyo incumplimiento generará su responsabilidad ..... 134

2.3.3.1.B) El arquitecto superior debe hacer constar en el Libro de órdenes las que hubiere impartido para solventar las irregularidades de la obra y debe comprobar que dichas órdenes se han cumplido adecuadamente ..... 135

2.3.3.1.C) Responsabilidad derivada de la falta de vigilancia de la obra ..... 138

2.3.3.1.D) El arquitecto superior no debe consentir modificaciones del proyecto que técnicamente no sean adecuadas, aun cuando fueran introducidas por el dueño de la obra ..... 140

2.3.3.1.E) El arquitecto superior debe solucionar los problemas constructivos que, eventualmente, pudieran aparecer durante la ejecución de la obra ..... 143

2.3.3.2. *La responsabilidad del arquitecto técnico o aparejador* ..... 144

2.3.3.2.A) Funciones directivas del arquitecto técnico o aparejador ..... 144

2.3.3.2.B) Al arquitecto técnico o aparejador le corresponde el control y la vigilancia directa e inmediata de la obra ..... 148

2.3.3.2.C) El arquitecto técnico o aparejador debe comprobar los materiales empleados en la edificación ..... 150

2.3.3.2.D) El arquitecto técnico o aparejador debe cumplir las instrucciones que le dirija el arquitecto director y las que aparezcan en el proyecto de la obra ..... 152

2.3.3.2.E) La realización por el arquitecto técnico o aparejador de proyectos de ejecución de obra y de dirección de las mismas con arreglo a las normas que determinan su competencia ..... 153

2.3.3.3. *La responsabilidad de otros técnicos (ingenieros, geólogos, etc.) que, con arreglo a sus respectivas competencias, puedan o deban intervenir en la edificación* ..... 154

Vicios de la construcción: la responsabilidad del constructor de la obra ..... 155

2.5. Falta del contratista a las condiciones del contrato .....	160
<b>CAPÍTULO 3. APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL A LAS OBRAS DE REPARACIÓN O REFORMA .....</b>	<b>167</b>
<b>CAPÍTULO 4. LA FIGURA DEL PROMOTOR INMOBILIARIO .....</b>	<b>171</b>
4.1. Consideraciones generales .....	171
4.2. Concepto doctrinal de promotor inmobiliario .....	173
4.2.1. TIPOLOGÍA DE LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS .....	174
4.3. Concepto jurisprudencial de promotor inmobiliario .....	176
4.3.1. CARACTERES JURISPRUDENCIALES DEL PROMOTOR .....	176
4.3.2. DETERMINACIÓN DEL PROMOTOR EN CUANTO BENEFICIARIO DEL COMPLEJO NEGOCIO JURÍDICO CONSTRUCTIVO .....	178
4.3.3. SUPUESTOS GENERALES DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA .....	181
4.3.4. SUPUESTOS ESPECIALES DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA CON PARTICIPACIÓN PORCENTUAL EN LA CONSTRUCCIÓN Y EN LA VENTA DE LO CONSTRUIDO .....	182
4.3.5. PROMOTOR-MEDIADOR: LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA .....	184
4.3.6. PROMOTOR-MANDATARIO: MANDATARIOS DEL DUEÑO DE LA OBRA .....	189
4.3.7. FALSOS MANDATARIOS: LAS ENTIDADES DE GESTIÓN INMOBILIARIA .....	190
4.3.8. ENCARGO A TERCERO, TOTAL O PARCIAL, DE LA REALIZACIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS .....	198
<b>CAPÍTULO 5. EQUIPARACIÓN JURISPRUDENCIAL DEL PROMOTOR AL CONTRATISTA .....</b>	<b>203</b>
5.1. Consideraciones generales .....	203
5.2. Razones de dicha equiparación .....	209
5.3. La situación del promotor-vendedor .....	216
5.4. Críticas doctrinales a la equiparación del promotor-vendedor con el contratista .....	219
5.5. Irrelevancia del momento en el que se venda la vivienda: sobre plano o llave en mano .....	223
5.6. La situación del promotor-mandatario .....	227
<b>CAPÍTULO 6. RESPONSABILIDAD EX ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL DE LAS PERSONAS CONTRATADAS POR EL PROMOTOR-VENDEDOR PARA LA REALIZACIÓN DE LA OBRA Y DE LOS SUBCONTRATISTAS DE LAS MISMAS .....</b>	<b>229</b>
<b>CAPÍTULO 7. FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL .....</b>	<b>239</b>
7.1. La culpa profesional .....	239
7.2. La presunción de culpa profesional y la objetivación de la responsabilidad .....	240

