

La coordinación entre la LOE y otras normas del ordenamiento jurídico privado

FRANCISCO SANTANA NAVARRO

Doctor en Derecho
Profesor de Derecho civil de la Universidad
de Las Palmas de Gran Canaria

RESUMEN

En este trabajo se analiza la coordinación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con otras normas del ordenamiento jurídico privado que potencialmente resultan aplicables a los diversos incumplimientos derivados del fenómeno de la promoción inmobiliaria. Para lo anterior es obligado determinar previamente el ámbito de la Ley de Ordenación de la Edificación, los vicios constructivos y los daños materiales que ampara. Tras ello se analiza el alcance de otras acciones que otorga el ordenamiento jurídico frente a incumplimientos surgidos del referido fenómeno, y se concreta su operativa en el ámbito cubierto por la Ley de Ordenación de la Edificación así como en su ámbito negativo. Lo anterior se estudia en relación con el incumplimiento contractual general, las acciones surgidas de los contratos de compraventa y de obra, así como con la disciplina de responsabilidad extracontractual y con la legislación de protección de los consumidores y usuarios.

PALABRAS CLAVE

Contrato de obra. Ley de Ordenación de la Edificación. Coordinación. Compraventa. Protección de consumidores y usuarios. Responsabilidad extracontractual.

Law 38/1999, of November 5, on Building Management and other rules of the private law

ABSTRACT

This paper analyzes the coordination between Law 38/1999, of November 5, on Building Management and other rules of the private law which that potentially affect to the various breaches derived from the phenomenon of property development. After that, it is necessary determine in advance the scope of the Law on Building Management, the constructive vices and the material damages covered. Moreover, the scope of other actions granted by the legal system in the face of non-compliances arising from this phenomenon is analyzed, and its operation is concretized in the area covered by the Law on Building Management as well as in its negative scope. The foregoing is studied in relation to the general contractual breach, the actions arising from contracts of sale and construction, as well as the discipline of non-contractual liability and the legislation of protection of consumers and users.

KEY WORDS

Construction contract. Law of Ordination of the Building. Coordination. Trading. Protection of consumers and users. Non-contractual liability.

SUMARIO: I. *Introducción.*—II. *El ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación:* 1. Ideas previas. 2. Los requisitos de permanencia y de la entidad constructiva y complejidad técnica del edificio. 3. Intervenciones sobre edificios existentes y los cambios de uso. 4. Los elementos accesorios de la edificación: instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos de urbanización adscritos. 5. Obras excluidas: estudio de las obras diferentes a los edificios.—III. *Los vicios o defectos constructivos como causa de la responsabilidad regulada en la Ley de Ordenación de la Edificación.*—IV. *Los daños cubiertos por la Ley de Ordenación de la Edificación.*—V. *La Ley de Ordenación de la Edificación y las acciones derivadas del contrato de compraventa:* 1. La acumulación de las acciones derivadas del contrato de compraventa a las acciones reconocidas en el art. 17 LOE, y el ámbito de las primeras. 1.1. La acumulación de las acciones derivadas del contrato de compraventa. 1.2. El ámbito de las acciones derivadas del contrato de compraventa. 1.2.1 Introducción. 1.2.2 La tesis limitadora de las acciones contractuales al ámbito negativo de la Ley de Ordenación de la Edificación. 1.2.3 La tesis extensiva de las acciones contractuales al ámbito cubierto por la Ley de Ordenación de la Edificación, y su admisión por el Tribunal Supremo. 2. Las concretas acciones derivadas del contrato de compraventa.—VI. *La Ley de Ordenación de la Edificación y la responsabilidad extracontractual:* 1. Las acciones extracontractuales en general. 2. Los efectos de la Ley de Ordenación de la Edificación sobre el art. 1909 CC.—VII. *Las acciones contractuales del promotor.*—VIII. *La vigencia o derogación del art. 1591 CC, y los efectos de la Ley de Ordenación de la*

Edificación sobre la jurisprudencia: 1. Introducción. 2. El debate acerca de la derogación del art. 1591.1.º CC o su vigencia residual. 3. Valoración crítica y posicionamiento del Tribunal Supremo. 4. Efectos de la Ley de Ordenación de la Edificación sobre la jurisprudencia dictada en aplicación del art. 1591.1.º CC. 5. La vigencia o derogación del art. 1591.2.º CC.—IX. *La Ley de Ordenación de la Edificación y la legislación de protección de los consumidores y usuarios:* 1. El panorama antes del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. 2. La situación tras el texto refundido de la ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias. 2.1. La responsabilidad por productos defectuosos en el TRLGDCU. 2.2. La responsabilidad por otros bienes y servicios defectuosos en el TRLGDCU.—X. *Conclusiones.*—XI. *Bibliografía.*—XII. *Abreviaturas.*

I. INTRODUCCIÓN

Bastante extendida ha sido la crítica realizada a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación por la inseguridad jurídica que genera la descodificación del ordenamiento jurídico privado, y los consecuentes problemas de coordinación y de determinación de la norma aplicable¹.

Así, la coordinación de la LOE con el resto del ordenamiento se ha considerado especialmente problemática², y es que hubiera resultado más conveniente la modificación del Código Civil por los problemas que plantea la gran variedad de acciones que pueden derivarse de un mismo hecho³.

¹ Vid. CADARSO PALAU, J., «La responsabilidad de los constructores en la Ley de Ordenación de la Edificación. Una aproximación a la nueva disciplina», *ECI*, 2000, núm. 7, p. 4, quien pone de manifiesto que «resultan sacrificados los valores y las exigencias de sistema, de claridad y de certeza del Derecho»; Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., «Ley de Edificación y Código civil», *ADC*, 2000, núm. 1, p. 11, señala que si se hubiera seguido el camino de la reforma del Código Civil «Es muy probable que una gran parte de los problemas que ahora van a surgir, hubieran quedado desvanecidos...», y CABANILLAS SÁNCHEZ, A., «La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación», *ADC*, 2000, núm. 2, p. 416, habla de un grave problema de coordinación.

² Cfr. SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I., «Responsabilidad por daños en la construcción y venta de viviendas con defectos», *Estudios jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, Tomo II, *Derecho civil. Derecho de obligaciones*, (Coordinador: A. Cabanillas Sánchez), Madrid, 2003, p. 1202; Díez-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, p. 5, y MORENO-TORRES HERRERA, M. L., «Panorama general de las acciones utilizables por los sujetos afectados por vicios o defectos constructivos», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, p. 303.

³ Vid. SEIJAS QUINTANA, J. A. y SACRISTÁN REPRESA, G., «Responsabilidad civil. Construcción y proceso», *Responsabilidad Civil. Aspectos fundamentales*, (Coordinador: J. A. Seijas Quintana), Madrid, 2007, pp. 193-194, y MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, M. T., *La Figura del Promotor en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Navarra, 2002, p. 783.

Además, como veremos seguidamente la LOE no cubre toda construcción ni toda intervención sobre edificios preexistentes; tampoco ampara de todo defecto constructivo a los edificios e intervenciones que regula, sino que es necesario que se incluya en alguna de las categorías de su artículo 17.1; no cubre todo daño derivado de los defectos constructivos, sino solo los daños materiales causados al edificio; y tampoco da cobertura a los daños manifestados durante la ejecución de la obra, porque con anterioridad a la recepción de esta habrá otra responsabilidad diferente a la prevista en la LOE.

Así pues, pueden darse supuestos a los que no alcance la LOE, que plantean la duda de qué régimen aplicar, lo que resulta confuso por ser distintos los regímenes jurídicos en cuanto a legitimación, criterios de imputación y plazos para la reclamación⁴.

Ahora bien, no solo se trata de determinar el régimen aplicable a las obras, defectos constructivos y daños excluidos de la LOE, sino también de decidir si en el ámbito de esta norma pueden operar otros regímenes⁵. Esto adquiere singular importancia por la limitación que conllevan los plazos de garantía y de prescripción de la LOE que son inferiores a los de las acciones contractuales, y que se computan desde la recepción de la obra, es decir, en un momento anterior al de la adquisición del inmueble.

II. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. IDEAS PREVIAS

El ámbito material de la LOE es fijado por su artículo 2, autotitulado «ámbito de aplicación». Este precepto, después de señalar en su primer apartado que la ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendido como la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso esté comprendido en los que señala, define en su apartado segundo qué se considerará edificación. Concretamente se refiere tanto a obras de edificación de nueva construcción, como a intervenciones en edificios y en inmuebles protegidos, al paso que señala algunas

⁴ Cfr. STS de 15 de julio de 2011 (RJ 2011/5123).

⁵ Vid. CADARSO PALAU, J., «El sistema de responsabilidad civil en la construcción», *Cuestiones prácticas sobre la aplicación del art. 1591 CC y la LOE de 1999. Especial referencia a los artículos 13 y 14 LEC en relación con el artículo 17 de la LOE*, (Director: A. Merino Gutiérrez), Madrid, 2008, p. 54.

exclusiones expresas de dicha noción de edificación, para en su apartado tercero incluir a sus instalaciones fijas y equipamiento propio, así como a los elementos de urbanización adscritos a ella.

La LOE no nos ofrece un concepto técnico de edificio. En cambio, sí lo hay en el Anejo III del Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante RD 314/2006, de 17 de mayo, que lo define como «construcción fija con materiales resistentes, para habitación humana o para albergar otros usos».

Resulta intrascendente el uso del edificio de cara a su inclusión en el ámbito de la norma, puesto que la enumeración de usos que realiza el artículo 2 LOE es simplemente ejemplificativa⁶, salvo, como veremos, en el caso de obras de sencillez técnica y escasa entidad constructiva.

2. LOS REQUISITOS DE PERMANENCIA Y DE LA ENTIDAD CONSTRUCTIVA Y COMPLEJIDAD TÉCNICA DEL EDIFICIO

La LOE exige que el edificio posea la nota de permanencia, en tanto que su artículo 2.1 dispone que resulta aplicable al proceso de edificación, «entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente...». El concepto de permanencia es incompatible con las construcciones que se proyecten con una duración determinada de antemano, las llamadas obras provisionales, que se excluyen de la LOE, como también del artículo 1591 CC⁷.

Con todo, el requisito de permanencia no es incompatible con que las obras tengan el carácter provisional según la legislación urbanística, porque para esta son provisionales por el hecho

⁶ Vid. por todos ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las Responsabilidades en la construcción: Regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 4.ª ed., Navarra, 2011, p. 501.

⁷ Sobre la exclusión de la LOE, vid. por todos GONZÁLEZ POVEDA, P., «Responsabilidades y garantías», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.ª ed., Barcelona, 2008, p. 338; SEIJAS QUINTANA, J. A., «Aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación y jurisprudencia», *Obligaciones y responsabilidades en el ámbito de la edificación*, (Director: C. Hernández Pezzi), Madrid, 2007, p. 26, y CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., y GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la Construcción y la Vivienda*, 6.ª ed., Madrid, 2008, p. 425.

En cuanto a la exclusión del art. 1591 CC, cfr. SSTS de 12 de mayo de 1979 (RJ 1979/2839) y 17 de diciembre de 1997 (RJ 1997/9099). En la doctrina, vid. SALOM ANTEQUERA, S., «La responsabilidad aquiliana de los propietarios de edificios y de los arquitectos y contratistas según el Código Civil español». *Anales de la Universidad de Valencia*, 1940, pp. 45-46, quien se refería a postes de madera, kioscos desmontables, circos o teatros ambulantes, y CADARSO PALAU, J., *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores*, Madrid, 1976, p. 119.

de que la Administración pueda revocar su autorización y decretar su demolición⁸.

En cuanto al requisito de entidad constructiva y complejidad técnica, se formula en sentido negativo en el apartado segundo del artículo 2 LOE, que en la lectura integrada de su encabezamiento con su letra *a*) establece que tendrán la consideración de edificación a los efectos de la ley, y requerirán un proyecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 LOE, «las obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta».

Este requisito y el de permanencia son las claves que maneja la norma para incluir las obras de nueva construcción porque del precepto se deriva que las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, aunque tengan vocación de permanencia, se excluirán de la LOE⁹, con las salvedades que veremos. Con dicha exclusión se ha reducido el concepto de edificio que manejaba el Tribunal Supremo en aplicación del artículo 1591 CC, y que abarcaba muros, tapias y otras construcciones sencillas y de escasa entidad¹⁰.

A pesar de tal exclusión, debe mantenerse la aplicación de la LOE a estas obras porque resulta ilógico que a unas obras de menor entidad se les procure la dualidad de plazos de garantía y prescripción amplios que conlleva el artículo 1591 CC¹¹.

⁸ Vid. CORDERO LOBATO, E., «Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación», *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, (Directores: Á. Carrasco Perera, E. Cordero Lobato, y M. C. González Carrasco), Navarra, 2007, p. 372; CASTRO BOBILLO, J. C., «Del art. 1591 del CC a la Ley de Ordenación de la Edificación», *Act. Civil*, 2001, núm. 12, p. 422, y MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3.ª ed., Valladolid, 2007, p. 97.

⁹ Vid. ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, p. 503.

¹⁰ Vid. SSTS de 13 de mayo de 1996 (RJ 1996/3876) sobre muro de contención, y 5 de noviembre de 2001 (RJ 2002/235) sobre tapia de cerramiento de una parcela. Se ha hecho eco de tal restricción la STS de 22 de marzo de 2010 (RJ 2010/2410) al señalar en cuanto a las diferencias entre el art. 1591 CC y la LOE: «no solo de unos distintos de garantía y de prescripción, sino de una distinción, hasta ahora inexistente, entre obras mayores y menores». A su vez, lo anterior conlleva una ampliación del concepto de obra menor puesto que a partir de la LOE comparten tal cualidad incluso las obras de nueva construcción en las que concurren los requisitos de exclusión de su art. 2 (*vid.* GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., «Ámbito material de aplicación», *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, (Directores: Á. Carrasco Perera, E. Cordero Lobato, y M. C. González Carrasco), Navarra, 2007, pp. 60-61, y CASTRO BOBILLO, *op. cit.* nota 8, p. 423).

¹¹ Vid. CARRASCO PERERA, A., «La insistente recurrencia de un falso problema: ¿está derogado el art. 1591 del Código Civil?», *AJA*, 2000, núm. 454, p. 5; CASTRO BOBILLO, *op. cit.* nota 8, p. 442; HERBOSA MARTÍNEZ, I., *La responsabilidad extracontractual por ruina de los edificios (después de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación)*, Madrid, 2002, p. 178, y ORTI VALLEJO, A., «La responsabilidad civil en la

En cualquier caso, además de exigirse simultáneamente la escasa entidad constructiva y la sencillez técnica de la obra, del apartado 2 a) del artículo 2 LOE se deduce que resulta necesario que no concurra ninguna de las salvedades contenidas en él. Esto es, se exige acumulativamente que la edificación no tenga carácter residencial o público y que el número de plantas no sea superior a una, dado que las salvedades a la exclusión pueden operar de forma independiente, de modo que una obra de escasa entidad constructiva y sencillez técnica caerá en el ámbito de la norma si tiene carácter residencial o público, o se desarrolla en más de una planta. Por ello serán residuales las obras de nueva construcción que escapen a la LOE¹².

Además, si una obra que no pueda considerarse edificio conforme a la LOE se construye conjuntamente con una vivienda u otra edificación incluida en su ámbito caerá dentro de él conforme al artículo 2.3 LOE.

3. INTERVENCIONES SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES Y LOS CAMBIOS DE USO

El artículo 2.2 b) LOE, tras la modificación operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, señala que también tendrán la consideración de edificación a los efectos de la misma: «Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio».

Dicha reforma en este punto se ha limitado a incluir el primer inciso del precepto («Todas las intervenciones sobre los edificios

edificación», *Tratado de Responsabilidad civil*, Tomo II, (Coordinador: F. Reglero Campos), 4.^a ed. Navarra, 2008, p. 1151.

¹² Vid. por todos GONZÁLEZ PÉREZ, J., *Comentarios a la Ley de ordenación de la edificación*, Madrid, 2000, p. 89; CARRASCO BARRANCO, C. y RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «Los presupuestos de la responsabilidad regulada en la LOE», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz, y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, p. 45; ÁLVAREZ OLALLA, P., *La Responsabilidad por Defectos en la Edificación. El Código Civil y la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, Navarra, 2002, p. 26, y VILLAGÓMEZ RODIL, A., «La edificación en el s. XXI», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.^a ed., Barcelona, 2008, p. 99. Vid. CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 5, quien señala a la vista del art. 2.2 a) LOE en cuanto a las construcciones excluidas: «que el tipo de construcción al que nos queremos referir se reduce a la caseta del perro y poco más»; ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, p. 504, y ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1151.

existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica») puesto que con anterioridad se contemplaban como obras que podían alterar la configuración arquitectónica las «obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación». En resumidas cuentas, aún se requiere la alteración de la configuración arquitectónica, tal como veremos la entiende la LOE.

En lo referente a este requisito clave de alteración de la configuración arquitectónica, la LOE incluye como obras que la provoquen tanto a las que tengan el carácter de intervención total en el edificio, como a determinadas intervenciones parciales.

En primer lugar, las obras de intervención total en el edificio, aunque la ley no ofrece un concepto, es evidente que serán las que afecten al edificio en su integridad. En segundo lugar, se incluyen las intervenciones parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, puesto que el artículo 2.2 b) LOE considera que alteran la configuración arquitectónica del edificio. No obstante, la ley es bastante restrictiva en su literalidad porque exige acumulativamente que la variación sea esencial, y además en lo referente a su objeto, la composición exterior del edificio debe afectarse en general, o el sistema estructural en su conjunto. Ello dejará fuera de la LOE obras de gran envergadura que pueden afectar a la seguridad o habitabilidad de la edificación o muchas obras de rehabilitación, por lo que el concepto de edificio de la norma resulta más restringido que el que maneja del Tribunal Supremo¹³.

Con todo, un notable número de autores está a favor de la inclusión de las obras de reforma en la LOE, aunque sea por analogía para evitar la aplicación del artículo 1591 CC a estas obras menos importantes¹⁴.

Por nuestra parte, somos partidarios de aplicar la LOE a las obras de reforma o reparación de los edificios siempre que ocasionen alguno de los daños previstos en su artículo 17, con lo que se trataría del mismo argumento que se ve en la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 1997, que señaló que la inclusión

¹³ Vid. MARTÍ FERRER, M., «La Ley de Ordenación de la Edificación: El punto de vista del promotor», *RDUMA*, 2000, núm. 177, p. 470, y CASTRO BOBILLO, *op. cit.* nota 8, p. 423. El Alto Tribunal incluyó en el art. 1591 CC las reparaciones de cubiertas o terrazas de un inmueble [cfr. STS de 21 de marzo de 2002 (RJ 2002/2853)] y las obras de impermeabilización de terrazas de hoteles [cfr. STS de 7 de junio de 1966 (RJ 1966/4482)]. Destacan esta restricción, HERBOSA MARTÍNEZ, *op. cit.* nota 11, p. 194; CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, p. 424, y ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1152.

¹⁴ Cfr. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 99, y CASTRO BOBILLO, *op. cit.* nota 8, p. 442.

de las obras de reparación en el artículo 1591 CC es una solución adecuada porque la reparación defectuosa puede causar ruina¹⁵.

La letra *b*) del artículo 2.2 LOE incluye los cambios de los usos característicos del edificio sin requerir que supongan la variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, por motivo de su redacción y porque los cambios de uso *per se* no suponen nada de lo anterior¹⁶.

Por otro lado, la letra *c*) del artículo 2.2 LOE somete a las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico, y a las obras de intervención parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección de dichas edificaciones. Lógicamente, a estas edificaciones se aplican las previsiones del artículo 2.2 b) LOE por lo que se someten a la norma las intervenciones totales o parciales que cumplan con sus requisitos, de ahí que no fuera necesaria la previsión normativa de que la intervención total en ellas se sujeta a la LOE, pero sí el sometimiento de cualquier intervención que afecte a los elementos o partes protegidas del edificio, dado que no tiene porqué alterar la configuración arquitectónica en el sentido de aquel precepto¹⁷.

4. LOS ELEMENTOS ACCESORIOS DE LA EDIFICACIÓN: INSTALACIONES FIJAS, EQUIPAMIENTO PROPIO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN ADSCRITOS

El artículo 2 LOE en su apartado tercero y último dispone que: «Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio». Ello significa que

¹⁵ (RJ 1997/9099). Vid. CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 1, p. 432, y MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, pp. 99-100.

¹⁶ V.g. un cambio de uso que se limite a demoler la tabiquería de un edificio de viviendas para convertirlo en locales. Ello no quita que un cambio de uso, en función de su escasa intervención, pueda no generar todos los daños tutelados por la LOE, como por ejemplo los estructurales, lo que acontecería en el caso de un cambio de uso de unas viviendas a una oficina o despacho en el que no se modifica la distribución interna preexistente ni las instalaciones conservando los baños y la cocina para uso del personal de dicho despacho.

¹⁷ Vid. DEL ARCO TORRES, M. A. y PONS GONZÁLEZ, M., *Derecho de la construcción (Aspectos administrativos y civiles)*, 8.ª ed., Granada, 2010, p. 29, y ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 510-512. Por ello, se someterán a la LOE las obras sobre las partes o elementos objeto de protección, con independencia de que sea una obra sencilla la que les afecte (GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 10, p. 62).

los defectos y vicios que afecten a las instalaciones, equipamiento y elementos de urbanización adscritos al edificio serán resarcibles conforme a la LOE.

En cuanto al concepto de instalación fija que contempla la LOE, al exigirse tal carácter, debe estar integrada en la propia estructura edificativa de modo permanente¹⁸. Sin embargo, para calificar una instalación como fija no resultará necesaria su inseparabilidad del edificio sin detrimento, esto es, la exigencia prevista en el artículo 334.3.º CC¹⁹, que además no contempla expresamente la LOE.

En esta línea, no siempre será totalmente aplicable el artículo 334.3.º CC porque dependerá de lo que se considere fijo, y se propone entender como tal instalación aquella en la que exista un anclaje permanente, frente a las instalaciones móviles, que son las que no se encuentran adheridas a las paredes, suelo y techo, mediante obras de albañilería²⁰.

Dicho esto, como ejemplos de instalaciones podemos poner las de agua, calefacción, electricidad, gas, protección contra incendios o telecomunicaciones. En cuanto al equipamiento propio del edificio, podemos incluir como tal a los ascensores o montacargas²¹.

En lo que se refiere a los elementos de la urbanización que permanezcan adscritos al edificio, a los efectos de la LOE dejarán de formar parte de él cuando las dotaciones e instalaciones de los ser-

¹⁸ VILLAGÓMEZ RODIL, *op. cit.* nota 12, p. 100.

¹⁹ En contra, *vid.* CASTRO BOBILLO, J. C., «Comentario al art. 2», *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Director: L. Parejo Afonso, y Coordinadores: M. I. Feliú Rey y M. N. De la Serna Bilbao), Madrid, 2001, p. 64, y COLINA GAREA, R., «La determinación del daño resarcible en la Ley de ordenación de la edificación. Delimitación de su ámbito objetivo de aplicación», *RDP*, 2003, núm. 5, p. 576.

Vemos posible instalaciones fijas del edificio que puedan separarse sin detrimento, al menos en sentido físico no funcional, tan importantes como un ascensor o más claramente una bomba de agua o un termo eléctrico. Ello enlaza con la noción de bienes inmuebles por destino que contempla el CC en los apartados 4 a 7 del art. 334, que son bienes que a pesar de que pueden trasladarse sin menoscabo, se destinan al servicio de un inmueble [*vid.* LÓPEZ SUÁREZ, M. A., «Comentario a los arts. 333 a 347 CC», *Comentarios al Código Civil*, (Director: A. Domínguez Luelmo) Valladolid, 2010, p. 463].

²⁰ *Vid.* GARCÍA MACHO, R. y BLASCO DÍAZ, J. L., «Disposiciones generales», *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación: Régimen jurídico y técnico*, (Coordinador: por R. García Macho), Madrid, 2000, pp. 31-32, quienes se refieren a la STS (Sala 3.ª) de 19 de diciembre de 1997 (RJ 1997/8858) que consideró fácilmente trasladables a los silos de cemento, una caseta de dimensiones muy reducidas o cuarto de bombas, y depósitos de agua y de aditivos.

²¹ *Vid.*, en cuanto a las instalaciones fijas, CASTRO BOBILLO, *op. cit.* nota 19, p. 64; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 111, y SANTOS MORÓN, M. J., «Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación», *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Director: L. Parejo Afonso, y coordinadores M. I. Feliú Rey y M. N. De la Serna Bilbao), Madrid, 2001, p. 338. En cuanto al equipamiento propio, GARCÍA MACHO y BLASCO DÍAZ, *op. cit.* nota 20, p. 32, y MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, L., «Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación», *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación: Régimen jurídico y técnico*, (Coordinador: R. García Macho), Madrid, 2000, pp. 97-98.

vicios públicos se cedan al Municipio²², lo cual es coherente con que los legitimados activamente para reclamar de los agentes de la edificación la reparación de los defectos constructivos sean los propietarios del edificio (artículo 17.1 LOE).

Como ejemplos de estos elementos accesorios del edificio podemos señalar sus anexos, como garajes, trasteros o incluso elementos no adheridos físicamente al edificio en sentido estricto, como instalaciones deportivas²³.

5. OBRAS EXCLUIDAS: ESTUDIO DE LAS OBRAS DIFERENTES A LOS EDIFICIOS

Con remisión previa a los epígrafes precedentes, en primer lugar, al utilizar la LOE el término edificio, nos hallamos ante un bien inmueble lo que excluye las obras mobiliarias²⁴.

Además, de acuerdo con su artículo 2 LOE no se aplicará a otras construcciones que no sean edificios en el sentido que contempla tal precepto. A favor de ello milita que no se pueden predicar de estas construcciones diferentes a edificios los requisitos básicos establecidos en el artículo 3 LOE, en particular los de habitabilidad, y su tramitación parlamentaria²⁵.

Así, se excluyen construcciones que no son consideradas edificios, como embalses, pantanos, autopistas, puertos, presas, muros, etc. Esto conlleva una restricción en cuanto al ámbito dado al

²² GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 10, p. 70, y DEL ARCO TORRES y PONS GONZÁLEZ, *op. cit.* nota 17, p. 29. Se requiere por tanto su adscripción [cfr. STS de 10 de febrero de 2010 (RJ 2010/528)].

²³ *Vid.* MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 96, y SANTOS MORÓN, *op. cit.* nota 21, p. 329. La LOE sigue la jurisprudencia recaída en aplicación del art. 1591 CC [cfr. STS de 8 de junio de 1998 (RJ 1998/4125) que incluyó inundaciones producidas al estar incompleto el sistema de la red general de saneamiento de la urbanización y el número de imbornales; 28 de diciembre de 2001 (RJ 2002/2874) sobre incompleta y defectuosa ejecución de la urbanización privada, comentada por ESTRUCH ESTRUCH, J., «Comentario a la STS de 28 de diciembre de 2001», *CCJC*, 2002, núm. 59, pp. 671-692; SSTS de 22 de marzo de 1993 (RJ 1993/2527) sobre grietas en piscina; 9 de diciembre de 1985 (RJ 1985/6426) sobre defectos de impermeabilización y ventilación de aparcamiento subterráneo, y 3 de marzo de 1995 (RJ 1995/1777) sobre defectos de desagües de zonas verdes].

²⁴ *V.g.* un buque, como ha resuelto la STS de 21 de febrero de 1994 (RJ 1994/1107) al aplicar el art. 1591 CC.

²⁵ *Cfr.* CASTRO BOBILLO, *op. cit.* nota 8, p. 421, y SALINERO ROMÁN, F., «La incidencia de la LOE en los criterios jurisprudenciales interpretativos del art. 1591 del Código civil», *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, (Coordinador: A. Viñas), Madrid, 2004, p. 184.

Se intentó modificar el art. 2, apartado primero, con el fin de considerar al proceso de la edificación como «la acción y resultado de construir una obra inmobiliaria, entendida como obra o construcción de arquitectura o ingeniería...» (cfr. enmienda núm. 18 del Grupo Parlamentario Vasco. BOCG. Congreso de los Diputados. Serie A, núm. 163-9, de 21 de mayo de 1999).

artículo 1591 CC por el Tribunal Supremo que llegó a aplicarlo a infraestructuras y otras construcciones diferentes a edificios²⁶.

Sin embargo, algunos autores rechazan esta concepción estricta de edificio, y sostienen que ha de interpretarse tal término en sentido amplio como equivalente a obra inmobiliaria permanente. Se apoyan en el artículo 2.1 b) LOE que se refiere a usos del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, y en que los usos no se limitan por la letra c) de tal precepto²⁷.

Otros, que parten de la exclusión de obras diferentes a edificios, defienden una aplicación analógica del artículo 17 LOE por los inconvenientes que conlleva derivarlas al artículo 1591 CC, que le otorga mucha mayor protección por su plazo de garantía decenal y quinquenal de prescripción²⁸.

La Sala 3.^a del Tribunal Supremo ha mantenido un concepto estricto de edificio al reconocer que la LOE no se aplicará a las obras que no sean edificios, y señalar que no se podrán considerar como tales las que no puedan cumplir los requisitos básicos previstos en el artículo 3 LOE²⁹.

III. LOS VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS COMO CAUSA DE LA RESPONSABILIDAD REGULADA EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El origen o causa de la responsabilidad prevista en la LOE, de acuerdo con el propio tenor de su artículo 17, se encuentra limitado a los vicios o defectos constructivos, de ahí que la ley no regule todas las responsabilidades que se pueden derivar del proceso constructivo³⁰.

²⁶ Cfr. SSTS de 9 de febrero de 2006 (RJ 2006/673) sobre defectos en embalse que provocaban fugas de agua; 24 de diciembre de 1982 (RJ 1982/7981) sobre un campo de fútbol; 13 de mayo de 1996 (RJ 1996/3876) sobre muro de contención, y 5 de noviembre de 2001 (RJ 2002/235) sobre tapia de cerramiento de una parcela. Destacan tal restricción SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M. P., «Ley de ordenación de la edificación versus art. 1591 Código Civil», *RGD*, 2001, núms. 678-679, p. 1783, y RAYÓN BALLESTEROS, M. C., «Las responsabilidades por defectos en la construcción de las obras: La nueva Ley de Ordenación de la Edificación y el artículo 1591 del Código Civil», *AJEE*, 2002, núm. 35, pp. 185 y 186.

²⁷ *Vid.* CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 1, pp. 431 y 432; SANTOS MORÓN, *op. cit.* nota 21, p. 329, y MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, M. D., «El artículo 1591 CC ante la Ley de Ordenación de la Edificación», *AC*, 1999, núm. 3, p. 2304.

²⁸ CORDERO LOBATO, *op. cit.* nota 8, p. 348; CASTRO BOBILLO, *op. cit.* nota 8, p. 441, y TAPIA GUTIÉRREZ, P., «La protección de los consumidores y la Ley de Ordenación de la Edificación», *ECI*, 2000, núm. 8, p. 40.

²⁹ Cfr. SSTS de 28 de marzo 2003 (RJ 2003/3431), y de 20 febrero de 2012 (RJ 2012/4126).

³⁰ Entre otros muchos, DÍEZ-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, p. 14; CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 5, p. 46, y FERNÁNDEZ GREGORACI, B., «La disciplina normativa de la responsabilidad de los agentes de la edificación: un intento de articulación», *RdP*, 2009, núm. 23, p. 257.

Estamos ante un cumplimiento defectuoso de contrato, por lo que no se cubre un incumplimiento total, y además suele tratarse de un incumplimiento de la *lex artis* con lo que no alcanza a otros cumplimientos defectuosos del contrato de obra que no derivan de la construcción propiamente dicha ni merecen el calificativo de dañosos³¹.

Se excluyen por ello las faltas de conformidad entre lo ejecutado y lo acordado en el contrato suscrito entre el promotor y el resto de agentes de la edificación, el incumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato de compraventa entre aquel y el adquirente, como son calidades convenidas, y los retrasos en la entrega de la obra³². En esta misma línea, el Tribunal Supremo ha excluido de la responsabilidad prevista en el artículo 1591 CC la falta de instalación de los elementos contratados, que deriva a la responsabilidad contractual, y ha advertido que tal planteamiento se encuentra en la LOE³³.

En relación con lo anterior, surge la cuestión de qué régimen aplicar a los incumplimientos de lo específicamente pactado que pueden afectar a los requisitos básicos de la edificación que cubre la LOE³⁴. Por ejemplo, la falta del sistema de calefacción pactado imprescindible para la habitabilidad de la vivienda por el clima

³¹ Cfr. DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, I. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho civil*, Tomo II-Volumen 1, 10.^a ed., Madrid, 2012, p. 199. Vid. SSTS de 13 de mayo de 2008 (RJ 2008/3060) y 27 de junio de 2012 (RJ 2012/8014). Destacan su origen en el incumplimiento de la *lex artis*, ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, pp. 1165-1166; DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Tomo IV, 6.^a ed., Navarra, 2010, p. 391, y SEJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA, *op. cit.* nota 3, pp. 186, 218 y 221.

³² Cfr. RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «Panorama general de las acciones utilizables por los sujetos afectados por vicios o defectos constructivos», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. RUIZ-RICO RUIZ y M. L. MORENO-TORRES HERRERA), Granada, 2002, p. 335; MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, pp. 87 y 88, y ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1164.

³³ Cfr. STS de 27 de junio de 2012 (RJ 2012/8014), [Comentada por SANCIÑENA ASURMENDI, C., *CCJC*, 2013, núm. 91, pp. 405 y ss.] que versaba sobre una demanda interpuesta por varios propietarios de viviendas contra la promotora-vendedora, el arquitecto superior y el técnico, concretamente, por falta de autorización del depósito para sistema de calefacción. El TS declara la falta de responsabilidad del técnico por no haber participado en tales unidades de obra, señalando: «Una cosa es el daño o vicio constructivo y otra la falta a las condiciones del contrato». Sobre la continuidad del anterior planteamiento, cfr. STS de 13 de mayo de 2008 (RJ 2008/3060). La sentencia señala que el compromiso de ejecutar la piscina afecta a quien la oferta y no la construye, es decir, al promotor, pero no al resto de los agentes, aunque figurase en proyecto, porque no se está ante una incorrecta ejecución de aquella. En cuanto a la supresión de las escaleras también considera que es un incumplimiento contractual del promotor, pero no ruina funcional porque no concurre ningún defecto constructivo o posible imperfección que pudiera afectar a la seguridad o eficacia en el uso del sótano, o que le hiciera inútil para su finalidad dado que el acceso se realiza por una entrada independiente.

³⁴ Cfr. art. 17. 1 b) que se remite al art. 3.1 c), dentro del cual, además de otros requisitos básicos de habitabilidad como los relativos a la higiene y salud, protección contra el ruido, y aislamiento acústico y térmico, se encuentran otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan el uso satisfactorio del edificio.

del lugar. Algunos comentaristas destacaron que la ruina podía deberse a incumplimientos contractuales a la vez que a un incumplimiento de la *lex artis*, lo que suponía la aplicación del primer párrafo del artículo 1591 CC³⁵. Estos supuestos entendemos que deberían ampararse por la LOE al afectar, independientemente del origen del daño en lo pactado, a los requisitos básicos que ella tutela, planteamiento que observamos implícito en algún pronunciamiento del Tribunal Supremo sobre el artículo 1591 CC³⁶. El incumplimiento de los requisitos básicos de la edificación con causa en un incumplimiento de lo específicamente pactado desborda el marco del incumplimiento específico, para constituir a la vez un incumplimiento de la *lex artis*, de las reglas elementales de la profesión. En caso contrario, como veremos, los adquirentes no tendrían otro vía que la responsabilidad extracontractual para reclamar al resto de agentes no vinculados contractualmente con él, con el flaco favor que haría a la calidad perseguida por la LOE el breve plazo de prescripción anual de dicha acción, porque la acción contractual requiere tal vínculo y los artículos 148 y 149 del TRLGDCU únicamente amparan a los consumidores de los daños excluidos de la LOE.

La LOE prescinde del concepto de ruina como presupuesto de la responsabilidad de los agentes de la edificación, dado que se funda en los daños materiales producidos en el edificio por vicios o defectos, como señala su artículo 17.1. Ello debe valorarse positivamente porque la ampliación de la noción de ruina que ha realizado el Tribunal Supremo conlleva que pierda sentido seguir utilizando dicho término, y al fijarse la atención en los defectos constructivos se distingue esta responsabilidad por defectos de los incumplimientos de lo pactado³⁷.

No obstante, la responsabilidad que establece la LOE es la causada por los vicios o defectos constructivos que especifica su

³⁵ HERRERA CATENA, J., *Responsabilidades en la construcción*, Tomo I-Volumen 1, Granada, 1974, pp. 220-221, y GARCÍA CONESA, A., *Derecho de la Construcción*, Barcelona, 1996, pp. 429 y 430.