<b>7.3. Justificación de la presunción de culpa profesional y de la objetivación de la responsabilidad .....</b>	<b>245</b>
<b>CAPÍTULO 8. LA RESPONSABILIDAD INDIVIDUALIZADA O SOLIDARIA DE LOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO .....</b>	<b>249</b>
8.1. Premisa: la individualización de la responsabilidad .....	249
8.2. Reglas jurisprudenciales e individualización de las responsabilidades .....	257
8.2.1. CONCURRENCIA DE DIVERSOS VICIOS CONSTRUCTIVOS CAUSANTES DE LA RUINA: POSIBLE APLICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA .....	258
8.2.2. JURISPRUDENCIA QUE ESTABLECE LA CONDENA SOLIDARIA CUANDO NO ES POSIBLE DETERMINAR EL GRADO DE PARTICIPACIÓN EN LA RUINA QUE HA TENIDO CADA INTERVINIENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO ..	265
8.2.3. APLICACIÓN SIMULTÁNEA DE LA RESPONSABILIDAD INDIVIDUALIZADA Y SOLIDARIA .....	276
8.2.4. FALTA DE PRUEBA DE LA CAUSA DE LA RUINA: APLICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA .....	279
8.2.5. CONCLUSIÓN: LA GENERALIZACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA ..	283
8.2.6. CONFORMIDAD DE ESTA SOLIDARIDAD DE CREACIÓN JURISPRUDENCIAL CON EL ARTÍCULO 1.138 DEL CÓDIGO CIVIL .....	285
8.2.7. CONSECUENCIAS DE LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES SOBRE LA RESPONSABILIDAD .....	288
8.2.7.A) Posibles actuaciones procesales del demandante y de los demandados. El llamado derecho de repetición .....	288
8.2.7.B) Inadmisibilidad de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario .....	297
<b>CAPÍTULO 9. EXONERACIÓN O LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....</b>	<b>307</b>
9.1. Supuestos de exoneración o limitación de responsabilidad .....	307
9.2. Necesidad de prueba de las causas de exoneración o limitación de la responsabilidad .....	311
9.3. Agravación de las consecuencias dañosas que hubiera producido la causa de exoneración de la responsabilidad .....	312
9.4. Cláusulas de exclusión o limitación de la responsabilidad .....	313
<b>CAPÍTULO 10. EL TIEMPO EN LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL .....</b>	<b>317</b>
10.1. El problema de los plazos en el párrafo primero del artículo 1.591 ..	317
10.1.1. EL PLAZO DE «GARANTÍA DE LA BUENA CONSTRUCCIÓN» .....	317
10.1.1.A) Necesidad de que el actor pruebe la aparición de los vicios constructivos dentro del plazo de garantía de diez años .....	320
10.1.1.B) Daños producidos fuera del plazo de garantía por no haberlos corregido en el tiempo oportuno las partes manifiestas dentro del plazo de garantía .....	322

10.1.1.C) <i>Daños plurales</i> .....	323
10.1.1.D) <i>Imposibilidad de suspender o interrumpir el plazo de garantía de la buena construcción</i> .....	323
10.1.2. EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN .....	325
10.1.3. EL <i>DIES A QUO</i> DE AMBOS PLAZOS .....	328
<b>10.2. El problema de los plazos en el párrafo segundo del artículo 1.591 .</b>	<b>334</b>
<b>CAPÍTULO 11. LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA EL EJERCICIO DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL</b> .....	<b>339</b>
<b>11.1. Legitimación de los adquirentes de las viviendas</b> .....	<b>339</b>
11.1.1. JUSTIFICACIÓN JURISPRUDENCIAL DE DICHA LEGITIMACIÓN .....	344
11.1.1.A) <i>La responsabilidad del artículo 1.591 como excepción al artículo 1.257 del Código Civil</i> .....	344
11.1.1.B) <i>Transmisión de las acciones del artículo 1.591 del Código Civil junto con la propiedad de la vivienda</i> .....	345
11.1.1.C) <i>Sucesión de los adquirentes en los derechos y acciones del dueño de la obra. Legitimación activa por ser causahabientes a título particular</i> .....	346
<b>11.2. Legitimación del comitente</b> .....	<b>350</b>
<b>11.3. Legitimación del presidente de la comunidad de propietarios que sufra los vicios ruinosos</b> .....	<b>360</b>
11.3.1. LEGITIMACIÓN PARA EXIGIR LA REPARACIÓN DE LOS VICIOS AFECTANTES EXCLUSIVAMENTE A ELEMENTOS COMUNES .....	361
11.3.2. LEGITIMACIÓN PARA EXIGIR LA REPARACIÓN DE LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS QUE AFECTEN TANTO A ELEMENTOS PRIVATIVOS COMO A ELEMENTOS COMUNES .....	364
11.3.2.A) <i>Legitimación fundamentada en la repercusión del vicio constructivo, de modo inescindible, tanto en los elementos comunes como en los elementos privativos</i> .....	368
11.3.2.B) <i>Irrelevancia de la alegación de los extraños acerca de si los distintos elementos son de titularidad común o privada</i> .....	371
11.3.3. DISCUTIBLE LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE PARA EXIGIR LA REPARACIÓN DE LOS DEFECTOS CONSTRUCTIVOS QUE AFECTEN ÚNICAMENTE A ELEMENTOS PRIVATIVOS .....	372
<b>CAPÍTULO 12. LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA EL EJERCICIO DE ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE OBRA DIFERENTES DE LAS CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL</b> .....	<b>381</b>
<b>CAPÍTULO 13. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE OBRA</b> .....	<b>385</b>
<b>13.1. Aplicación analógica de las normas del Código Civil sobre el saneamiento por vicios ocultos en la cosa vendida</b> .....	<b>386</b>