³⁶ Cfr. STS de 13 de mayo de 2008 (RJ 2008/3060). En dicha sentencia, en cuanto a la falta de instalación de una escalera de acceso al sótano, se considera exclusivamente incumplimiento contractual, porque el sótano tiene otro acceso. Por tanto, si tal incumplimiento contractual hubiera afectado a la vez a la seguridad del edificio, sería resarcible por la vía del art. 1591 CC.

³⁷ Vid. GONZÁLEZ POVEDA, *op. cit.* nota 7, pp. 330 y 343; CORDERO LOBATO, *op. cit.* nota 8, p. 374, y ÁLVAREZ OLALLA, *op. cit.* nota 12, pp. 66-67. Sobre la valoración apuntada, vid. SALINERO ROMÁN, *op. cit.* nota 25, p. 187, y LÓPEZ RICHART, J., *Responsabilidad personal e individualizada y responsabilidad solidaria en la Ley de ordenación de la edificación*. Madrid, 2003, p. 20. Sobre la distinción de los incumplimientos contractuales, vid. SEIJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA, *op. cit.* nota 3, p. 208

artículo 17, por lo que pueden darse defectos constructivos que no encuentren cobijo en los supuestos del precepto³⁸.

Concretamente, para el nacimiento de la responsabilidad decenal y trienal se exige que se incumplan los requisitos básicos de la edificación, porque, a pesar de que el artículo 17.1 a) LOE cuando se refiere a la responsabilidad decenal no menciona el relativo a la seguridad estructural del primer apartado del artículo 3.1 b) LOE, el supuesto de hecho de la responsabilidad decenal es prácticamente coincidente con el requisito; y porque el artículo 17.1 b) LOE que establece la responsabilidad trienal exige el incumplimiento de los concernientes a la habitabilidad del artículo 3.1 c) LOE³⁹. Sin embargo, la necesidad de que se vean afectadas tales exigencias tiene una excepción, la de los vicios de terminación o acabado que no se vinculan por el legislador a ninguna de aquellas.

Pero además, no todos los requisitos básicos previstos en el artículo 3 LOE darán lugar a la responsabilidad establecida en su artículo 17, porque este precepto no contempla el incumplimiento de todos ellos⁴⁰, lo que planteará problemas de coordinación.

Conjugando estas dos afirmaciones se obtiene la siguiente conclusión: no todos los daños contemplados en el artículo 17 LOE están relacionados con los requisitos básicos de la edificación, ni tampoco el incumplimiento de todos estos constituye daño resarcible conforme a dicho precepto⁴¹.

Pues bien, debemos determinar los incumplimientos de requisitos básicos del artículo 3 LOE que están excluidos de las responsabilidades previstas en el artículo 17 LOE. En cuanto a los relativos a la seguridad regulados en el artículo 3.1 b) LOE, el artículo 17.1 en su apartado a) dedicado a la responsabilidad decenal, solo cubre la seguridad estructural pero no la seguridad de utilización y en caso de incendio de los apartados segundo y tercero del primer precepto,

³⁸ Vid. CORDERO LOBATO, *op. cit.* nota 8, pp. 370 y 373; HERNÁNDEZ DÍAZ-AMBRONA, M. D., «La nueva Ley de ordenación de la edificación, 38/1999, de 5 de noviembre, y su incidencia en el artículo 1591 del Código civil», *RDP*, 2001, núm. 5, p. 376, y O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., «(Clausura) La responsabilidad de los agentes de la construcción (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación)», *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, (Coordinador: A. Viñas), Madrid, 2004, p. 497. Se refieren a posibles defectos no amparados por el art. 17 LOE, CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 1, p. 500, y CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 5, p. 48.

³⁹ CASTRO BOBILLO, J. C., «Aspectos jurídicos del Código Técnico de la Edificación», *Cuestiones prácticas sobre la aplicación del art. 1591 CC y la LOE de 1999. Especial referencia a los artículos 13 y 14 LEC en relación con el artículo 17 de la LOE*, (Director: A. Merino Gutiérrez), Madrid, 2008, p. 16, y la SAP de Asturias de 28 mayo de 2013 (JUR 2013/196741).

⁴⁰ Vid. por todos MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, y CORDERO LOBATO, E., *El Código Técnico de Edificación como Norma Jurídica. A Propósito de la Eficacia Jurídica y los Límites del RD 314/2006*, Navarra, 2008, p. 92.

⁴¹ GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 10, p. 143.

como ha llegado a señalar la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 2013 en referencia a los últimos⁴². No obstante, la sentencia de 5 de mayo de 2014 ha incluido los defectos de seguridad en caso de incendio porque entendió que la falta de ignifugación de las vigas y de compartimentación antiincendios compromete la estabilidad del edificio y constituía un daño patrimonial⁴³.

Tampoco da lugar a la responsabilidad prevista en el artículo 17 LOE el incumplimiento de los requisitos de funcionalidad regulados en su artículo 3.1 a), porque el primer precepto no lo contempla⁴⁴.

Algunos autores son contrarios a las exclusiones expresadas y dan cabida a los incumplimientos del requisito de seguridad en caso de incendio, o además de estos a los defectos relativos a los requisitos de funcionalidad y de seguridad de utilización que se consideran aspectos funcionales contemplados en el apartado 4 del artículo 3.1 c) LOE. En este sentido han recaído algunos pronunciamientos en la llamada jurisprudencia menor, aunque deberán ceder en el supuesto particular del requisito básico de seguridad en caso de incendio ante la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 2013⁴⁵.

IV. LOS DAÑOS CUBIERTOS POR LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La LOE a lo largo de su artículo 17 utiliza constantemente la expresión «daños materiales causados en el edificio por vicios o

⁴² (RJ 2014/1021). Sostienen que no están contemplados los requisitos de seguridad en caso de incendio y de utilización, CORDERO LOBATO, *op. cit.* nota 8, p. 373; GARCÍA CONESA, A., «Comentarios a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación», *RJC*, 2001, núm. 2, p. 360; GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 10, p. 143, y MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 104.

⁴³ (RJ 2014/3293). A esta sentencia formuló voto particular el Excmo. Sr. don José Antonio Seijas Quintana al que se adhirió el Excmo. Sr. don Antonio Salas Carceller, con fundamento en que la LOE no cubre la seguridad en caso de incendio, sino solo la seguridad estructural, y que la vulneración de esta requiere que en caso de incendio quede comprometida la estabilidad y resistencia del inmueble.

⁴⁴ Entre otros, CORDERO LOBATO, *op. cit.* nota 8, p. 373; GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 10, p. 143, y ÁLVAREZ SÁNCHEZ, J. I. y MURIEL FERNÁNDEZ-PACHECO, M. P., «Artículo 1591 del Código Civil y Ley de Ordenación de la Edificación: especial referencia a la prescripción, la solidaridad y la llamada en garantía», *Revista jurídica de Asturias*, 2004, núm. 28, p. 98.

⁴⁵ *Vid.* GONZÁLEZ PÉREZ, *op. cit.* nota 12, p. 109, y ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1156. Cfr. SAP de Girona de 4 de marzo de 2009 (JUR 2009/396358) que incluye la seguridad de utilización y condena al director de obra por defectuosa ejecución de escalera de edificio que pone en riesgo la seguridad de los propietarios. También incluye los defectos que afecten a la seguridad en la utilización, la SAP de Castellón de 1 de julio de 2010 (JUR 2010/345719) en referencia a barandilla y piedra de remate de balcón, y la SAP de Asturias de 28 mayo de 2013 (JUR 2013/196741), ampara por la vía del art. 3.1 c.4) los incumplimientos de los requisitos básicos de seguridad de utilización y en caso de incendio.

defectos», de lo que se deriva que los daños reparables han de producirse en el inmueble.

Se prescinde de la expresión «daños y perjuicios» manejada por el artículo 1591 CC que servía de apoyo para sostener una reparación integral de los perjuicios causados por la ruina⁴⁶.

La LOE se limita a un tipo de daño patrimonial, al daño material causado al edificio, por lo que no cubre todo el daño patrimonial derivado del vicio o defecto constructivo porque, además de no incluir el lucro cesante, se circunscribe al daño que sufre la construcción. Por tanto, no ampara todo el daño emergente causado por el vicio o defecto constructivo, dado que dentro del daño emergente no solo se encuentran los gastos de reparación del bien.

No se duda de la limitación de la responsabilidad a los daños materiales causados en el edificio, lo que representa una patente restricción del alcance que había tenido el régimen de responsabilidad por ruina del artículo 1591 CC, y que ha sido refrendada por el Tribunal Supremo⁴⁷.

No obstante lo anterior, el alcance de la expresión *daño material* no puede limitarse a su significado ordinario de daño físico y excluir todo el que no sea de tal clase, puesto que algunos incumplimientos de requisitos básicos de la edificación no generan daños materiales en el edificio adicionales al vicio constructivo, como es la omisión de aislamiento acústico que el Tribunal Supremo considera resarcible en aplicación de la LOE, o la falta de dimensiones adecuadas de plazas de garaje⁴⁸.

⁴⁶ Cfr. GARCÍA CANTERO, G., «La responsabilidad por ruina de edificios ex art. 1591 del Código Civil», *ADC*, 1963, núm. 4, p. 1104; FERNÁNDEZ COSTALES, J., *El contrato del arquitecto en la edificación*, Madrid, 1977, pp. 342-344, y GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. R., *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción. (Estudio del artículo 1591 del Código Civil y su problemática actual)*, 2.^a ed., Barcelona, p. 273.

⁴⁷ Cfr. SSTS de 29 de mayo de 2008 (RJ 2008/3182) y 15 de julio de 2011 (RJ 2011/5123) que se refieren *obiter dicta* a la limitación de la LOE a los daños materiales; y 13 abril de 2012 (RJ 2012/5902) dictada sobre un supuesto en que la acción ejercitada frente a los agentes de la edificación se basaba en los arts. 17 LOE y 1101 CC, y se reclamaban unas cantidades por vicios o defectos de la edificación, por daños morales y otros daños y perjuicios. Se recurre en casación únicamente por los daños morales a los que había sido condenada la promotora. Tal motivo fue desestimado porque, aunque la LOE se limita a los daños materiales, el resto pueden reclamarse por otras vías.

Vid. por todos ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 35-36; Díez-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, p. 14; RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «Los principios básicos de la nueva ley y la responsabilidad por vicios o defectos constructivos», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, p. 18; LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho civil*, Tomo II-Volumen 2, 5.^a ed., Madrid, 2013, p. 190, y ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1163.

⁴⁸ Cfr. sentencia de 19 de marzo de 2013 (RJ 2013/3153) que desestimó un recurso de casación interpuesto por dos promotoras y la constructora de varios edificios que habían sido condenadas desde la primera instancia a la realización de las obras necesari-

Dicho esto, la LOE a la hora de regular la responsabilidad en su artículo 17 no realiza exclusiones expresas, sino que las hace su artículo 19.9 en sede de las garantías, que es tomado como referente. Dicho precepto, aunque realiza una exclusión general en su apartado a) de los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la LOE, a continuación excluye algunos daños en particular. Obviamente, nada impide que entre los agentes de la edificación y el propietario se pacte que queden cubiertos estos daños excluidos⁴⁹.

Sentado lo anterior, de la propia delimitación como daños materiales resarcibles causados en el edificio, derivan las siguientes exclusiones: en primer lugar, no son reclamables los daños causados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio que sufre el defecto constructivo, los cuales se excluyen de la cobertura del seguro por el artículo 19.9 b) LOE⁵⁰. También se descartan el resto de daños patrimoniales diferentes a los daños materiales causados en el edificio como señala el artículo 19.9 a) LOE. Así, aunque tengan causa en el defecto, no se cubren los daños causados a bienes muebles situados en el edificio en virtud del artículo 19.9 c) LOE; en general los llamados daños indirectos como son los gastos derivados de desocupar los inmuebles, gastos de vigilancia del edificio, gastos de dictámenes periciales, sin perjuicio de las costas judiciales, y el lucro cesante⁵¹.

rias para evitar los ruidos y vibraciones que, con origen en el metro que circulaba cerca de ellos, sufrían sus propietarios por encima de los límites máximos previstos en la normativa. No obstante, no se llegó a discutir que dicho daño encontrara amparo en la LOE, sino que se alegaba la falta de responsabilidad de los demandados con fundamento en el art. 17.8 LOE, esgrimiendo que el ruido y las vibraciones se debían a un acto de tercero, al paso de los trenes.

El TS en aplicación del art. 1591 CC señala en sentencia de 28 septiembre de 2010 (RJ 2010/7143) que ha «ampliado el concepto de ruina funcional incluso a supuestos en que se trataba de plazas de garaje impracticables (por todas, sentencia de 2 de octubre de 2003 (RJ 2003, 6451)». Aplicando la LOE, la SAP de Burgos de 22 de febrero de 2011 (JUR 2011/158534) engloba dentro del daño material los problemas de dimensión de plazas de garaje.

⁴⁹ Díez-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, p. 14.

⁵⁰ Entre otros, *vid.* Díez-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, p. 14; SEIJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA, *op. cit.* nota 3, p. 207; ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, p. 538; ALVAREZ MORENO, M. T., «La protección del consumidor en el mercado inmobiliario: compraventa y arrendamiento de vivienda», *RDP*, 2009, núm. 6, pp. 34 y 35, y FERNÁNDEZ GREGORACI, *op. cit.* nota 30, p. 258.

⁵¹ *Vid.* sobre la primera exclusión, Díez-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, p. 14; SEIJAS QUINTANA, J. A., «Acciones, solidaridad y prescripción en la nueva Ley de Ordenación de la Edificación», *Jueces para la democracia*, 2003, núm. 47, p. 68, y RODRÍGUEZ MORA-TA, F., «Comentario al art. 1591 CC», *Comentarios al Código Civil*, (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), 4.ª ed., Navarra, 2013, p. 2118. Sobre el resto, *vid.* BRENES CORTÉS, J., *Garantías por defectos en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación. Especial referencia al seguro de daños decenal*, Valencia, 2005, p. 155; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 93, y ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 552-560. Sobre los gastos de vigilancia, por contraste, la STS de 21 de junio de 1999 (RJ 1999/4390) accedió a ellos en aplicación del art. 1591 CC.

De conformidad con el artículo 19.9 a) LOE, resultan excluidos los daños personales que pueda ocasionar el defecto constructivo, esto es, los daños corporales y morales⁵². Por último, tampoco serán resarcibles los daños materiales manifestados con anterioridad a la recepción porque, al igual que ocurre con el artículo 1591 CC, habrá otra responsabilidad diferente a la prevista en la LOE⁵³. Las exclusiones vistas no suponen que los daños descritos queden huérfanos de toda protección sino que, como veremos, deberán ser reclamados por otras vías.

V. LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LAS ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. LA ACUMULACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA A LAS ACCIONES RECONOCIDAS EN EL ART. 17 LOE, Y EL ÁMBITO DE LA PRIMERAS

1.1 La acumulación de las acciones derivadas del contrato de compraventa

El artículo 17 LOE salva en varias ocasiones la vigencia de las acciones contractuales. Su primer párrafo antes de detallar las responsabilidades de los agentes de la edificación por los daños que constituyen el objeto de las responsabilidades decenal, trienal y anual, señala que ello es «Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales...». A lo anterior se une que su apartado noveno y último dispone para el caso particular del vendedor que «Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjui-

⁵² Cfr. STS de 15 de julio de 2011 (RJ 2011/5123) que señaló, en un supuesto en el que era de aplicación el art. 1591 en referencia a la cobertura por este de los daños morales, que «No sucede lo mismo en la Ley de Ordenación de la Edificación cuyo artículo 17 se refiere exclusivamente a los daños materiales, sobre los cuales instrumenta la responsabilidad civil de los que intervienen en la ejecución».

Entre otros, excluyen los daños personales, DÍEZ-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, p. 14; RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 47, p. 18; LACRUZ BERDEJO, *op. cit.* nota 47, p. 192; SEIJAS QUINTANA, *op. cit.* nota 51, p. 68, y ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1164.

⁵³ Cfr. SSTS de 5 de junio de 1985 (RJ 1985/3094), 7 de febrero de 1996 (RJ 1996/951), 7 de mayo de 2001 (RJ 2001/6897) y 11 de octubre de 2006 (RJ 2006/6444). Esta última dispuso: «estamos ante una obra en construcción paralizada por la promotora en razón de las deficiencias observadas para la que se habilitan las acciones apoyadas en el cumplimiento defectuoso de contrato que posibilitó la construcción entre los distintos Agentes y la promotora». En aplicación de la LOE, *vid.* SSTS de 11 de febrero de 2016 (RJ 2016/561) y 3 de junio de 2016 (RJ 2016/2301).

cio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa». Y por último, el artículo 8 LOE también se refiere a la responsabilidad contractual al señalar que las obligaciones de los agentes «vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención».

A la vista de lo anterior los adquirentes del edificio podrán ejercitar las acciones derivadas del contrato de compraventa frente al promotor-vendedor, y no solo las acciones otorgadas por la LOE. Así, el Tribunal Supremo ha reconocido que la limitación del artículo 17 LOE a los daños materiales no impide que el resto de daños sea resarcible conforme a las reglas generales sobre incumplimiento contractual⁵⁴.

Existe una continuidad de la jurisprudencia que permitió acumular a la acción derivada del artículo 1591.1.º CC las contractuales del comprador y las del régimen general por incumplimiento contractual. No obstante, en algunos pronunciamientos claramente minoritarios se vetó la aplicación del artículo 1101 CC cuando los defectos fueran constitutivos de ruina⁵⁵.

⁵⁴ Cfr. STS de 15 de julio de 2011 (RJ 2011/5123), aunque se trataba de un *obiter dicta* porque se aplicó el art. 1591 CC por razones temporales; y STS de 13 de abril de 2012 (RJ 2012/5902), que versaba sobre una demanda interpuesta por una comunidad de propietarios mediante la que reclama de varios agentes de la edificación (en base a la LOE y al art. 1101 CC), además del coste de reparación de los defectos, daños morales. Se desestimó el recurso interpuesto por uno de los agentes, porque la limitación del art. 17 LOE a los daños materiales no impide que los morales puedan reclamarse con base en la responsabilidad contractual.

⁵⁵ Sobre tal continuidad, cfr. SSTS de 8 de octubre de 1990 (RJ 1990/7585), 28 de enero de 1994 (RJ 1994/575), 27 de junio de 1994 (RJ 1994/6505), 21 de marzo de 1996 (RJ 1996/2233), y 10 de noviembre de 1999 (RJ 1999/8862). Particularmente esclarecedoras son la STS de 28 de enero de 1994 (RJ 1994/575), que señala en cuanto a la responsabilidad del promotor que: «viene derivada de los contratos de compraventa por los que transmitió las viviendas y locales radicantes en el edificio, por lo que, al margen de la responsabilidad decenal que el art. 1591 del Código Civil sanciona, corresponde a la demandada aquella otra que por el incumplimiento de sus obligaciones como vendedora le corresponden»; y la STS de 21 de marzo de 1996 (RJ 1996/2233) cuando sienta: «Al margen de la responsabilidad decenal del artículo 1591 del Código Civil, puede producirse responsabilidad por incumplimiento contractual... Afecta exclusivamente al vendedor y que puede resultar compatible con el art. 1591, por referirse a que la cosa enajenada debe ser apta para la finalidad con que es adquirida». La continuidad apuntada se ha reconocido en SSTS de 21 de octubre de 2011 (RJ 2012/1122), 10 de octubre de 2012 (RJ 2013/1537), y 22 de octubre de 2012 (RJ 2012/11064).

En contra, SSTS de 25 de octubre de 1988 (RJ 1988/7640), 29 de enero de 1991 (RJ 1991/345) y 27 de enero de 1999 (RJ 1999/7). No obstante, la primera sentencia resolvió la pretensión de los agentes de la edificación no vinculados contractualmente con el demandante de la aplicación excluyente del art. 1101 CC para evitar su condena por medio del art. 1591 CC. En la segunda también se pretendía por un agente recurrente evitar la aplicación del art. 1591 CC y conseguir la anulación del contrato de obra al considerar un

1.2 El ámbito de las acciones derivadas del contrato de compraventa

1.2.1 INTRODUCCIÓN

Se ha discutido si las acciones contractuales pueden ejercitarse para el ámbito propio de la LOE o, por el contrario, solo en los supuestos excluidos de ella, esto es, las obras, defectos constructivos y daños no regulados por aquella. Cuestión de gran importancia debido a la limitación que conllevan los plazos de garantía y de prescripción de la LOE, lo que no ocurriría en aplicación del artículo 1591.1.º CC. Efectivamente, su plazo decenal con la extensión de la ruina funcional, el plazo quincenal de prescripción que se le aplicaba (en virtud de la redacción original del artículo 1964 CC) y el principio de reparación integral que se veía en él, no hacían necesarias las acciones contractuales, salvo para el caso en que no se hubiera podido demostrar la producción de la ruina en el amplio plazo decenal.

1.2.2 LA TESIS LIMITADORA DE LAS ACCIONES CONTRACTUALES AL ÁMBITO NEGATIVO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Un grupo de autores ha limitado la responsabilidad contractual al ámbito negativo de la LOE. Así, remiten a esta responsabilidad contractual los daños diferentes a los materiales, los defectos constructivos no incluidos en el artículo 17.1 LOE, y los incluidos pero que afecten a obras no sujetas a ella de acuerdo con su artículo 2.2⁵⁶.

Se niega que las acciones contractuales permitan reclamar los daños materiales propios de la LOE después de transcurrir el plazo de prescripción de su artículo 18, a pesar de que este señale que tal plazo se entiende sin perjuicio de las acciones contractuales, porque de lo contrario no tendría sentido su fijación⁵⁷. Sin embargo, opinamos que si se salva de un plazo de prescripción de una norma

error del comitente en la recepción de la obra, cuya acción había caducado. Sobre la tercera de las sentencias *vid.* nota 67.

⁵⁶ Cfr. CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, pp. 408-409, y ÁLVAREZ OLALLA, *op. cit.* nota 12, pp. 141 y 147.

⁵⁷ Díez-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, pp. 20-21, quien reserva estas acciones a los daños no materiales que resulten de un incumplimiento contractual o a cualquiera de los daños derivados de un incumplimiento contractual diferente a los que regula la LOE. Además argumenta que la expresión «sin perjuicio» de la parte final del art. 18.1 sería redundante respecto de su inciso inicial en el que ya se había hecho una delimitación al hablar de «acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por los daños materiales dimanantes de vicios o defectos». En idéntico sentido, SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 2, p. 1204.

la subsistencia de una acción prevista en otra con plazo de prescripción mayor es porque ambas tienen, al menos, una coincidencia parcial en cuanto a su ámbito. Si no la tuvieran sería innecesaria la salvedad porque el plazo de prescripción del otro régimen no se vería afectado.

Por otro lado, se han vetado las acciones contractuales para reclamar defectos manifestados más allá de los plazos de garantía de la LOE. Ello se ha sostenido en la suficiencia de los plazos anuales y trienal⁵⁸, con lo que no coincidimos por la insuficiencia del último y porque se computan desde la recepción de la obra por lo que pueden haber transcurrido en el momento de la compra.

También se ha argumentado que los defectos exteriorizados tras dichos plazos, o son fortuitos o imputables a los adquirentes. Esta opinión ya era mantenida por algunos comentaristas de la jurisprudencia dictada sobre el artículo 1591.1.º CC, los cuales sostenían que tras el plazo de garantía no podía solicitarse la responsabilidad porque de lo contrario se alargaría excesivamente, y ello no se compadece con la probabilidad real y efectiva de que después del plazo decenal el edificio presentare defectos imputables a los agentes⁵⁹. Sin embargo, debemos tener en cuenta que el artículo 17.1 LOE ha limitado el plazo decenal a la ruina física y ahora los defectos constitutivos de la ruina funcional se sujetan a un plazo trienal.

Por último, no cabe desconocer la gran contradicción que provoca que los daños excluidos de la LOE, que pueden ser menos importantes que los daños materiales causados al edificio, dispongan de un plazo de prescripción mayor en virtud del artículo 1964 CC.

⁵⁸ RUIZ-RICO RUIZ, J. M. y CASADO CASADO, B., «Defectos constructivos: sobre la plena vigencia de la Ley de Ordenación de la Edificación respecto de todo tipo de obras, sea cual sea la fecha de solicitud de licencia de obra», *La Ley*, 2006, núm. 4, p. 1478, notas 3 y 4.

⁵⁹ Sostiene que los defectos manifestados tras los plazos de garantía son fortuitos o imputables a los adquirentes, SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I., «La falsa identificación entre el régimen de responsabilidad civil por vicios o defectos de construcción y la versión legal y jurisprudencial del régimen de responsabilidad por ruina del edificio», *Libro Homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*, Tomo II, (Coordinadores: J. M. González Porras, y F. P. Méndez González), Murcia, 2004, p. 4616. Comentando el art. 1591 CC, *vid.* GÓMEZ DE LA ESCALERA, *op. cit.* nota 46, pp. 180-181.

En contra, salvador CODERCH, P., «Comentario al art. 1591 CC», *Comentario del Código Civil*, Tomo II, (Directores: C. Paz-Ares Rodríguez, L. Díez-Picazo, R. Berco-vitz, y P. Salvador Coderch), 2.ª ed., Madrid, 1993, pp. 1192-1193, para quien «la garantía legal no desplaza a la contractual sino que se superpone a ella reforzándola»; y CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 7, p. 108, quien sostenía que el plazo decenal «no puede significar una presunción absoluta de caso fortuito si la ruina se produce después». Tras la LOE, MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, p. 85.

1.2.3 LA TESIS EXTENSIVA DE LAS ACCIONES CONTRACTUALES AL ÁMBITO CUBIERTO POR LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, Y SU ADMISIÓN POR EL TRIBUNAL SUPREMO

Estos autores sostienen que el adquirente puede ejercitar las acciones derivadas del contrato de compraventa frente al promotor-vendedor también en lo referente al ámbito de la LOE, esto es, no solo para las obras, defectos constructivos y daños excluidos de ella. Por tanto, se podrán utilizar estas acciones contractuales para defectos manifestados ya transcurrido el plazo de prescripción del artículo 18 LOE o los plazos de garantía de su artículo 17⁶⁰. Estos supuestos obviamente son los más problemáticos por la crisis que ha provocado un gran número de viviendas en *stock*.

Esta posición se sustenta en que sería absurdo que no se pudiera exigir responsabilidad al vendedor por obras sujetas a la LOE pasados los plazos de garantía, y sí por obras excluidas de esta que pueden ser de mera reparación⁶¹. Igualmente limitar las acciones contractuales a los daños excluidos de la LOE colisiona con el propósito del legislador de proteger los daños cubiertos por ella de manera reforzada, o con la pretensión de defensa de los consumidores y usuarios declarada en la Exposición de Motivos. Pensemos en la adquisición de una vivienda al cuarto año de su construcción, lo que conllevaría de no admitirse esta compatibilidad que el adquirente no pudiera reclamar por el régimen general los defectos de acabado y los objeto de la responsabilidad trienal, pero sí daños no cubiertos por la LOE⁶².

También apoya esta tesis la literalidad de la LOE, puesto que en los apartados primero y noveno de su artículo 17, cuando se refiere a las responsabilidades contractuales o a las acciones derivadas de la compraventa, señala «sin perjuicio». Por tanto, no las limita, y si

⁶⁰ Sobre su virtualidad tras el plazo de prescripción, *vid.* entre otros, LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho civil*, Tomo III, 18.ª ed., Madrid, 2016, p. 270; MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, *op. cit.* nota 27, pp. 2309-2310, y NIETO ALONSO, A., «La responsabilidad por vicios o defectos ocultos en las ventas. La superación de la rígida normativa del Código civil como medio de defensa de los consumidores y usuarios», *Estudios jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, Tomo II, *Derecho Civil. Derecho de obligaciones*, (Coordinador: A. Cabanillas Sánchez), Madrid, 2003, pp. 2709-2710.

Sobre su utilidad tras el plazo de garantía, *vid.* entre otros, SIERRA PÉREZ, I., «La responsabilidad en la construcción y la Ley de Ordenación de la Edificación», *RdP*, 1999, núm. 3, p. 121; HERNÁNDEZ DÍAZ-AMBRONA, *op. cit.* nota 38, p. 405, y GONZÁLEZ POVEDA, *op. cit.* nota 7, p. 335.

⁶¹ ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 941-942.

⁶² *Vid.* MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 365, y FERNÁNDEZ GREGORACI, *op. cit.* nota 30, pp. 265 y 267. No obstante, advertimos la posibilidad de que el adquirente demuestre a través de la pericial correspondiente que el defecto en cuestión, a la vista de su evolución, se ha manifestado dentro del plazo de garantía.

lo hubiera querido hacer debería haberlo indicado de forma expresa⁶³. En este sentido, debemos recalcar que si se excluye de la responsabilidad derivada del contrato de compraventa los daños cubiertos por la LOE se estaría reformando la responsabilidad contractual al limitarse su alcance.

A lo anterior hay que añadir que el artículo 18.1 LOE, al fijar el plazo de prescripción bienal, señala que es sin perjuicio de las acciones que pudieran subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual. Ello supone la admisión de la responsabilidad contractual en el mismo campo de la LOE más allá del plazo de prescripción bienal, porque si no coincidieran en nada los ámbitos de ambas acciones no tendría sentido declarar la subsistencia de aquella.

Además, el apartado noveno del artículo 17 LOE fue introducido con la intención de proteger al comprador que adquiere pasado un tiempo desde la finalización de la construcción. Es más, se insistió en la posibilidad de una época de crisis en que existirían gran número de viviendas en *stock*, lo que luego se ha confirmado⁶⁴.

Por tanto, la LOE establece un régimen particular que se superpone a la responsabilidad contractual a los efectos de reforzar la posición del comprador que puede dirigirse frente a otros sujetos no vinculados contractualmente y además en forma solidaria y con disposición de unos seguros, pero sin que le reste posibilidades al régimen contractual⁶⁵. Con ello no se deja sin efecto la LOE porque en sus plazos de garantía se ofrece una protección reforzada por el carácter objetivo de la responsabilidad, su solidaridad por indeterminación y los supuestos de responsabilidad por hecho ajeno⁶⁶, y además las acciones contractuales requerirán un vínculo de tal clase.

También fundamenta esta tesis la jurisprudencia que en aplicación del artículo 1591.1.º CC ha permitido acumular las acciones

⁶³ ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 936-937. También se fundamentan en tal precepto, SIERRA PÉREZ, *op. cit.* nota 60, pp. 121-122; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 371, y SELIAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA, *op. cit.* nota 3, p. 195.

⁶⁴ Cfr. enmienda núm. 156 del Grupo Parlamentario Catalán (Convergencia y Unión) (BOCG. Congreso de los Diputados. Serie A, núm. 163-9, de 21 de mayo de 1999). En la defensa de esta enmienda por el representante de este Grupo (Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados. Comisión de Infraestructuras, núm. 709, de 15 de junio de 1999, p. 20359) se decía que la venta tardía de inmuebles conlleva que parte de los plazos de garantía puedan transcurrir sin aprovechar al adquirente. Cfr. intervención del Grupo Parlamentario Catalán (Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados. Comisión de Infraestructuras, núm. 709, de 15 de junio de 1999, p. 20366).

⁶⁵ *Vid.* ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 931-932; MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, p. 84, y FERNÁNDEZ GREGORACI, *op. cit.* nota 30, p. 266.

⁶⁶ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 376.

contractuales del comprador y las del régimen general por incumplimiento contractual⁶⁷.

Pero lo más importante es que el tiempo ha dado la razón a estos autores porque además de que en tales sentencias se ha declarado que es compatible el artículo 17 LOE con las acciones contractuales, el Tribunal Supremo ha admitido la reclamación por medio de estas últimas de los daños cubiertos por la LOE más allá de la pervivencia de la acción que otorga⁶⁸.

2. LAS CONCRETAS ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

A pesar de que el artículo 17.9 LOE solo se refiere expresamente a las acciones edilicias de los artículos 1484 y ss. CC, también se consideran aplicables las derivadas de sus artículos 1098, 1101 y concordantes CC, y la acción de resolución del contrato prevista en el artículo 1124 CC⁶⁹.

En virtud de las acciones edilicias, si el inmueble posee vicios ocultos que lo hagan impropio para su destino o disminuyan de tal modo su uso que, de haberlos conocido el comprador, no lo habría adquirido o hubiera pagado menos, de acuerdo con el artículo 1486 CC podrá desistir del contrato y reclamar además los gastos que pagó (acción redhibitoria) o exigir una rebaja proporcional del precio (acción estimatoria o *quanti minoris*).

⁶⁷ Vid. SSTs en nota 55. No obstante, la STS de 27 de enero de 1999 (RJ 1999/7) señaló que cuando se ejercita la acción de cumplimiento defectuoso junto con la derivada del art. 1591 CC, esta inutiliza necesariamente a la acción contractual. Sin embargo, dicha sentencia además de sentar que «En principio las dos acciones (arts. 1101 y 1591) son compatibles y por tanto acumulables en su ejercicio», ponía la atención en que si no hay ruina no se puede condenar por incumplimiento contractual al agente.

⁶⁸ Vid. en nota 55, SSTs que en aplicación del art. 1591 CC señalaban que es compatible con las acciones contractuales, como también el art. 17 LOE. En aplicación de la LOE, cfr. STS de 27 de diciembre de 2013 (RJ 2014/1021) que resolvió un recurso interpuesto por agentes condenados a reparar unos defectos de insonorización de un hotel. Sería desestimado el recurso de algunos porque, a pesar de haber prescrito la acción de la LOE, estaban unidos por medio de contrato con el actor, lo que les hacía responsables de los defectos. Igualmente vid. STS de 15 de junio de 2016 (RJ 2016/2766) que casa la sentencia de la Audiencia que había mantenido la de instancia que absolvía al promotor de la demanda interpuesta por una comunidad de propietarios por transcurso del plazo de prescripción de la acción del art. 18 LOE. El Tribunal Supremo se fundamenta en que el promotor vendedor viene obligado a entregar la cosa en condiciones de servir para el uso a que se destina.

⁶⁹ Cfr. CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, p. 409; MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, pp. 86, y 89-90; RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «La responsabilidad por vicios o defectos constructivos en la LOE: sus caracteres básicos», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, p. 93, y O'CALLAGHAN MUÑOZ, *op. cit.* nota 38, pp. 495-496. A ello apoya la coletilla del art. 17.9 «y demás legislación aplicable a la compraventa».

Por medio de las acciones generales derivadas del incumplimiento contractual, el comprador podrá reclamar el cumplimiento exacto del contrato, entendido como la reparación de los defectos constructivos, y los demás daños derivados del incumplimiento contractual⁷⁰.

Si el incumplimiento del vendedor es lo suficientemente grave, el comprador podrá solicitar la resolución del contrato junto con el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, de acuerdo con el artículo 1124 CC. Se trata de incumplimientos que provocan que la edificación sea impropia para el uso pactado⁷¹.

Lógicamente las acciones derivadas de los artículos 1484 y ss. CC serán poco aplicadas por la brevedad de su plazo, razón por la que fueron descartadas por el Tribunal Supremo ante su frecuente invocación por los agentes, y porque los defectos constructivos no encajaban en los supuestos de hecho de tales preceptos, que se han limitado en bastantes ocasiones a defectos menos graves que la ruina⁷².

Sin embargo, pueden ser útiles para adquisiciones transcurrido el plazo de garantía trienal (frecuentes en los momentos actuales) dado que los defectos objeto de esta responsabilidad suelen ser ocultos al momento de la compra⁷³. No obstante, ello dependerá de que el Tribunal Supremo comience a aplicarlas a los defectos constructivos.

Mayor utilidad poseen las acciones generales derivadas del incumplimiento contractual y la resolutoria, porque permitirán

⁷⁰ ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, p. 944.

⁷¹ Cfr. SSTS de 28 de julio de 1994 (RJ 1994/6930) sobre unas fisuras en forjados de garaje y salas de juntas que conllevó que se considerara que se había entregado algo inhábil para la finalidad que le es propia, generando la insatisfacción del comprador; 19 de febrero de 1970 (RJ 1970/881), y 15 de marzo de 1979 (RJ 1979/871) referidas a la frustración del interés del comitente.