<b>13.2. Aplicación de las normas generales de la responsabilidad contractual</b> .....	<b>389</b>
<b>13.3. Aplicación de la teoría del error en la recepción</b> .....	<b>391</b>
<b>13.4. Aplicación combinada de las reglas de la responsabilidad decenal y las generales de la responsabilidad contractual</b> .....	<b>393</b>
<b>13.5. Aceptación de la obra sin protesta y liberación de responsabilidad</b> ..	<b>394</b>
<b>CAPÍTULO 14. COMPATIBILIDAD DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA Y DE LA RESPONSABILIDAD DECENAL DEL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL</b> .....	<b>395</b>
14.1. Elección por los compradores de las acciones que quieren ejercitar .....	397
14.2. Preclusión de las diversas acciones ejercitables .....	400
14.3. Aplicación del principio <i>iura novit curia</i> .....	403
14.4. Responsabilidad del promotor como vendedor de las viviendas que han sufrido vicios ruinosos .....	407
14.5. Responsabilidad del promotor por el incumplimiento del contrato de compraventa y no por la ruina de la edificación .....	410
14.6. Responsabilidad del promotor por los vicios constructivos no ruinosos .....	415
14.7. Compatibilidad del artículo 1.591 del Código Civil con la resolución del contrato de obra o de compraventa .....	416
<b>CAPÍTULO 15. LA REPARACIÓN O SUSTITUCIÓN DE LOS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA RUINA DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>423</b>
15.1. Regla general: el carácter subsidiario del cumplimiento por equivalencia .....	428
15.2. El condenado a reparar puede escoger los medios, empresas o técnicos que realicen la reparación .....	431
15.3. La reparación no puede suponer enriquecimiento del actor .....	433
15.4. Excepciones a la regla general de reparación <i>in natura</i> : la admisibilidad del cumplimiento por equivalente .....	436
15.4.1. OBRAS NECESARIAS E INAPLAZABLES REALIZADAS POR LOS AFECTADOS ..	436
15.4.2. LA ADMISIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN DINERARIA CUANDO RESULTA DIFÍCIL O IMPOSIBLE LA REPARACIÓN .....	440
15.5. Las vacilaciones jurisprudenciales: el carácter no subsidiario del cumplimiento por equivalencia .....	443
15.6. Rebaja proporcional en el precio de las obras .....	450
<b>CAPÍTULO 16. RECLAMACIÓN DE CUALESQUIERA OTROS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS POR LA RUINA</b> .....	<b>453</b>
16.1. Condena al pago del daño emergente .....	454
16.1.1. LAS REPARACIONES NECESARIAS Y URGENTES SATISFECHAS POR LOS AFECTADOS .....	454