⁷² Cfr. STS de 27 de junio de 1994 (RJ 1994/6505) que resolvió: «declarada en la instancia la naturaleza ruinogena de los defectos denunciados, que exceden, por tanto, del concepto de vicios ocultos de la cosa vendida, son inaplicables los artículos que se invocan en el motivo y si las normas especiales del art. 1591 del Código Civil». *Vid. CABANILLAS SÁNCHEZ, op. cit.* nota 1, pp. 497-498, quien advierte que en las SSTS de 20 de junio de 1986 (RJ 1986/3786), 12 de febrero de 1988 (RJ 1988/941) y 17 de mayo de 1988 (RJ 1988/4312), en contra de los arts. 1484 y ss. que aluden a que los vicios sean graves, se han limitado estos preceptos a vicios de menor entidad que los ruinosos. En el mismo sentido, *vid. las SSTS de 29 de enero de 1991 (RJ 1991/345) y 10 de octubre de 1994 (RJ 1994/7474) con abundante cita de otras.*

⁷³ SIERRA PÉREZ, I., «La responsabilidad de los agentes de la construcción», *Tratado técnico-jurídico de la edificación y del urbanismo*, Tomo III, (Director: A. E. Humero Martín, y coordinadora: I. Sierra Pérez), Navarra, 2010, p. 150, y SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I., «Mosaico de acciones de que dispone el comprador de una vivienda, de primera y segunda mano, con defectos», *Práctica Derecho de daños*, 2012, núm. 105, p. 9.

Se plantea la utilidad de estas acciones para reclamar los defectos de acabado ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1178, con lo que no coincidimos por su carácter normalmente aparente al momento de la recepción.

reclamar todo tipo de daños derivados de los defectos constructivos y no solo los daños materiales causados al edificio; y además dispondrán de un plazo de prescripción quinquenal de acuerdo con el artículo 1964 CC. Debe alabarse la subsistencia de estas acciones por ser insuficientes los plazos de garantía de la LOE, particularmente el plazo trienal y su cómputo desde la recepción de la obra. Estas acciones no eran tan decisivas en aplicación del artículo 1591 CC por el plazo de garantía decenal que se aplicaba a la amplia noción de la ruina funcional con un plazo de prescripción quinquenal (antes de la reforma del artículo 1964 CC).

Pues bien, el Tribunal Supremo ha tutelado a través de las acciones contractuales los daños cubiertos por la LOE más allá de los plazos de garantía y de prescripción de esta⁷⁴.

Además, estas acciones permitirán reclamar los incumplimientos de lo específicamente pactado y los retrasos en la entrega de la obra que vimos se excluían de la LOE⁷⁵. También ampararán los defectos constructivos que no puedan incluirse en alguno de los supuestos del artículo 17 LOE, los incumplimientos de requisitos básicos de la edificación de su artículo 3 a los que aquel precepto no anuda responsabilidad, y los defectos que hayan sido objeto de reservas porque estas de acuerdo con el artículo 19.9 i) LOE posponen el inicio de los plazos de garantía de la parte de la obra afectada hasta su subsanación⁷⁶.

Al integrarse tales requisitos básicos en el contrato de conformidad con el artículo 1258 CC, se ha visto que se colma la carencia de nuestro CC, que al regular la compraventa dificultaba la reparación del vendedor fabricante del inmueble en caso de no ajustarse a la *lex artis* y exigencias legales de higiene y seguridad⁷⁷. No obstante, aunque el CTE posee carácter obligatorio y se integra en los contratos, resulta dificultoso que su incumpli-

⁷⁴ Cfr. SSTs de 27 de diciembre de 2013 (RJ 2014/1021) y de 15 de junio de 2016 (RJ 2016/2766) que aplicaron el art. 1101 CC y concordantes.

⁷⁵ Cfr. MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, pp. 90-91, y MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 366. *Vid.* epígrafe III.

⁷⁶ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 136. Sobre tal cómputo del plazo, *vid.* CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, pp. 378 y 455; BRENES CORTÉS, *op. cit.* nota 51, p. 206; DEL ARCO TORRES y PONS GONZÁLEZ, *op. cit.* nota 17, pp. 437-438, y SIERRA GIL DE LA CUESTA, I., «El tiempo en la responsabilidad por vicios o defectos en la edificación», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.^a ed., Barcelona, 2008, p. 405. Coincidimos con esta tesis por motivos de protección de los adquirentes que de otra manera no tendría acción *ex LOE* hasta la subsanación de reservas aunque se estuviera ante partes de la obra no reservadas.

⁷⁷ RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 47, p. 22, nota 9, quien se refiere a MORALES MORENO, A. M., «El dolo como criterio de imputación de responsabilidad al vendedor por los defectos de la cosa», *ADC*, 1982, núm. 3, p. 679, quien apuntaba tal carencia.

miento genere responsabilidad contractual si no estamos ante los supuestos previstos en la LOE⁷⁸.

En cuanto al régimen de estas acciones, el adquirente solo podrá ejercitarlas frente a su vendedor, y no frente al resto de agentes con los que no haya contratado. El comprador no se beneficiará de las presunciones que conllevan los plazos de garantía, esto es, no se presumirá que el daño es debido a defectos o vicios de la construcción, por lo que habrá de acreditar el incumplimiento del vendedor y su relación causal con el daño⁷⁹. Sin embargo, si estas acciones contractuales son ejercitadas dentro de los correspondientes plazos de garantía regirán las referidas presunciones. Cosa distinta es que se reclamen otros daños no causados al edificio en cuyo caso habrá de demostrarse su relación causal con el defecto constructivo.

VI. LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL

1. LAS ACCIONES EXTRA CONTRACTUALES EN GENERAL

A diferencia de lo que ocurre con la responsabilidad contractual (a la que se refieren los apartados primero y noveno del artículo 17 LOE para dejar claro que la responsabilidad que instaura no afecta a aquella), la de tipo extracontractual regulada en los artículos 1902 y ss. CC no es nombrada por la LOE.

A pesar de ello no se duda de la subsistencia de esta responsabilidad, aunque se le da un diferente alcance. Se discute si el propietario del edificio que se encuentra legitimado por el artículo 17 LOE puede utilizar además estas acciones extracontractuales, y si lo puede hacer para los daños materiales causados al edificio cubiertos por aquel precepto.

⁷⁸ Vid. CARRASCO PERERA, A. y GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., «Introducción jurídica al Código Técnico de la Edificación», *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación* (Directores: A. Carrasco Perera, E. Cordero Lobato, y M. C. González Carrasco) Navarra, 2007, pp. 91-92.

⁷⁹ Sobre la legitimación pasiva apuntada, vid. GONZÁLEZ POVEDA, *op. cit.* nota 7, p. 333; CARRASCO PERERA, A., «(Conferencia inaugural) La jurisprudencia post-LOE. ¿Ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?», *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, (Coordinador: A. Viñas), Madrid, 2004, p. 41, y FERNÁNDEZ GREGORACI, *op. cit.* nota 30, p. 266. Sobre la falta de presunción referida, vid. ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, p. 939; SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 2, p. 1209, y RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «Los daños materiales cubiertos por la LOE: el concepto de daños materiales en el edificio y su posible justificación», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 72-73.

Obviamente, los terceros diferentes al propietario del edificio pueden reclamar los daños que les produzcan los defectos constructivos conforme a los artículos 1902 y ss. CC⁸⁰.

En cuanto al adquirente, en ocasiones se negó la compatibilidad del artículo 1591 CC con las acciones extracontractuales, mientras que en otras se admitió⁸¹. Esta cuestión no presentaba tanto interés por la amplitud de los plazos de garantía y de prescripción que conllevaba aquel precepto y la amplia noción de la ruina funcional, salvo precisamente que se tratara de sujetos no legitimados pasivamente para la acción por ruina. Sin embargo, con la LOE el reconocimiento de las acciones extracontractuales reporta a los adquirentes la ventaja de poder reclamar los daños transcurridos los plazos de garantía y de prescripción de aquella, porque poseen un plazo de prescripción anual que se computa desde el conocimiento del daño (artículo 1968.2.º CC)⁸².

Particularmente estas acciones serán bastante útiles al propietario del inmueble que no puede ejercitar las de tipo contractual frente a los agentes con los que no tenga vínculo de tal clase, puesto que permitirán reclamarles daños no cubiertos por la LOE. De lo contrario, el adquirente que no dispusiera de las previstas en la LOE se encontraría en peor situación que el tercero, quien puede reclamar todos los daños causados por el vicio constructivo frente a los agentes⁸³.

No obstante, para estos daños también caben las acciones previstas en los artículos 148 y 149 TRLGDCU en el caso de que estemos ante un consumidor, a su vez compatibles con las derivadas del régimen extracontractual, como veremos.

⁸⁰ Cfr. CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 1, p. 444; DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho civil*, Tomo II-Volumen 2, 11.ª ed., Madrid, 2012, p. 154; CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 5, pp. 48-49; PASTOR VITA, F. J., «Los sujetos dañados: legitimación activa para reclamar la reparación», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, p. 85; RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, p. 358, y ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1183.

⁸¹ Dentro de las primeras, cfr. SSTS de 14 de abril de 1983 (RJ 1983/2112), 22 de febrero de 1988 (RJ 1988/1271) y 3 de diciembre de 1993 (RJ 1993/9490); y dentro de las segundas, cfr. SSTS de 14 de noviembre de 1984 (RJ 1984/5552), 1 de junio de 1985 (RJ 1985/3620) y 22 de junio de 1990 (RJ 1990/4861). Esta disparidad de criterios se debe, como observa MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 388, a la falta de acuerdo sobre la naturaleza de la responsabilidad decenal.

⁸² Cfr. STS de 21 de julio de 2008 (RJ 2008/4487) sobre tal cómputo, y RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, p. 358, quien además destaca la ventaja referida. No obstante, debe presumirse un conocimiento instantáneo del daño (DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *La Prescripción extintiva. En el Código Civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, 2.ª ed., Navarra, 2007, p. 248).

⁸³ ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 949-951. También contemplan estas acciones para daños no cubiertos por la LOE, FERNÁNDEZ GREGORACI, *op. cit.* nota 30, pp. 263-267, y RODRÍGUEZ MORATA, *op. cit.* nota 51, p. 2479.

Por otro lado, de no conferirse al adquirente las acciones extracontractuales para reclamar la reparación de defectos constructivos, solo el tercero podría hacerlo de acuerdo con el artículo 1902 CC, transcurrido el plazo al que alude el artículo 1909 CC que tradicionalmente se ha conectado con el plazo decenal del artículo 1591 CC⁸⁴ (hoy a los plazos de garantía de la LOE como veremos). La admisión de estas acciones más allá de los plazos de garantía de la LOE será especialmente útil en caso de insolvencia del promotor-vendedor, puesto que los daños cubiertos por ella no tendrán cobijo en los artículos 148 y 149 TRLGDCU como tendremos ocasión de analizar.

Pero es más, este régimen extracontractual aprovecharía al propietario del edificio a la hora de dirigirse al subcontratista al que finalmente el Tribunal Supremo no le reconoce legitimación pasiva de la acción derivada de la LOE⁸⁵.

A pesar de todos los beneficios anteriores, algunos autores parecen descartar la operativa de las acciones extracontractuales del adquirente en el ámbito de la LOE, porque cuando se refieren a ellas contemplan daños materiales y personales sufridos por personas diferentes a los propietarios de la obra⁸⁶.

A la opinión anterior oponemos, de la misma forma que hicimos al describir cómo opera la LOE sobre la responsabilidad contractual, que aquella establece un régimen particular que se superpone a la responsabilidad extracontractual al reforzar la posición del adquirente que puede dirigirse frente a los agentes en forma solidaria y con disposición de unos seguros, pero sin que le reste posibilidades. Y como vimos al tratar la responsabilidad contractual, lo contrario conllevaría un mejor trato para los daños excluidos de la LOE, porque no estarían sujetos a sus plazos de garantía y, por tanto, podrían resarcirse con tal de que no haya transcurrido el plazo de prescripción anual desde su producción⁸⁷.

⁸⁴ Vid. RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, pp. 358-359. Sobre la posibilidad de reclamar el tercero más allá de los plazos del art. 1909 CC, antes de entrar en vigor la LOE, *vid.* CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 7, pp. 108-109, quien advertía que simplemente no se presumiría la culpabilidad, y análogamente MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 389.

⁸⁵ Cfr. GONZÁLEZ POVEDA, P., «La jurisprudencia sobre responsabilidad decenal del art. 1591 CC y la Ley de Ordenación de la Edificación», *Jurisprudencia civil (2005-2007): Análisis crítico*, (Director: J. A. Xiol Ríos), Madrid, 2008, p. 261, y SEIJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA, *op. cit.* nota 3, p. 203.

Vid. STS de 3 de julio de 2008 (RJ 2008/4365) que en aplicación del art. 1591 enlaza la responsabilidad por hecho ajeno del constructor (art. 17.6 LOE) con la falta de legitimación del subcontratista. En aplicación de la LOE excluyen su legitimación pasiva las SSTs de 14 de marzo de 2018 (RJ 2018/980) y de 9 de octubre de 2018 (RJ 2018/4441).

⁸⁶ Cfr. CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, p. 407, y CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 1, p. 444. Claramente, SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 2, p. 1231, y SIERRA PÉREZ, *op. cit.* nota 73, p. 146.

⁸⁷ *Vid.* ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 931-932; CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 1, p. 9, y MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, pp. 387-388.

Este planteamiento permitirá que los incumplimientos de los requisitos básicos del artículo 3 LOE a los que su artículo 17 no anuda responsabilidad, no dispongan de unas mayores posibilidades por medio de las acciones extracontractuales que los que sí dan lugar a ella.

Aunque el Tribunal Supremo aplicó los artículos 1902 y ss. CC a la responsabilidad del artículo 1591.1.º CC, ello no constituye un argumento decisivo porque al margen de alguna sentencia que condenó al arquitecto, por lo general se trataba de paliar la falta de reconocimiento de la legitimación pasiva de determinados agentes, como el subcontratista y el suministrador⁸⁸.

Pues bien, el Tribunal Supremo aún no se ha pronunciado sobre si el propietario puede ejercitar acciones extracontractuales para reclamar los daños cubiertos por la LOE, pero sí se ha referido a la cobertura de los excluidos⁸⁹.

En cualquier caso, la admisión de tales acciones para reclamar los daños sujetos a la LOE no supone un vaciamiento de esta porque el adquirente ya no dispondrá de las presunciones de responsabilidad que conllevan los plazos de garantía, esto es, deberá acreditarse la responsabilidad: el nexo causal entre los daños y la conducta de los agentes⁹⁰.

Si se ejercitan las acciones estudiadas para reclamar daños derivados de defectos constructivos, diferentes a los daños materiales que ampara la LOE, pero manifestados dentro de sus plazos de garantía, deberá regir la presunción del artículo 1909 CC⁹¹. Tal presunción imputará el defecto que aparece en el inmueble a los agentes pero habrá de probarse la relación causal entre el defecto y el daño que se sufre diferente al causado al edificio.

⁸⁸ Vid. STS de 30 de enero de 1996 (RJ 1996/740) sobre el arquitecto; en cuanto a la falta de legitimación del subcontratista cuando era demandado junto con el contratista, SSTS de 21 de marzo de 1988 (RJ 1988/2222) y 29 de diciembre de 1993 (RJ 1993/10106); STS de 23 de noviembre de 1985 (RJ 1985/5634) sobre su condena por medio de la responsabilidad extracontractual; y SSTS de 26 de noviembre de 1984 (RJ 1984/5661) sobre la falta de legitimación del suministrador, y 1 de junio de 1985 (RJ 1985/3620) que condenó al suministrador con fundamento en el art. 1902 CC a pesar de que en la demanda se alegaba el art. 1591 CC. Llama la atención sobre que se trataba de suplir la falta de legitimación de estos agentes, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, pp. 386-388.

⁸⁹ Cfr. STS de 15 de julio de 2011 (RJ 2011/5123). Conviene precisar que esta sentencia no descarta expresamente tales acciones para los daños cubiertos por la LOE. Se trataba de un supuesto en el que no se aplicó la LOE por razones temporales y se discutía la procedencia del resarcimiento de daños morales. El Tribunal Supremo expresa por contraste que estos no tienen cabida en la LOE, pero sí en el régimen contractual o extracontractual.

⁹⁰ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 387, y ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, p. 952. Y como señala la primera autora cuanto más tiempo transcurra desde la terminación del inmueble más difícil será acreditar que el daño tiene su causa en un defecto constructivo. Sobre la innecesaria prueba de la culpa y la suficiencia del nexo causal en materia extracontractual, *vid.* STS de 20 julio de 2006 (RJ 2006/4740) y las que cita.

⁹¹ MORENO-TORRES HERRERA, *op. cit.* nota 2, pp. 300-301.

2. LOS EFECTOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL ARTÍCULO 1909 CC

El artículo 1909 CC, interpretado coordinadamente con el artículo 1907 CC, establece que si el daño derivado de la ruina del edificio se debe a defectos constructivos, el tercero que lo sufra solo podrá reclamar al contratista y al arquitecto dentro del tiempo legal. Esta expresión se ha considerado referida al plazo decenal del artículo 1591.1.º CC⁹².

Pues bien, este tiempo legal debe ser ahora los plazos de garantía previstos en el artículo 17 LOE. Esta conexión se fundamenta en que si la remisión se entendiere realizada al artículo 1591 CC los terceros dispondrían ilógicamente de un plazo de garantía decenal para todos los defectos aunque no afectaran a la estructura del edificio⁹³.

Por otro lado, sostenemos que el ámbito objetivo del artículo 1909 CC no debe limitarse a los edificios que regula la LOE, porque de lo contrario las obras excluidas se conectarían con el mayor «tiempo legal» del artículo 1591 CC. Además, los sujetos legitimados pasivamente en la acción prevista en este artículo 1909 CC serán todos los agentes de la edificación y no solo el contratista y arquitecto⁹⁴.

Por último, los terceros pueden reclamar a los agentes expirados los plazos de garantía previstos en la LOE con la cumplida prueba de la responsabilidad, como también podrán los propietarios de lo edificado, aunque obviamente será sumamente dificultoso acreditar la relación causal.

⁹² Cfr. SSTS de 17 de febrero de 1982 (RJ 1982/743) y 21 de abril de 1993 (RJ 1993/3111). *Vid. CADARSO PALAU, op. cit. nota 1, p. 9, y DE ÁNGEL YÁGÜEZ, R., «Comentario al art. 1909 CC», Comentario del Código Civil, Tomo X, (Coordinador: I. Sierra Gil de la Cuesta), 2.ª ed., Barcelona, 2006, pp. 294-295.*

⁹³ Sobre la conexión aludida, *vid. STS de 21 de julio de 2008 (RJ 2008/4487), y autores como Díez-PICAZO L., op. cit. nota 1, p. 15; MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, op. cit. nota 3, p. 40; FERNÁNDEZ GREGORACI, op. cit. nota 30, p. 262, y RODRÍGUEZ MORATA, op. cit. nota 51, p. 2479.*

En cuanto al descarte de que la remisión sea al plazo decenal del art. 1591 CC, *vid. SIERRA PÉREZ, op. cit. nota 73, p. 147. En contra, CABANILLAS SÁNCHEZ, A., «La recepción de la obra en el Código civil y en la Ley de ordenación de la edificación», ADC, 2002, núm. 2, pp. 624-625, defiende que la remisión debe entenderse hecha solamente al art. 17.1 a) LOE que establece el plazo de garantía decenal para los defectos que comprometan la estabilidad del edificio porque el art. 1909 CC se refiere a la ruina, y remite el resto de supuestos en los que el perjudicado sea un tercero al art. 1902 CC.*

⁹⁴ Sobre el aludido ámbito objetivo, *vid. CORDERO LOBATO, op. cit. nota 8, p. 348; y sobre la legitimación, MARTÍNEZ ESCRIBANO, op. cit. nota 8, p. 390, y RODRÍGUEZ MORATA, op. cit. nota 51, p. 2479. En este sentido somos partidarios, como la mayoría de autores, de que los legitimados pasivamente en la acción prevista en la LOE no son únicamente los agentes de la edificación mencionados en su art. 17 (*vid. por todos CADARSO PALAU, op. cit. nota 5, pp. 50-51; ESTRUCH ESTRUCH, op. cit. nota 6, pp. 707-708; CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, op. cit. nota 7, p. 433; BRENES CORTÉS, op. cit. nota 51, p. 83, y MARTÍNEZ ESCRIBANO, op. cit. nota 8, pp. 172 y ss.*).*

VII. LAS ACCIONES CONTRACTUALES DEL PROMOTOR

El comitente o promotor puede reclamar con fundamento en los artículos 1101 y ss. CC frente al resto de los agentes de la edificación, o solicitar de acuerdo con el artículo 1124 CC la resolución del contrato de obra que le une al contratista, o del contrato suscrito con los demás agentes. Esto a pesar de que el artículo 17.9 LOE solo se remite a las acciones del contrato de compraventa. Nos basamos en que el inicio del artículo 17.1 LOE al salvar las responsabilidades contractuales de los agentes engloba a las acciones del contrato de obra, como también el artículo 18.1 LOE que tras establecer el plazo de prescripción bienal señala que ello es sin perjuicio de las responsabilidades contractuales.

Estas acciones contractuales permitirán al promotor reclamar los incumplimientos de lo especialmente pactado que hemos visto se encuentran excluidos de la LOE, así como la reparación de los defectos que se pongan de manifiesto antes de la recepción de la obra, que tampoco cubre aquella⁹⁵.

Ahora bien, se discute la virtualidad de estas acciones para reclamar el promotor daños cubiertos por la LOE. Algunos que niegan las del comprador, hacen lo propio con estas puesto que de lo contrario el promotor propietario de alguna parte del edificio dispondría del plazo de prescripción mayor del artículo 1964 CC, mientras el adquirente se sujetaría al artículo 18 LOE⁹⁶.

Abiertamente otros admiten las acciones contractuales del promotor para reclamar daños cubiertos por la LOE, incluso aunque hayan transcurrido los plazos de garantía o de prescripción de la norma. Se argumenta que la exclusión de estas responsabilidades de los daños cubiertos por la LOE debería haberse realizado modificando claramente tales reglas generales, y que no tendría sentido que las haya dejado al margen si se refirieran a otros daños distintos. Además, a diferencia del adquirente del edificio que, como propietario, siempre estará legitimado para ejercitar la acción regulada en el artículo 17 LOE, el promotor puede que ya no sea propietario de ninguna parte del edificio⁹⁷.

⁹⁵ MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, p. 75, y SEIJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA, *op. cit.* nota 3, p. 194.

⁹⁶ ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, pp. 1180-1182.

⁹⁷ RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, pp. 337 y 340. En contra, ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1181, quien sostiene que el Legislador no podía entrar a exceptuar una por una las hipótesis en las que se plantea el posible ejercicio de las acciones contractuales.

Remiten las acciones del promotor no propietario al régimen general, SEIJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA, *op. cit.* nota 3, p. 199, y CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 6.

Pues bien, como vimos al tratar las acciones derivadas de la compraventa, en aplicación del artículo 1591.1.º CC el Tribunal Supremo admitió el ejercicio de tales acciones después del plazo decenal de garantía. En dichas sentencias se ha declarado que el artículo 17 LOE es compatible con las acciones contractuales, y recientemente se ha admitido la reclamación por medio de ellas de los daños cubiertos por la LOE más allá del plazo de prescripción de esta.

Debemos valorar lo anterior porque de no admitirse las acciones surgidas del contrato de obra para daños cubiertos por la LOE, y sí para los excluidos, se produciría una incoherencia del sistema al someterse a diferentes plazos unos y otros a pesar de derivar ambos del incumplimiento del contratista. Además, la admisión de las acciones nacidas del contrato que suscriba el promotor con el resto de agentes no conlleva un vaciamiento de las que posee en tanto propietario conforme al artículo 17.1 LOE. Y es que partimos de que los daños se pueden manifestar tras sus plazos de garantía, pero ya no se dispondrá de la presunción del carácter originario que conllevan aquellos, por lo que se exigirá la prueba de su nexo causal con la actividad de los agentes, que resultará más difícil a mayor tiempo transcurrido⁹⁸.

No obstante, como el promotor puede no ser ya propietario de ninguna parte del edificio, su interés al ejercitar estas acciones contractuales no será otro que el de resarcirse (mediante la acción de repetición frente a los demás agentes) de lo satisfecho a los adquirentes⁹⁹. Y es que la admisión de estas acciones sin que el promotor sea propietario ni haya indemnizado a los adquirentes puede colisionar con las que estos ejerciten frente a los agentes, ante cuya eventualidad deberá darse preferencia a las últimas.

En cuanto al régimen de estas acciones derivadas del contrato de obra, los sujetos legitimados serán solo los promotores. Ello se debe a que el adquirente no sucede con la venta al dueño de la obra en todos los derechos y acciones que le competen por razón del contrato, como por el contrario consideraba el Tribunal Supremo en aplicación del artículo 1591.1.º CC para fundamentar la legitimación del primero¹⁰⁰. Sostiene lo anterior la concesión por la LOE de legitimación al adquirente para demandar a todos los agentes rellenando la laguna referida, y la existencia de otras vías para reclamar los daños no cubiertos, como la legislación de protección

⁹⁸ Vid. RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, pp. 341-344, y ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, p. 971.

⁹⁹ CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 79, pp. 38-39, y análogamente MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 383.

¹⁰⁰ Cfr. SSTs de 1 de abril de 1977 (RJ 1977/1510), 3 de octubre de 1979 (RJ 1979/3236), 22 de marzo de 1986 (RJ 1986/1468), 22 de junio de 1990 (RJ 1990/4861), 3 de febrero de 1995 (RJ 1995/734) y 24 de noviembre de 2003 (RJ 2003/8088).

de consumidores y usuarios¹⁰¹. Y al margen de tal condición pervivirán las acciones contractuales frente al vendedor o las extracontractuales frente al resto de agentes como hemos analizado.

VIII. LA VIGENCIA O DEROGACIÓN DEL ART. 1591 CC, Y LOS EFECTOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE LA JURISPRUDENCIA

1. INTRODUCCIÓN

En primer lugar, debemos tener presente que la LOE no es retroactiva conforme a sus disposiciones transitoria primera y final cuarta, por lo que no resulta aplicable a las obras ejecutadas de acuerdo con licencias solicitadas antes de su entrada en vigor (6 de mayo de 2000).

En cuanto a la derogación del artículo 1591 CC, la LOE se limita a señalar en su disposición derogatoria primera que quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a ella, sin concretarlas. Por tanto, el artículo 1591 CC no ha sido derogado expresamente lo que sería duramente criticado desde la tramitación parlamentaria, y es que fue rechazada una enmienda que perseguía su derogación por razones de seguridad jurídica¹⁰². Debido a esta falta de derogación expresa, tras la entrada en vigor de la LOE se centró el debate en determinar si lo había sido tácitamente, a lo que se unía que su artículo 17.1 LOE dejaba a salvo las acciones contractuales y el artículo 1591 CC se encuentra en sede de contrato de obra.

Debemos tener presente que el artículo 1591.1.º CC sin el ropaje jurisprudencial no es contrario a la LOE porque se limita a establecer la responsabilidad del contratista o arquitecto para el caso de ruina física producida en el plazo decenal, del mismo modo que hace el artículo 17.1 a) LOE, que somete a idéntico plazo tales defectos constitutivos de la ruina física. Incluso el plazo de prescripción aplicable a la acción de responsabilidad por ruina (diferente del

¹⁰¹ *Vid.* RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, pp. 353-356.

¹⁰² *Cfr.* intervención del representante del Grupo Parlamentario socialista Sr. Morlán Gracia (Diario de sesiones del Congreso de los Diputados. Pleno, núm. 235, de 29 de abril de 1999, p. 12581). Entre otros, reprochan la inseguridad jurídica generada, CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 1, p. 407, y CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 1, p. 9. *Cfr.* enmienda número 33 del Grupo parlamentario Vasco (BOCG. Congreso de los Diputados. Serie A, núm. 163-9, de 21 de mayo de 1999). En cuanto a su rechazo, *vid.* Diario de Sesiones. Congreso de los Diputados. Comisión de Infraestructuras, núm. 709, de 15 de junio de 1999, p. 20369.

bienal del artículo 18 LOE) no deriva del artículo 1591.1.º CC sino del artículo 1964 CC. En definitiva, las diferencias entre los regímenes del artículo 1591.1.º y la LOE nacen de la jurisprudencia recaída en aplicación del primero, por lo que lo importante es determinar si sus artículos 17 y 18 la han deslegitimado, a lo que no afectará la vigencia o derogación de aquel¹⁰³.

Pues bien, la importancia de lo anterior radica en que el plazo decenal del artículo 1591.1.º CC en la interpretación realizada por el Alto Tribunal se aplica a la amplia gama de defectos constitutivos de ruina funcional, a diferencia de la LOE cuyo artículo 17.1 a) reserva el plazo decenal para los defectos que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, a lo que se unen los diferentes plazos de prescripción referidos.

2. EL DEBATE ACERCA DE LA DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 1591.1.º CC O SU VIGENCIA RESIDUAL

Ha existido división de opiniones en torno a la derogación del artículo 1591.1.º CC, porque así como unos la sostienen¹⁰⁴, otros defienden su vigencia residual para todo lo no regulado por la LOE.

De ello deriva que a las edificaciones sometidas por razones temporales a la LOE no les resultan aplicables las reglas jurisprudenciales de la ruina funcional, y plazo decenal de garantía con su plazo de prescripción, en tanto que son contrarias a la nueva norma¹⁰⁵. Así, se rechaza que tras el plazo trienal de garantía de la LOE se pueda acudir al decenal del artículo 1591.1.º CC para reclamar los defectos incluidos en la responsabilidad trienal del artículo 17 LOE y que se identifican con la ruina funcional¹⁰⁶, recla-

¹⁰³ CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, pp. 3-5, el autor junto con CORDERO LOBATO Y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, pp. 409-410. En análogo sentido, SALA SÁNCHEZ, P. y SALA ATIENZA, P., «Ley de Ordenación de la Edificación y las Administraciones Públicas», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.ª ed., Barcelona, 2008, pp. 575-576; MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, p. 36; ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1175, y FERNÁNDEZ GREGORACI, *op. cit.* nota 30, p. 260, nota 22.

¹⁰⁴ *Vid.* por todos, GARCÍA VARELA, R., «La responsabilidad civil de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio», *ECI*, 2000, núm. 1, p. 4; VICENTE DOMINGO, E., «Régimen de responsabilidad de la Ley de Ordenación de la Edificación y su coordinación con el régimen actual: ¿deroga el artículo 1591 del Código Civil?», *Act. Civil*, 2000, núm. 37, p. 1398; CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 6; CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 1, pp. 406-409, y RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «La LOE y el Código Civil», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 274 y ss.

¹⁰⁵ *Vid.* CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 4; el autor junto con CORDERO LOBATO Y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, p. 411, y ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 964-965.

¹⁰⁶ *Cfr.* VICENTE DOMINGO, *op. cit.* nota 104, p. 1395; MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, pp. 34 y 35; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 351, y CASTRO

mación que se articulará a través de la responsabilidad contractual con la correspondiente exigencia de vínculo de tal clase y prueba de la relación causal como vimos.

A estos planteamientos ha dado la razón el Tribunal Supremo al rechazar que en el ámbito temporal de la LOE sea aplicable el artículo 1591 CC para reclamar defectos más allá del plazo de prescripción de la primera, porque se considera que ha venido a sustituirlo, sin perjuicio de que subsistan las acciones contractuales para reclamar frente a los sujetos ligados por contrato¹⁰⁷.

También se ha alegado a favor de esta tesis que la disposición transitoria primera de la LOE confirma la derogación del artículo 1591 CC al excluir de su ámbito las obras para las cuales se haya solicitado licencia antes de su entrada en vigor¹⁰⁸.

La tesis que defiende la vigencia residual del artículo 1591.1.º CC acude al alcance limitado de la LOE, y sostiene su pervivencia para los defectos constructivos, daños, obras y otras legitimaciones no cubiertas por la nueva norma. Se argumenta la no coincidencia plena del ámbito material de tales normas o, en parecido sentido, que el artículo 1591.1.º CC es una norma general frente al artículo 17 LOE¹⁰⁹.

Por este camino, son muchos los que han sostenido la vigencia del artículo 1591.1.º CC para los daños no cubiertos por la LOE, o para los defectos constructivos que no puedan encajarse en las res-

BOBILLO, *op. cit.* nota 8, p. 440.

¹⁰⁷ Cfr. STS de 27 de diciembre de 2013 (RJ 2014/1021) dictada sobre unos defectos de insonorización y de incumplimiento de normativa contraincendios de un hotel para el que se había solicitado la licencia de obra con posterioridad a la entrada en vigor de la LOE. Se trataba de un supuesto en el que había prescrito la acción de la LOE. Dicha sentencia estimó el recurso de casación de unos agentes que habían sido condenados con fundamento en el art. 1591 CC, y que no tenían vínculo contractual con el actor, pero desestimó el recurso de otros porque, a pesar de haber prescrito la acción derivada de la LOE, estaban unidos por medio de contrato con el actor. Señala esta sentencia en referencia a la LOE: «Esta norma no ha venido a superponer al régimen anterior de responsabilidad por ruina del art. 1591 CC, el previsto en el art. 17 LOE para los llamados agentes de la edificación, sino a sustituirlo, sin perjuicio de la subsistencia de las acciones de responsabilidad civil contractual».

¹⁰⁸ Vid. CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 3, y análogamente SEIJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA, *op. cit.* nota 3, p. 185, quienes expresan que esta disposición transitoria «permite sostener que existe un antes y un después en esta materia y que la LOE deja sin contenido el art. 1591».

¹⁰⁹ En el primer sentido, vid. MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, p. 39; CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 5, pp. 55-56, y O'CALLAGHAN MUÑOZ, *op. cit.* nota 38, p. 494. En el segundo, LACABA SÁNCHEZ, F., «Ley de ordenación de la edificación. Análisis jurídico de Ley. Consecuencias de subsistencia del art. 1591 del Código Civil», *La Ley*, 2000, núm. 1, p. 1625; SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 2, p. 1213, y LEÓN-CASTRO ALONSO, J. «Algunas cuestiones en torno a la responsabilidad civil en la LOE», *Libro Homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*, Tomo II, (Coordinadores: J. M. González Porras, y F. P. Méndez González), Murcia, 2004, p. 2678.

ponsabilidades decenal y trienal previstas en las letras a) y b) del artículo 17.1 LOE¹¹⁰.

Igualmente algunos defienden la vigencia del artículo 1591 CC para las construcciones excluidas de la LOE por tratarse de obras sencillas sin carácter residencial ni público y una sola planta [(artículo 2.2) LOE], o por ser construcciones diferentes a los edificios que se consideran fuera de la LOE, como son las infraestructuras¹¹¹.

El sector contrario a la vigencia residual del artículo 1591.1.º CC, en cuanto a su pretendida aplicación a los defectos constructivos y daños no incluidos en la LOE, pone de manifiesto la falta de justificación del diferente trato que supondría aplicarles la doctrina jurisprudencial sobre el precepto¹¹².

Del mismo modo, por la diferencia de trato injustificada, este sector es contrario a que el artículo 1591.1.º CC alcance a las edificaciones excluidas de la LOE por razón de su sencillez que, en cualquier caso, sabemos que serán muy pocas¹¹³. No se considera obstáculo la contradicción que supone someterlas al régimen contractual, porque mayor sería en caso de reenviarlas al artículo 1591.1.º CC con su dualidad de plazos¹¹⁴.

Lo mismo acontece con las obras diferentes a los edificios que se encuentran excluidas de la LOE, porque también hemos visto que por los mayores plazos que les reportaría el artículo 1591 CC muchos defienden la aplicación analógica de

¹¹⁰ En el primer sentido, *vid.* DÍEZ-PICAZO L., *op. cit.* nota 1, p. 14; CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 1, p. 10; SANTOS MORÓN, *op. cit.* nota 21, p. 332, y O'CALLAGHAN MUÑOZ, *op. cit.* nota 38, p. 494. En el segundo, LACABA SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 109, p. 1625, y DEL ARCO TORRES y PONS GONZÁLEZ, *op. cit.* nota 17, p. 482.

¹¹¹ En cuanto a las obras sencillas, *vid.* SANTOS MORÓN, *op. cit.* nota 21, p. 329; GARCÍA-TREVIJANO GARNICA, E., «Régimen jurídico de la responsabilidad civil de los agentes de la edificación», *RDUMA*, 2000, núm. 177, pp. 420-421; O'CALLAGHAN MUÑOZ, *op. cit.* nota 38, p. 494, y GARCÍA CONESA, *op. cit.* nota 42, p. 356. En cuanto a las construcciones diferentes a edificios, *vid.* LACABA SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 109, p. 1625, y MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, *op. cit.* nota 3, p. 34.

¹¹² *Vid.* en cuanto a los defectos no cubiertos, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 351, quien pone el ejemplo de defectos en elementos estructurales que no comprometan la resistencia mecánica y estabilidad el edificio como exige el art. 17.1 a). *Vid.* sobre los daños no amparados, CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 5; VICENTE DOMINGO, *op. cit.* nota 104, pp. 1397-1398; RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 104, pp. 275 y 281-282, y ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1176.