16.1.2.	GASTOS DERIVADOS DE LOS DICTÁMENES E INFORMES TÉCNICOS SOBRE EL ESTADO DEL EDIFICIO SOLICITADOS CON ANTERIORIDAD A LA INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA .....	455
16.1.3.	INTERESES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO HASTA QUE LAS VIVIENDAS QUEDEN EN CONDICIONES PARA SER ADJUDICADAS Y SE PRODUZCA LA CONSIGUIENTE SUBROGACIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS EN EL PRÉSTAMO .....	458
16.1.4.	GASTOS FUTUROS PERO CIERTOS: GASTOS DE ARRENDAMIENTO DE OTRA VIVIENDA POR LOS AFECTADOS, TRASLADOS Y LOS QUE SEAN CONSECUENCIA DEL DESALOJO .....	459
16.1.5.	GASTOS DERIVADOS DEL MAYOR CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	461
16.1.6.	PÉRDIDA DE ENSERES Y MOBILIARIO .....	462
16.2.	<b>Condena al pago del lucro cesante</b> .....	463
16.2.1.	EL PAGO DE LOS ALQUILERES DEJADOS DE PERCIBIR COMO CONSECUENCIA DE LA RUINA DE LA EDIFICACIÓN .....	463
16.2.2.	INGRESOS NETOS DEJADOS DE PERCIBIR POR LA INTERRUPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD COMERCIAL DEBIDO A LA RUINA DE LA EDIFICACIÓN .....	463
16.2.3.	INDEMNIZACIÓN POR EL RETRASO EN LA POSIBILIDAD DE OCUPACIÓN Y CONSIGUIENTE VENTA DE LAS VIVIENDAS AFECTADAS POR VICIOS CONSTRUCTIVOS .....	464
16.2.4.	INDEMNIZACIÓN POR LA IMPOSIBILIDAD DE UTILIZAR EL INMUEBLE A CONSECUENCIA DE UNA ORDEN DE DESALOJO .....	465
16.3.	<b>Indemnización por los daños morales producidos por consecuencia de los vicios ruinógenos</b> .....	465
16.4.	<b>Necesidad de prueba de los daños y perjuicios</b> .....	469

## SÉGUNDA PARTE

### RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES CON LICENCIA DE OBRA SOLICITADA CON POSTERIORIDAD AL DÍA 6 DE MAYO DE 2000: LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	475
1.1.	<b>Ámbito material de aplicación de la Ley</b> .....	475
1.1.1.	LA APLICACIÓN DE LA LEY A LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA O NUEVA CONSTRUCCIÓN .....	477
1.1.1.A)	<i>El concepto de edificio: su vocación de permanencia y la irrelevancia de su uso</i> .....	477
1.1.1.B)	<i>La complejidad técnica y la entidad de la construcción para la determinación de la aplicación de la Ley a los edificios de nueva planta</i> .....	480
1.1.2.	LA APLICACIÓN DE LA LEY A LAS OBRAS DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REHABILITACIÓN O REFORMA Y A LAS INTERVENCIONES EN EDIFICIOS PROTEGIDOS .....	482

1.1.2.A)	<i>La aplicación de la Ley a las obras de ampliación, modificación, rehabilitación o reforma de edificios existentes</i> .....	482
1.1.2.B)	<i>La aplicación de la Ley a las obras de intervención en edificios protegidos</i> .....	486
1.1.3.	LA APLICACIÓN DE LA LEY AL EQUIPAMIENTO, INSTALACIONES Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	491
1.2.	<b>Ámbito subjetivo de aplicación de la Ley</b> .....	494
1.2.1.	LA TITULARIDAD PÚBLICA DEL EDIFICIO: LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN COMO COMITENTE DEL CONTRATO DE OBRA .....	494
1.2.2.	LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN .....	496
CAPÍTULO 2.	<b>LA EXIGENCIA DE PROYECTO EN LAS EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA Y EN LAS OBRAS DE REFORMA O INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS SINGULARES Y LA COMPETENCIA PROFESIONAL PARA SU REDACCIÓN</b> .....	503
2.1.	<b>La exigencia de Proyecto de obra</b> .....	503
2.2.	<b>Atribución competencial para la redacción de los Proyectos de obra</b> .....	504
CAPÍTULO 3.	<b>RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DAÑOS QUE PUEDA SUFRIR LA EDIFICACIÓN</b> .....	513
3.1.	<b>Daños cuya reparación se puede exigir a través de lo dispuesto en la Ley y que se encuentran garantizados por el seguro obligatorio</b> .....	513
3.1.1.	DAÑOS MATERIALES OCASIONADOS EN EL EDIFICIO POR LOS VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS .....	513
3.1.2.	EL CARÁCTER PREFERENTE DE LA REPARACIÓN <i>IN NATURA</i> Y EL CARÁCTER SUBSIDIARIO DEL PAGO DE UNA INDEMNIZACIÓN .....	516
3.1.3.	LA OPCIÓN CONCEDIDA POR LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LA COMPAÑÍA ASEGURADORA .....	519
3.2.	<b>Daños cuya reparación no se puede exigir a través de lo dispuesto en la Ley de ordenación de la edificación y que no se encuentran garantizados por el seguro obligatorio, pero que pueden ser indemnizables a través de lo dispuesto en el Código Civil</b> .....	523
3.2.1.	DAÑOS CAUSADOS POR LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS DE UNA EDIFICACIÓN DISTINTOS DE LOS «DAÑOS MATERIALES OCASIONADOS EN EL EDIFICIO» .....	523
3.2.1.A)	<i>Gastos de alojamiento urgente y vigilancia</i> .....	525
3.2.1.B)	<i>Gastos de dictámenes periciales necesarios para interponer la demanda</i> .....	525
3.2.1.C)	<i>Intereses del préstamo hipotecario hasta que las viviendas queden en perfecto estado de habitabilidad</i> .....	528
3.2.1.D)	<i>Gastos de alojamiento, traslados y otros consecuencia del desalojo</i> .....	529
3.2.1.E)	<i>Condena al pago del lucro cesante producido a consecuencia de los defectos constructivos</i> .....	530