¹¹³ *Vid.* CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 5, quien llama la atención sobre que es absurdo que una caseta del perro tenga mayores plazos de garantía para defectos de habitabilidad que una vivienda, así como también mayor plazo de prescripción. También se oponen a la aplicación del art. 1591.1.º CC, RAYÓN BALLESTEROS, *op. cit.* nota 26, p. 200; ÁLVAREZ OLALLA, *op. cit.* nota 12, p. 27; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 351; SALA SÁNCHEZ, P., «El art. 1591 CC y la LOE», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.ª ed., Barcelona, 2008, p. 569; SEIJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESENTA, *op. cit.* nota 3, p. 189, y RODRÍGUEZ MORATA, *op. cit.* nota 51, p. 2117.

¹¹⁴ *Vid.* CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 5. En parecido sentido, RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 104, p. 282.

aquella, o remiten los daños que experimenten a la responsabilidad contractual o extracontractual¹¹⁵.

3. VALORACIÓN CRÍTICA Y POSICIONAMIENTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

No estamos de acuerdo con la vigencia residual del artículo 1591.1.º CC en el modo en que es interpretado por el Tribunal Supremo para las obras, defectos constructivos y daños no cubiertos por la LOE. Ello por las desigualdades de trato injustificadas que produciría a favor de lo excluido de la LOE la amplia noción de la ruina funcional manejada por la jurisprudencia sujeta a plazos de garantía y prescripción más largos.

Por lo tanto, como han dicho algunos autores, debe haber un antes y un después tras la entrada en vigor de la LOE, a lo que ha dado la razón la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 2013 al rechazar que en el ámbito temporal de aquella sea aplicable el artículo 1591 CC para condenar por defectos no incluidos, y derivarlos al régimen contractual general¹¹⁶.

Efectivamente, negar esta vigencia residual no significa que lo excluido de la LOE quede huérfano de protección, sino que podrá ser objeto de las acciones contractuales. Pero también hemos sostenido la virtualidad del régimen de responsabilidad extracontractual, con lo que el perjudicado no solo podrá dirigirse frente a aquel con el que mantenga vínculos contractuales.

La reducción de protección de los adquirentes que supone la derogación tratada se amortigua en cierta manera con la pervivencia de las acciones contractuales y extracontractuales, y la aplicación de la legislación protectora de los consumidores¹¹⁷. La utilización de la responsabilidad extracontractual, aunque con su breve plazo de prescripción de un año, es la que puede hacer que no se produzca un recorte tan brusco puesto que las acciones contractuales requerirán que medie contrato, y por ello, limitarán por lo normal la legitimación pasiva al promotor con el consecuente mayor riesgo de insolvencia.

En cuanto a los defectos concernientes a los requisitos básicos de funcionalidad [artículo 3.1 *a*) LOE] a los que el artículo 17.1 *b*) LOE

¹¹⁵ SALA SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 113, p. 570, y ÁLVAREZ OLALLA, *op. cit.* nota 12, p. 28.

¹¹⁶ (RJ 2014/1021) (*vid. sus antecedentes de hecho en nota 107*). *Vid.* nota 108 SEIJAS QUINTANA y SACRISTÁN REPRESA sobre la opinión apuntada acerca del cambio que supone la LOE.

¹¹⁷ *Vid.* MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, p. 360.

no anuda responsabilidad, hemos visto cómo autores y algunos pronunciamientos de la llamada jurisprudencia menor los incluyen en el apartado cuarto del artículo 3.1 c) LOE que contempla el relativo a otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio, apartado al que sí remite el artículo 17 LOE¹¹⁸.

En el supuesto edificaciones excluidas de la LOE por su escasa entidad constructiva y sencillez técnica, al margen de que recordamos que serán residuales, nos alineamos en torno a los autores que están a favor de su inclusión en aquella¹¹⁹. En lo referido a las obras que no sean edificaciones, hemos visto que el criterio del Tribunal Supremo parece ser el de excluirlas de la LOE¹²⁰, por lo que para ellas el régimen general adquirirá mayor importancia.

Resulta preciso advertir en cuanto a los daños excluidos de la LOE, que para evitar que entre por la puerta de atrás lo que aquella ha excluido, debe aplicarse el régimen general con estricto respeto a las reglas de la carga de la prueba del defecto constructivo y su relación de causalidad con el resto de daños diferentes a los causados al edificio.

Todo lo dicho hasta ahora ha sido pensando en el ejercicio de la acción de responsabilidad por ruina por parte del adquirente. Sin embargo, precisamente el artículo 1591.1.º CC a quien protege en su literalidad (por razones históricas, eso sí) es al comitente. La cuestión de la acción de responsabilidad por ruina por parte del comitente no ha recibido especial atención, a pesar de tener cierta importancia porque al comitente no propietario el artículo 17 LOE no le reconoce legitimación activa. Y es trascendente aunque al promotor se le otorgan, como hemos visto, las acciones derivadas del régimen general de las obligaciones con plazo de prescripción quinquenal, porque este no conlleva la presunción de responsabilidad del plazo decenal de garantía.

Dicho esto, la aludida falta de legitimación del promotor no propietario para la acción de la LOE no debe suponer la pervivencia del artículo 1591 CC, debido a las diferencias injustificadas que se producirían en contra del adquirente, quien no dispondría del plazo de garantía decenal para todos los defectos constitutivos de la ruina funcional, sino de los tipificados en el artículo 17 LOE¹²¹. Podría limitarse tal plazo decenal del artículo 1591 CC a la ruina física al modo que hace el artículo 17.1 a) LOE, aunque en este

¹¹⁸ Vid. epígrafe III.

¹¹⁹ Vid. epígrafe II, apartado 2.

¹²⁰ Vid. epígrafe II, apartado 5.

¹²¹ Vid. CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 5, y GONZÁLEZ TAUSZ, R., «El nuevo régimen del promotor inmobiliario tras la Ley de Ordenación de la Edificación», *RCDI*, 2000, núm. 661, pp. 2706-2707. En contra, CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 1, p. 10, aunque matiza que «Cosa distinta es que la situación resultante nos enfrente a una difícil reconstrucción de un puzzle normativo atravesado por importantes contradicciones valorativas».

caso el comitente dispondría de un plazo de prescripción quinquenal (artículo 1964 CC) mayor que el bienal propio del artículo 18 LOE.

Lo expuesto es predicable igualmente del autopromotor, con independencia de que siga o no siendo propietario del inmueble, porque de lo contrario será más tutelado que el adquirente de un inmueble promovido por un tercero¹²².

4. EFECTOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE LA JURISPRUDENCIA DICTADA EN APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1591.1.º CC

Hasta ahora hemos visto que a las obras sometidas por razones temporales a la LOE no les resulta aplicable el artículo 1591.1.º CC, puesto que aquella ha marcado un antes y después a pesar de no haber derogado expresamente tal precepto. No obstante, surge la cuestión de si a las obras anteriores a la LOE pueden continuarse aplicando las reglas jurisprudenciales a que dio lugar el artículo 1591.1.º CC en lo que colisionen con la nueva norma.

Debemos recordar que fundamentalmente es contradictoria tal jurisprudencia con la LOE porque aplica el plazo decenal de garantía a la amplia gama de los defectos constitutivos de ruina funcional, mientras que su artículo 17.1 a) lo reserva a los defectos que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio. Además, el artículo 18 LOE establece un plazo de prescripción bienal a diferencia del artículo 1591.1.º CC al que se le conecta el genérico del artículo 1964 CC. Igualmente recordamos que el artículo 1591.1.º CC se aplicó a grandes infraestructuras, mientras que la LOE para la generalidad de autores no abarca otras construcciones que no sean edificios en el sentido que contempla su artículo 2, planteamiento que hemos visto parece acoger el Tribunal Supremo.

Pues bien, algunos rechazan que se sigan aplicando a las obras sometidas al artículo 1591.1.º CC tales criterios contrarios a la nueva norma. Se argumenta que la ponderación de intereses realizada por el Tribunal Supremo debe ceder ante la que hace ahora el legislador con la LOE, particularmente en materia de diversifica-

¹²² Por tanto, si continúa siendo propietario dispondrá de la acción derivada de la LOE además de las del régimen general; mientras que si no lo es dejará de ostentar las primeras. Sin embargo, algunos autores han defendido la vigencia limitada del art. 1591 CC al supuesto de las reclamaciones del autopromotor (cfr. SERRANO ALONSO, E., «Sobre la responsabilidad por «ruina» en el Código civil y en la Ley de Edificación», *Estudios Jurídicos en Memoria del Profesor José Manuel Lete del Río*, (Coordinador: M. P. García Rubio), Navarra, 2009, p. 856, y RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 104, pp. 272-273).

ción de los plazos de garantía y limitación del decenal a los defectos estructurales¹²³.

Sin embargo, tal planteamiento conllevaría que los defectos constitutivos de la ruina funcional que no afecten a la estructura no dispongan del plazo decenal del artículo 1591.1.º CC, pero tampoco se pudieran acoger a la LOE por razones temporales.

En cualquier caso, el Tribunal Supremo, de acuerdo con el carácter irretroactivo de la LOE, tras su entrada en vigor continuó aplicando su jurisprudencia de la ruina funcional con plazo de garantía decenal y quincenal de prescripción (ahora quinquenal) a las obras excluidas por razones temporales de la nueva norma¹²⁴.

5. LA VIGENCIA O DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 1591.2.º CC

El párrafo segundo del artículo 1591 CC contempla la ruina producida por «la falta del contratista a las condiciones del contrato» y para la que establece que la «acción de indemnización durará quince años». Supone una agravación de la responsabilidad del contratista por incumplir las condiciones establecidas en el contrato¹²⁵.

En cuanto al plazo contenido en este párrafo, gran parte de la doctrina, aunque no sin polémica, observa uno de garantía. En la jurisprudencia tampoco se aprecia una línea consolidada, ya que en algunas ocasiones se ha visto un plazo de garantía quincenal, y en otras uno de prescripción¹²⁶.

¹²³ Vid. CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 4; el autor junto a CORDERO LOBATO Y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, pp. 411-412. En análogo sentido, *vid.* RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «El régimen transitorio de la LOE: las repercusiones de los principios y reglas de la LOE en las edificaciones regidas por el artículo 1591 código civil», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 412-413; ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, p. 43, y MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, pp. 26, 357 y 360.

En contra, HERBOSA MARTÍNEZ, *op. cit.* nota 11, pp. 181-182, se opone tajantemente a que a las obras excluidas por razones temporales de la LOE se apliquen los criterios de esta.

¹²⁴ Cfr. SSTS de 22 de junio de 2001 (RJ 2001/5074), 4 de noviembre de 2002 (RJ 2002/9630), y 27 de febrero 2003 (RJ 2003/2515). Además, en el epígrafe anterior vimos la STS de 27 de diciembre de 2013 (RJ 2014/1021) que fue clara la marcar la frontera temporal que supone la LOE.

¹²⁵ Vid. STS de 17 de septiembre de 1996 (RJ 1996/6724) (Comentada por CABANILLAS SÁNCHEZ, A., *CCJC*, 1997, núm. 43, pp. 153 y ss.); CABANILLAS SÁNCHEZ, A., «La evolución de las responsabilidades en la construcción», *VV. AA., Centenario del Código Civil (1889-1989)*, Tomo I, Madrid, 1990, p. 361, y DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, I., *La no presunción de solidaridad en las obligaciones. Estudio en torno a la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, 1997, p. 65.

¹²⁶ Lo calificación como plazo de garantía, HERRERA CATENA, *op. cit.* nota 35, pp. 2-3, y 219; FERNÁNDEZ HIERRO, J. M., *La responsabilidad civil por vicios de construcción*, Bilbao, 1976, pp. 153-154; LUCAS FERNÁNDEZ, F., «Comentario al art. 1591 CC», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XX-Volumen 2 (Director: M. Albaladejo García), Madrid, 1986, p. 298; SALVADOR CODERCH, *op. cit.* nota 59, p. 1196, y LASARTE ÁLVAREZ, *op. cit.* nota 60, p. 268. Como autores que ven un plazo de

Dicho esto, existe división de opiniones en torno a la vigencia del artículo 1591.2.º CC. Los autores que aprecian que nos encontramos ante un plazo de prescripción resaltaron antes de la reforma del artículo 1964 CC que el artículo 1591.2.º CC no añade nada a aquel porque establece idéntico plazo, por lo que es irrelevante su vigencia¹²⁷. Los que ven en el precepto un plazo de garantía quincenal sostienen su derogación por la contradicción que supone con los más breves del artículo 17 LOE¹²⁸. Sin embargo, otro sector defiende la vigencia del artículo 1591.2.º CC porque regula la responsabilidad por defectos derivados del incumplimiento contractual, y el artículo 17 LOE salva las responsabilidades contractuales¹²⁹.

Estimamos que el segundo párrafo del artículo 1591 CC debe entenderse derogado si se concluye que otorga un plazo quincenal de garantía, porque entonces sería contradictorio con la LOE, más incluso que su primer párrafo; e igualmente si se aprecia en él un plazo de prescripción quincenal ya que ahora no se puede sostener que no añade nada al derivado del artículo 1964 CC que ha pasado a ser quinquenal.

IX. LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

1. EL PANORAMA ANTES DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS Y OTRAS LEYES COMPLEMENTARIAS

Aunque la LOE no protege únicamente a los consumidores al legitimar su artículo 17.1 a cualquier propietario del edificio o partes en que se divida, lo cierto es que la mayoría de las ventas de

prescripción, y que, por tanto, no añadiría nada al régimen general de incumplimiento contractual cuando posea plazo prescriptivo quincenal, *vid.* CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.* nota 125, p. 361; CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 7, pp. 79 y 105; DÍAZ DE LEZCANO, *op. cit.* nota 125, p. 65; CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 6, y RODRÍGUEZ MORATA, *op. cit.* nota 51, p. 2117.

Vid. SSTS de 15 de octubre de 1991 (RJ 1991/7449), y 17 de septiembre de 1996 (RJ 1996/6724) al señalar que en el art. 1591 CC se contemplan dos plazos de garantía diferentes, que no se pueden confundir con los de prescripción; y STS de 20 de julio de 2002 (RJ 2002/7473) que lo estima de prescripción.

¹²⁷ CARRASCO PERERA, *op. cit.* nota 11, p. 6, y en análogo sentido, RODRÍGUEZ MORATA, *op. cit.* nota 51, p. 2117.

¹²⁸ FEMENÍA LÓPEZ, P. J., *Responsabilidad extracontractual por ruina de edificios (De acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación)*, Valencia, 2000, pp. 15 y ss.

¹²⁹ Cfr. SANTOS MORÓN, *op. cit.* nota 21, p. 333; HERNÁNDEZ DÍAZ-AMBRONA, *op. cit.* nota 38, p. 407; HERBOSA MARTÍNEZ, *op. cit.* nota 11, pp. 188-189; O'CALLAGHAN MUÑOZ, *op. cit.* nota 38, p. 496, y GARCÍA CONESA, *op. cit.* nota 42, p. 356.

inmuebles se producen entre profesionales del sector inmobiliario y consumidores.

La aplicación de la legislación de protección de los consumidores no presentaba gran interés en nuestra materia por la amplia noción de la ruina que manejaba el Tribunal Supremo con sus correspondientes plazos decenal de garantía y quincenal de prescripción (artículo 1964 CC en su redacción original), a lo que se unía la reparación integral que confería¹³⁰. Sin embargo, la reducción de plazos y daños resarcibles que supone la LOE hace que cobre relevancia.

Con anterioridad al vigente TRLGDCU, había que acudir a la hoy derogada Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Su artículo 11 regulaba imperativamente una garantía que debía prestar el productor o suministrador de bienes duraderos (entre los que se encontraba la vivienda¹³¹), y otorgaba el derecho a reparar los vicios o defectos originarios y los daños y perjuicios causados por ellos.

El artículo 11 no fijaba el plazo de duración de la garantía que imponía. Se consideraba que era aplicable el semestral desde la recepción del objeto que establecía el artículo 12 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, junto con el plazo de prescripción quincenal (artículo 1964 CC en su versión original). No obstante, en nuestra materia se defendió la aplicación de los plazos de garantía del artículo 17 LOE en función del tipo de defecto de que se tratara¹³².

También hay que referirse al artículo 25 de la derogada LGDCU que consagraba el derecho de los consumidores y usuarios a ser indemnizados de los daños que el consumo de bienes o la utilización de productos o servicios les causara¹³³.

¹³⁰ CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 5, p. 53.

¹³¹ Cfr. anexo II de Real Decreto 1507/2000, de 1 de septiembre, por el que se actualizan los catálogos de productos y servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado y de bienes de naturaleza duradera, a efectos de lo dispuesto, respectivamente, en los arts. 2, apartado 2, y 11, apartados 2 y 5, de la LGDCU y normas concordantes.

¹³² Sobre la aplicación del plazo previsto en el art. 12 LOCM, *vid.* TORRELLES TORREA, E., «Comentario al art. 11 LGDCU», *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Comentarios y Jurisprudencia de la Ley veinte años después*, (Coordinador: E. Llamas Pombo), Madrid, 2005, pp. 418 y 441. En cuanto a la aplicación de los plazos del art. 17 LOE, *vid.* MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, pp. 396 y ss., y SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 73, p. 10.

¹³³ Sobre la conexión de tal precepto con los bienes inmuebles por razón de que el capítulo VIII de la LGDCU en el que se incardinaba, establecía un régimen de responsabilidad para los bienes, productos y servicios sin concretar tales conceptos, *vid.* PARRA LUCÁN, M. A., «Daños causados por otros bienes o servicios», *Comentario del Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), Navarra, 2009, p. 1750.

El artículo 26 LGDCU establecía una responsabilidad por culpa que se presumía¹³⁴, y su artículo 28 una de tipo objetivo para productos que incluyesen necesariamente determinados niveles de eficacia, seguridad y pureza, y supusieran específicos controles de calidad. Estos requisitos permitían incluir en este régimen a prácticamente todos los productos, entre ellos, los inmuebles, máxime a la vista de los controles de calidad que impone el CTE¹³⁵. Además, el artículo 27 LGDCU establecía unos criterios de imputación de la responsabilidad del fabricante, importador, vendedor y suministrador.