3.2.1.F) *Daños morales producidos a consecuencia de los defectos constructivos* ..... 531

3.2.2. VÍAS JURÍDICAS PARA RECLAMAR LOS DAÑOS MATERIALES O MORALES QUE SEAN CONSECUENCIA DE LOS VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS Y QUE NO SEAN RECLAMABLES A TRAVÉS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ..... 534

3.2.3. NECESIDAD DE ACREDITAR LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR LOS VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS ..... 538

3.2.4. PRECLUSIÓN DE LAS ALEGACIONES DE HECHOS Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS RESPECTO DE LA RECLAMACIÓN DE LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR LOS VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS: EL ARTÍCULO 400 LEC ..... 540

**3.3. Daños que no están garantizados por el seguro obligatorio y que no son indemnizables** ..... 545

3.3.1. DAÑOS NO CAUSADOS POR LOS VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS DE LA EDIFICACIÓN ..... 545

3.3.1.A) *Daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma [art. 19.9.d)]* ..... 546

3.3.1.B) *Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio [art. 19.9.e)]* ..... 550

3.3.1.C) *Gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se haya hecho la recepción [art. 19.9.f)]* ... 555

3.3.1.D) *Daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio [art. 19.9.g)]* ..... 558

3.3.1.E) *Daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño [art. 19.9.h)]* ..... 560

3.3.1.F) *Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción [art. 19.9.i)]* ..... 560

**CAPÍTULO 4. PLAZOS DURANTE LOS CUALES DEBEN PRODUCIRSE LOS DAÑOS PARA QUE NAZCAN LAS ACCIONES PREVISTAS EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN** ..... 567

4.1. **Plazos de garantía de la buena construcción** ..... 567

4.1.1. PLAZO DE GARANTÍA DE DIEZ AÑOS ..... 570

4.1.2. PLAZO DE GARANTÍA DE TRES AÑOS ..... 574

4.1.2.A) *Sentencias que se refieren al incumplimiento de los requisitos de habitabilidad contemplados en la letra c-1 del artículo 3.1 de la Ley: Salubridad y estanqueidad del edificio* ..... 576

4.1.2.B) *Sentencias que se refieren al incumplimiento de los requisitos de habitabilidad contemplados en la letra c-2) del artículo 3.1 de la Ley: Protección contra el ruido* ..... 578

4.1.2.C) *Sentencias que se refieren al incumplimiento de los requisitos de habitabilidad contemplados en la letra c-3) del artículo 3.1 de la Ley: Aislamiento térmico y ahorro de energía* ..... 579

4.1.2.D) *Sentencias que se refieren al incumplimiento de los requisitos de habitabilidad contemplados en la letra c-4) del artículo 3.1 de la Ley: Otros aspectos funcionales que permitan un uso satisfactorio del edificio* ..... 581

4.1.3. PLAZO DE GARANTÍA DE UN AÑO ..... 582

**4.2. Cuestiones comunes a los tres plazos de garantía** ..... 583

4.2.1. NECESIDAD DE QUE EL ACTOR PRUEBE LA APARICIÓN DE LOS DAÑOS DENTRO DEL CORRESPONDIENTE PLAZO DE GARANTÍA ..... 584

4.2.2. DAÑOS PRODUCIDOS FUERA DEL PLAZO DE GARANTÍA POR NO HABERSE CORREGIDO EN EL TIEMPO OPORTUNO LOS DAÑOS MANIFESTADOS DENTRO DEL PLAZO DE GARANTÍA ..... 586

4.2.3. DAÑOS GENERALIZADOS EN EL EDIFICIO ..... 587

4.2.4. IMPOSIBILIDAD DE INTERRUMPIR O SUSPENDER LOS PLAZOS DE GARANTÍA. 588

4.2.5. *DIES A QUO* DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA ..... 589

**CAPÍTULO 5. LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES CONTEMPLADAS POR LA LEY** ..... 593

5.1. **Plazos de prescripción** ..... 593

5.2. *Dies a quo* de los plazos de prescripción ..... 596

5.3. Interrupción de los plazos de prescripción ..... 598

**CAPÍTULO 6. LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA EL EJERCICIO DE LAS ACCIONES CONTEMPLADAS EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN** ..... 601

6.1. **Legitimación de los propietarios y terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos** ..... 601

6.2. **La legitimación del promotor inmobiliario** ..... 606

6.2.1. PROMOTOR PROPIETARIO DE ALGUNA UNIDAD PRIVATIVA EN EL EDIFICIO. 606

6.2.2. PROMOTOR NO PROPIETARIO DE NINGUNA VIVIENDA O ELEMENTO PRIVATIVO DEL EDIFICIO ..... 614

6.3. **Legitimación de la comunidad de propietarios del edificio a través de su presidente** ..... 617

6.3.1. LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE PARA EXIGIR LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS PRODUCIDOS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO ..... 618

6.3.2. NECESIDAD DE QUE EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD SEA PROPIETARIO DE ALGUNA UNIDAD PRIVATIVA DEL EDIFICIO ..... 619

6.3.3. NO NECESIDAD DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS PARA QUE EL PRESIDENTE PUEDA INTERPONER LAS ACCIONES DEBERIAS A OBTENER LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS CAUSADOS EN LOS ELEMENTOS COMUNES ..... 621

6.3.4.	LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE PARA EXIGIR LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS PRODUCIDOS DE MODO INESCINDIBLE EN LOS ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS DEL EDIFICIO .....	624
6.3.5.	DISCUTIBLE LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE PARA EXIGIR LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS QUE AFECTEN A ELEMENTOS PRIVATIVOS DEL EDIFICIO .....	627
<b>CAPÍTULO 7. RESPONSABILIDAD PERSONAL E INDIVIDUALIZADA DE LOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO .....</b>		631
7.1.	<b>Responsabilidad de los diversos agentes de la edificación por hechos propios .....</b>	636
7.1.1.	RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR POR HECHOS PROPIOS .....	636
7.1.2.	RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE LA OBRA POR HECHOS PROPIOS ....	640
7.1.3.	RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA DE LA OBRA POR HECHOS PROPIOS ..	646
7.1.4.	RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA POR HECHOS PROPIOS .....	649
7.1.5.	RESPONSABILIDAD DE OTRAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE PARTICIPAN EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN POR HECHOS PROPIOS .....	659
7.2.	<b>Responsabilidad de los agentes de la edificación por los actos u omisiones de las personas de las que, con arreglo a la Ley, se deba responder .....</b>	661
7.2.1.	RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR POR HECHOS AJENOS Y LA RESPONSABILIDAD DE LOS SUBCONTRATISTAS .....	661
7.2.2.	RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE LA OBRA POR HECHO AJENO .....	665
7.2.3.	RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA DE LA OBRA POR HECHO AJENO ....	671
<b>CAPÍTULO 8. SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA .....</b>		677
8.1.	<b>Concurrencia de culpas sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido .....</b>	678
8.1.1.	EXPERIENCIA JURISPRUDENCIAL ANTERIOR A LA LEY EN LOS SUPUESTOS DE CONCURRENCIA DE CULPAS: LA SOLIDARIDAD COMO REGLA GENERAL .....	684
8.1.2.	APLICACIÓN AL MISMO TIEMPO DE LA RESPONSABILIDAD INDIVIDUALIZADA PARA CIERTOS DAÑOS Y DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA PARA OTROS .....	686
8.2.	La responsabilidad solidaria en los casos en que no pueda individualizarse la causa de los daños materiales .....	689
8.3.	Inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario .....	695
8.4.	Derecho de repetición del agente de la edificación condenado contra los demás partícipes en la construcción .....	701
8.5.	La contratación conjunta de diversos agentes de la edificación ....	704
<b>CAPÍTULO 9. CONSIDERACIÓN DEL PROMOTOR COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN Y RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL MISMO .....</b>		709

9.1.	<b>El concepto de promotor inmobiliario en la Ley de Ordenación de la Edificación .....</b>	710
9.1.1.	REGULACIÓN NORMATIVA .....	710
9.1.2.	EL CONTROL DEL PROCESO EDIFICATIVO COMO CARÁCTER BÁSICO DEL PROMOTOR .....	712
9.1.3.	AUSENCIA DE MENCIÓN AL ÁNIMO DE LUCRO Y A LA PROFESIONALIDAD O HABITUALIDAD DE LAS ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN .....	716
9.1.4.	CALIFICACIÓN COMO PROMOTOR DEL PROPIETARIO DE UNA PARCELA QUE, PARA SATISFACER SUS PROPIAS NECESIDADES, CONTRATA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR. CONSECUENCIAS CIVILES Y PENALES .....	720
9.1.5.	CALIFICACIÓN COMO PROMOTOR DE LAS ENTIDADES DE GESTIÓN INMOBILIARIA .....	732
9.1.6.	OBLIGACIONES DEL PROMOTOR .....	737
9.2.	<b>Justificación de la consideración del promotor como agente de la edificación y de su responsabilidad solidaria .....</b>	740
9.3.	<b>Responsabilidad del promotor como vendedor de las viviendas ...</b>	745
9.4.	<b>Conveniencia de que el promotor sea demandado mediante todas las vías jurídicas: tanto por las acciones de Ley como por las derivadas de la responsabilidad contractual .....</b>	748
9.5.	<b>Discutible aplicación del principio <i>iura novit curia</i> .....</b>	753
9.6.	<b>Las acciones del promotor-vendedor contra los agentes de la edificación responsables de los defectos constructivos .....</b>	758
<b>CAPÍTULO 10. EXONERACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>		763
10.1.	<b>Daños producidos por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado .....</b>	763
10.2.	<b>Limitación de responsabilidad por la concurrencia de conductas inadecuadas de los propietarios del edificio .....</b>	768
10.3.	<b>Agravación de las consecuencias dañosas que hubiera producido el caso fortuito, la fuerza mayor o la conducta ajena .....</b>	771
10.4.	<b>Necesidad de prueba de las causas de exoneración de la responsabilidad .....</b>	772
<b>CAPÍTULO 11. NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA A LOS AGENTES QUE HUBIESEN INTERVENIDO EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO .....</b>		775
11.1.	<b>Utilidad de la norma: evitación de las llamadas acciones de repetición y de la existencia de sentencias contradictorias .....</b>	783
11.2.	<b>Dudas interpretativas de la Disposición adicional séptima: la condena en costas .....</b>	788
<b>CAPÍTULO 12. LOS SEGUROS REGULADOS EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>		801
12.1.	<b>Ámbito de aplicación de la obligatoriedad de la garantía .....</b>	801

12.1.1.	ÁMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN .....	802
12.1.1.A)	<i>La no obligatoriedad del seguro en los supuestos de actuación de las Administraciones públicas como agentes de la edificación</i> .....	802
12.1.1.B)	<i>La no obligatoriedad del seguro para los supuestos de autopromoción</i> .....	805
12.1.1.B-I)	Requisitos para la inexistencia de la constitución de las garantías .....	807
12.1.1.B-II)	La transmisión de la vivienda antes del transcurso de diez años .....	812
12.1.1.B-III)	La aplicación de la Ley a los supuestos de autopromoción colectiva de obras de rehabilitación de edificios destinados principalmente a servir de viviendas .....	816
12.1.1.B-IV)	La Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado .....	818
12.1.2.	ÁMBITO MATERIAL DE APLICACIÓN: LA NO OBLIGATORIEDAD DEL SEGURO PARA LOS EDIFICIOS CUYO PRINCIPAL DESTINO NO SEA EL DE VIVIENDA ..	826
12.2.	<b>Plazos establecidos para los diversos seguros e imposibilidad de resolución anticipada</b> .....	830
12.2.1.	EL SEGURO DECENAL .....	831
12.2.2.	EL SEGURO TRIENAL .....	832
12.2.3.	EL SEGURO ANUAL O LA RETENCIÓN DEL 5% DEL IMPORTE DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA .....	833
12.2.4.	LA IMPOSIBILIDAD DE RESOLUCIÓN .....	835
12.3.	<b>Características de los seguros contemplados en la Ley</b> .....	837
12.3.1.	TIPOS DE SEGUROS Y SUJETOS DE LA RELACIÓN ASEGURATIVA .....	837
12.3.1.A)	<i>Seguro de daños</i> .....	837
12.3.1.B)	<i>Seguro de caución</i> .....	839
12.3.1.C)	<i>La responsabilidad personal de los sujetos obligados a suscribir las garantías</i> .....	840
12.3.2.	ESPECIALIDADES DEL SEGURO DE DAÑOS Y DEL SEGURO DE CAUCIÓN CONTEMPLADOS POR LA LEY .....	845
12.3.3.	CUANTÍAS MÍNIMAS QUE SE DEBEN ASEGURAR Y FRANQUICIAS PERMITIDAS .....	849
12.3.4.	DAÑOS ASEGURADOS: DAÑOS MATERIALES OCASIONADOS EN EL EDIFICIO ..	852
12.3.5.	LA OPCIÓN CONCEDIDA AL ASEGURADOR .....	853
12.4.	<b>Requisitos de escrituración e inscripción y exigencias para cancelar en el Registro Mercantil las inscripciones de empresarios individuales y sociedades promotoras</b> .....	855
12.4.1.	REQUISITOS DE ESCRITURACIÓN E INSCRIPCIÓN .....	855

12.4.2.	EXIGENCIAS PARA CANCELAR EN EL REGISTRO MERCANTIL LAS INSCRIPCIONES DE EMPRESARIOS INDIVIDUALES Y SOCIEDADES PROMOTORAS .....	860
<b>CAPÍTULO 13. COMPATIBILIDAD DE LAS ACCIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LAS ACCIONES CONTRACTUALES Y EXTRA CONTRACTUALES QUE PUEDEN EJERCITAR LOS PERJUDICADOS POR LOS DAÑOS</b> .....		
13.1.	<b>La Ley de ordenación de la edificación y los contratos de compraventa de las viviendas: acciones que puede ejercitar el comprador de la vivienda que sufre los daños producidos por los vicios o defectos constructivos</b> .....	864
13.1.1.	ACCIONES PREVISTAS EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ....	865
13.1.2.	ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO POR EL PROMOTOR INMOBILIARIO .....	866
13.1.2.A)	<i>Las acciones derivadas del incumplimiento contractual no quedan sometidas a los plazos de garantía establecidos en la Ley</i> .....	866
13.1.2.B)	<i>Las concretas acciones ejercitables</i> .....	874
13.1.3.	ACCIONES DE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL CONTRA LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN RESPONSABLES DE LOS DAÑOS. RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE DELITO .....	878
13.1.4.	NECESIDAD DE ALEGAR EN LA DEMANDA TODAS LAS ACCIONES QUE EL COMPRADOR TENGA CONTRA CADA UNO DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN .....	885
13.2.	<b>La Ley de Ordenación de la Edificación y el Contrato de obra: Acciones que puede ejercitar el comitente o dueño de la obra ante la existencia de daños producidos por vicios o defectos constructivos en el edificio o vivienda que encargó construir</b> .....	886
13.2.1.	COMITENTE O DUEÑO DE LA OBRA QUE CONTINÚA SIENDO PROPIETARIO DE LA VIVIENDA O EDIFICIO CONSTRUIDO, O DE ALGUNA UNIDAD PRIVATIVA DEL MISMO .....	887
13.2.1.A)	<i>Acciones contempladas en la Ley de ordenación de la edificación</i> .....	887
13.2.1.B)	<i>Acciones derivadas de los diversos contratos que unen al comitente con los agentes de la edificación</i> .....	888
13.2.1.B-I)	<i>La posible aplicación del párrafo primero del artículo 1.591 del Código Civil</i> .....	891
13.2.1.B-II)	<i>La no derogación del artículo 1.591 del Código Civil</i> .....	895
13.2.1.B-III)	<i>Escasa trascendencia práctica de la derogación o no del párrafo primero del artículo 1.591 del Código Civil en la regulación del contrato de obra</i> .....	900
13.2.1.C)	<i>La necesidad de alegar en la demanda todas las acciones que el comitente tenga contra cada uno de los agentes de la edificación</i> .....	902

13.2.2. COMITENTE O DUEÑO DE LA OBRA QUE YA NO ES PROPIETARIO DE NINGUNA UNIDAD PRIVATIVA DEL EDIFICIO CONSTRUIDO .....	903
<b>Bibliografía</b> .....	905
<b>Anexo legislativo:</b> <b>Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación</b> .....	927