Volviendo al artículo 25 LGDCU, cubría los daños ocasionados por el producto sin limitarse a los daños sufridos en bienes distintos de aquel, como sí hacía la derogada Ley 22/1994, de 6 de julio, de Responsabilidad Civil por Daños Causados por Productos Defectuosos en su artículo 2. Sin embargo, como este precepto de la LGDCU podía conllevar unos plazos de prescripción más ventajosos que los de la LOE, el carácter especial de esta junto a la naturaleza objetiva de la responsabilidad de ambas normas, se veía como un obstáculo a su aplicación. Otros negaban que la LOE afectase a los plazos del artículo 25 y ss. LGDCU, porque no constaba que tal era la voluntad indubitada del legislador, y concluían que la primera establece un régimen particular de prueba durante sus plazos de garantía¹³⁶. No obstante, el artículo 25 LGDCU tras la LRP solo se aplicó a la responsabilidad por servicios porque su disposición final primera señaló que los artículos 25 a 28 LGDCU no regirían para la responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos en su amplia noción reflejada en el artículo 2 LRP¹³⁷.

¹³⁴ BARRAL VIÑALS, I., «Comentario al art. 26 LGDCU», *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Comentarios y Jurisprudencia de la Ley veinte años después*, (Coordinador: E. Llamas Pombo), Madrid, 2005, p. 718, y SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 73, p. 10.

¹³⁵ Vid. BARRAL VIÑALS, I., «Comentario al art. 28 LGDCU», *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Comentarios y Jurisprudencia de la Ley veinte años después*, (Coordinador: E. Llamas Pombo), Madrid, 2005, p. 764, y MILÁ RAFEL, R., «Artículo 149 del TRLCU: responsabilidad del constructor y del promotor por daños causados por la vivienda», *Indret*, 2009, núm. 1 (http://www.indret.com/pdf/617_es.pdf, consultado en septiembre de 2018), p. 9.

¹³⁶ En el primer sentido, *vid.* MARTÍNEZ ESCRIBANO, *op. cit.* nota 8, pp. 393-395, quien no obstante tan solo consideraba aplicable el art. 1964 CC para el caso de que mediara relación contractual entre las partes, puesto que de no ser así abogaba por el anual (art. 1968 CC). Sin embargo, defendían la aplicación general del plazo, RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, p. 360, y PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 133, p. 1734.

En sentido contrario, *vid.* MORENO-TORRES HERRERA, *op. cit.* nota 2, pp. 330 y 334, y BRENES CORTÉS, *op. cit.* nota 51, p. 89.

¹³⁷ BARRAL VIÑALS, I., «Comentario al art. 25 LGDCU», *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Comentarios y Jurisprudencia de la Ley veinte años después*, (Coordinador: E. Llamas Pombo), Madrid, 2005, p. 690, y PARRA LUCÁN, M. A., «Disposiciones comunes en materia de responsabilidad», *Comentario del Texto*

En cualquier caso, la LRP resultaba poco atractiva bajo el artículo 1591 CC por la amplitud del desarrollo jurisprudencial de este. El artículo 2 LRP definía como producto a todo bien mueble aunque se encontrara unido a otro bien mueble o inmueble. Ahora bien, se discutía la noción de producto porque algunos la limitaban al que fuera diferenciable del resto del edificio y materialmente separable, y otros incluían elementos como la arena o el agua con fundamento en el concepto amplio que usualmente se tiene de los materiales de la construcción y en que incluso estos elementos requieren un cierto proceso productivo¹³⁸.

La LRP en su artículo 10 excluía el daño causado al propio producto defectuoso a diferencia de la LOE cuyo artículo 17 contempla el daño material causado al edificio. Sin embargo, el hecho de que el artículo 2 LRP considerara también producto al incorporado a un bien inmueble, no suponía la exclusión de los daños que causara al edificio. Por tanto, la LOE y la LRP tuvieron un daño común resarcible que es el causado por el producto al edificio, mientras que no se solaparon en los daños personales o materiales a cosa distinta del edificio, que no son cubiertos por la primera¹³⁹.

Tal coincidencia planteaba el problema de determinar si era o no aplicable la extinción de la responsabilidad prevista en el artículo 13 LRP por transcurso de diez años desde la puesta en circulación del producto. Sobre ello no había acuerdo porque algunos descartaron su efectos en el ámbito de la LOE en el que esta desplazaba a la LRP, o por la incoherencia de que los defectos de habitabilidad [sujetos al plazo de garantía trienal conforme al artículo 17.1 b) LOE] tuvieran menor plazo que los daños derivados de los productos que dispondrían de un plazo de prescripción trienal (de acuerdo con el artículo 12 LRP) dentro de un plazo decenal desde su puesta en circulación¹⁴⁰.

refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007), (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), Navarra, 2009, p. 1615.

¹³⁸ Cfr. RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, pp. 347-348, quien excluía los materiales que se unen con otros sin llegar a distinguirse (ladrillos, cementos, vigas, etc.) y a los componentes de las diversas instalaciones aunque sean físicamente distinguibles (canalizaciones de agua, electricidad y depósitos), y SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 2, p. 1225, quien igualmente se limitaba a los componentes separables.

En contra, *vid.* LÓPEZ RICHART, J., «La responsabilidad derivada de la utilización de materiales defectuosos en la construcción», *ECI*, 2002, núm. 27, p. 9, quien incluía la arena o agua por lo explicado.

¹³⁹ En ambos sentidos, LÓPEZ RICHART, *op. cit.* nota 138, p. 12. *Vid.* análogamente CADARSO PALAU, *op. cit.* nota 5, pp. 53-54, quien se refiere a la concurrencia de la LRP con la LOE, concretamente a que dentro de la edificación regulada por esta se encuentran las instalaciones fijas y el equipamiento propio (art. 2.3 LOE). Tampoco excluía los daños causados al edificio SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 2, p. 1225.

En contra, RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, pp. 349-350.

¹⁴⁰ Negaba la operativa de tal límite en nuestra materia, SANTOS MORÓN, *op. cit.* nota 21, p. 344, y esgrimía la referida incoherencia RUIZ-RICO RUIZ, *op. cit.* nota 32, p. 351.

Darle preeminencia a la LRP también suscitaba el problema de que su artículo 1 solo hacía responsable al fabricante o importador a la Unión Europea del producto, mientras que el artículo 15.1 LOE da un concepto de suministrador más amplio al incluir no solo al fabricante e importador, sino también al almacenista y vendedor. Y de acuerdo con el artículo 4.3 y la disposición adicional única de la LRP el suministrador solo respondía en caso de que no se pudiera identificar al fabricante o cuando hubiera suministrado el producto a sabiendas de su carácter defectuoso.

A lo anterior se unía que la LRP se limitaba a daños causados por el producto a bienes de consumo privado lo que apuntaría a una restricción a los inmuebles dedicados a vivienda.

Abordaremos estos problemas en el siguiente epígrafe a propósito de la nueva regulación que hace el TRLGDCU.

2. LA SITUACIÓN TRAS EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS Y OTRAS LEYES COMPLEMENTARIAS

1.1 **La responsabilidad por productos defectuosos en el TRLGDCU**

El TRLGDCU derogó tanto la LGDCU como la LRP mediante su refundición. Esta norma establece en sus artículos 128 y ss. un régimen de responsabilidad por bienes y servicios defectuosos. Sin embargo, ello no ha resuelto los problemas de coordinación que generaba la LRP con la LOE, puesto que se siguen planteando en relación con los artículos 135 a 146 que regulan la responsabilidad por productos.

A lo anterior se une que el artículo 148 TRLGDCU establece un nuevo régimen especial para ciertos servicios, entre los que se encuentra la rehabilitación y reparación de viviendas, régimen que extiende el artículo 149 a los daños ocasionados por la construcción o comercialización de tales inmuebles. Estos preceptos habrán de coordinarse tanto con la LOE como con los artículos 135 a 146 TRLGDCU que regulan la responsabilidad por productos defectuosos.

Al margen de estos problemas de coordinación, conviene incidir en el sistema de responsabilidad por productos que ahora refunde el

Admitían el límite de responsabilidad, CORDERO LOBATO, *op. cit.* nota 8, p. 386, y LÓPEZ RICHART, *op. cit.* nota 138, p. 12, quien contesta a SANTOS MORÓN que el principio de especialidad también puede ser predicable de la LRP.

TRLGDCU. En cuanto a los sujetos de esta responsabilidad, no se limita a proteger al consumidor, como se deriva del artículo 3 en relación con los artículos 128 y 129, todos del TRLGDCU¹⁴¹. De igual forma que ocurría con la LRP, el concepto de suministrador no es tan amplio como el del artículo 15 LOE, porque los artículos 138 y 146 TRLGDCU solo hacen responder al fabricante del producto, al importador y al proveedor que no identifica al fabricante o que suministra el producto a sabiendas de su carácter defectuoso.

Como acontecía con la LRP, no se pierde la condición de producto porque el bien mueble esté unido o incorporado a un bien inmueble (artículo 136 TRLGDCU). El TRLGDCU excluye en su artículo 142 los daños al propio producto, y ampara los que causa el producto al edificio, pero sin que a este con carácter general se aplique el régimen de los artículos 135 y ss. porque no es un producto. En lo referente a la tipología de daños resarcibles, los artículos 128 y 129 TRLGDCU cubren los daños personales y los materiales que afecten a bienes y servicios objetivamente destinados al uso o consumo privado y en tal concepto hayan sido utilizados principalmente por el perjudicado. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 128 TRLGDCU se excluyen los daños morales. Además, al exigir que los daños materiales se hayan causado a bienes destinados al consumo privado, tampoco se cubren los sufridos por cosas de uso profesional, lo que en nuestra materia lleva a limitarnos a viviendas con exclusión de las naves industriales y locales comerciales¹⁴².

No obstante, estos daños excluidos no quedan huérfanos porque el artículo 128 TRLGDCU los remite al régimen general de responsabilidad contractual o extracontractual. También son reclamables por esta vía general los daños ocasionados por productos que se hubieran puesto en circulación hace más de diez años¹⁴³

¹⁴¹ Vid. PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 137, pp. 1610 y 1622, y PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., «Disposiciones comunes en materia de responsabilidad», *La defensa de los consumidores y usuarios. Comentario sistemático del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007*, (Directores: M. Rebollo Puig y M. Izquierdo Carrasco), Madrid, 2011, pp. 1812-1813. Estas interpretaciones son sostenibles tras la reforma realizada por la Ley 3/2014 debido a que la versión actual del art. 3 sigue dejando al margen de la definición de consumidor lo dispuesto en su libro III que es el que regula la responsabilidad por productos defectuosos.

¹⁴² Vid. PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 137, pp. 1617 y 1654, quien además en cuanto al art. 142 TRLGDCU que excluye los daños al propio producto, aporta como ejemplo el ascensor que es defectuoso y causa daños a la vivienda, en cuyo caso solo se excluirían los daños que sufre el ascensor. Como bien señala la autora, el hecho de que se cubra el daño ocasionado al edificio por el producto no conlleva que los arts. 135 y ss. se apliquen a la defectuosa construcción del edificio, porque este no es un producto.

¹⁴³ PASQUAU LIAÑO, M., «Daños causados por productos», *La defensa de los consumidores y usuarios. Comentario sistemático del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007*, (Directores: M. Rebollo Puig y M. Izquierdo Carrasco), Madrid, 2011, p. 1838, y PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 137, pp. 1617 y s.

que, de igual forma que hacía la LRP, se excluyen por el TRLGDCU (artículo 144).

Señalado lo anterior, el TRLGDCU continúa planteando problemas de coordinación de la responsabilidad por productos con la LOE. Concretamente si es o no aplicable el límite de responsabilidad de diez años desde la puesta en circulación del producto, y el concepto más restringido de responsable del TRLGDCU que solo considera como tal al fabricante o al importador y al proveedor en determinados supuestos vistos.

Unos autores consideran que estos límites temporales y subjetivos también rigen en la LOE, e incluso que el TRLGDCU desplaza la responsabilidad del suministrador prevista en la primera porque de los daños causados por el producto al edificio solo responderá a través de la LOE el contratista y no el suministrador que lo hará en virtud de aquel¹⁴⁴.

No somos partidarios de privar a los adquirentes de la posibilidad de accionar directamente frente al suministrador conforme a la LOE y atender a los límites de carácter subjetivo y temporal del TRLGDCU, pero siempre de acuerdo a su ratio.

Para aplicar los límites temporal de diez años y de la responsabilidad exclusiva del fabricante o importador y del proveedor en determinados supuestos, habrá que partir de que el artículo 142 TRLGDCU excluye el daño al producto, que sí cubre la LOE al ser este un daño al propio edificio. Por ello, defendemos que responderá del daño al producto el suministrador en la noción amplia de la LOE, y sin atender al límite temporal de los diez años. Ello se ve reforzado porque el TRLGDCU vincula en su artículo 137 el carácter defectuoso del producto a su seguridad sin perseguir garantizar su calidad o idoneidad¹⁴⁵.

¹⁴⁴ Vid. respectivamente, CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO Y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, p. 445; RODRÍGUEZ MORATA, *op. cit.* nota 51, p. 2119, y ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.* nota 6, pp. 708-709, nota 1446; y PARRA LUCÁN, M. A., «Disposiciones específicas en materia de responsabilidad», *Comentario del Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), Navarra, 2009, pp. 1655-1657. Según esta última, el TRLGDCU cubriría no solo los daños que cause el producto excluidos del art. 17 LOE (personales y otros daños materiales diferentes a los causados al edificio) sino también los daños en teoría resarcibles conforme a tal precepto.

Otros autores opuestamente excluyen del TRLGDCU los daños que cause el producto al edificio, con lo que dan primacía a la LOE (ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1170).

¹⁴⁵ Vid. PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 144, pp. 1670 y 1714, quien añade que el plazo de diez años obedece a la idea de que si un producto ha resultado seguro durante ese plazo existe una gran probabilidad de que el daño que se produzca tras él no tenga origen en el producto. Análogamente, LACRUZ BERDEJO, *op. cit.* nota 47, p. 516, y PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, *op. cit.* nota 141, pp. 1812 y s.

Ahora bien, la aplicación de los condicionantes temporales y subjetivos del TRLGDCU a nuestra materia provoca una diferencia de trato difícil de justificar porque no estarían sujetos a ellos una nave o un local por la razón de que el artículo 129 TRLGDCU solo cubre los daños materiales que cause el producto a bienes destinados al consumo privado.

No obstante, toda esta cuestión no tendrá tanta repercusión práctica como en principio pudiera pensarse porque, salvo notoria insolvencia del resto de agentes, no será muy atractivo reclamar al suministrador por la necesidad de demostrar que el daño que sufre el edificio trae causa en el carácter defectuoso del producto¹⁴⁶.

1.2 La responsabilidad por otros bienes y servicios defectuosos en el TRLGDCU

A los problemas de coordinación tratados en el epígrafe anterior se han venido a unir los artículos 148 y 149 TRLGDCU. El primero de ellos establece un régimen especial para ciertos servicios, entre los que se encuentra la rehabilitación y reparación de viviendas, régimen que extiende el artículo 149 a los que construyan o comercialicen el mismo tipo de inmuebles. Estos preceptos habrán de coordinarse tanto con la LOE como con las normas de responsabilidad por productos defectuosos que se contienen en los artículos 135 y ss. TRLGDCU que analizamos en el epígrafe anterior.

El artículo 148 TRLGDCU procede del artículo 28 LGDCU que hemos visto establecía una responsabilidad objetiva para determinados productos que incluyesen unos concretos niveles de eficacia, seguridad y pureza, y supusieran determinados controles de calidad; por lo que de la misma forma se considera que el primero establece una responsabilidad no basada en la culpa, aunque debe probarse el nexo causal entre el daño y la prestación del servicio¹⁴⁷.

No obstante, el artículo 148 se refiere expresamente a la reparación y rehabilitación de viviendas, y se limita a este tipo de inmuebles. Además, a diferencia de la responsabilidad por productos defectuosos de los artículos 135 y ss. TRLGDCU que cubre a todo

¹⁴⁶ Se contiene expresamente la obligación de probar tal relación de causalidad entre el defecto del producto y el daño en el art. 139 TRLGDCU. Esta necesidad la han sostenido para la responsabilidad prevista en la LOE, ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, p. 1166, y SANTOS MORÓN, *op. cit.* nota 21, p. 344.

¹⁴⁷ PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 133, pp. 1733, 1740 y 1746, y PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., «Daños causados por otros bienes y servicios», *La defensa de los consumidores y usuarios. Comentario sistemático del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007*, (Directores: M. Rebollo Puig y M. Izquierdo Carrasco), Madrid, 2011, p. 1907. Igualmente sobre el carácter objetivo de la responsabilidad, ÁLVAREZ MORENO, *op. cit.* nota 50, p. 36.

perjudicado, la responsabilidad por servicios se limita a consumidores y usuarios porque es el término que utiliza el precepto, que procede de la LGDCU¹⁴⁸.

En cuanto a los daños cubiertos por el artículo 148 TRLGDCU, su párrafo tercero los somete al límite cuantitativo de 3.005.060,52 euros. Dicho precepto no excluye expresamente los daños resarcibles a través de otro régimen de responsabilidad, como hace el artículo 149 TRLGDCU, que por ello no ampara los daños materiales causados al edificio resarcibles conforme a la LOE¹⁴⁹. Sin embargo, también se considera que el artículo 148 TRLGDCU no da cobertura a los daños propios de la LOE porque no hay razón que justifique distinguir la rehabilitación y reparación, de la construcción y comercialización de viviendas reguladas en el artículo 149 TRLGDCU¹⁵⁰.

Estimamos que a la responsabilidad por servicios no es aplicable la limitación del artículo 129 TRLGDCU consistente en que el daño se cause a bienes y servicios objetivamente destinados al uso o consumo privado y en tal concepto hayan sido utilizados principalmente por el perjudicado. Nos basamos en que el precepto procede de la LRP que regulaba la responsabilidad por productos, y no de la LGDCU, que era el cuerpo destinado a la dimanante de los servicios. Por la misma razón, no juega la exclusión que hace este artículo 129 al no referirse a los daños morales¹⁵¹.

El régimen de responsabilidad del artículo 148 TRLGDCU, que ya hemos visto que es objetivo sin presumirse el nexo causal, se extiende por el artículo 149 TRLGDCU a quienes construyan o comercialicen viviendas en el marco de una actividad profesional.

Se discute qué plazo de prescripción resulta aplicable a estos preceptos: si el supletorio del artículo 1964 CC, o este y el anual del

¹⁴⁸ Vid. PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 137, p. 1623; ORTI VALLEJO, *op. cit.* nota 11, pp. 1184 y s., y SIERRA PÉREZ, *op. cit.* nota 73, p. 149. La primera autora argumenta además que el limitarse a viviendas corrobora que se está pensando en consumidores y usuarios.

En contra MILÁ RAFEL, *op. cit.* nota 135, pp. 10-11, y SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 73, p. 11, quienes niegan tal limitación con fundamento en que el art. 128 TRLGDCU, que habla de «todo perjudicado», también es aplicable a la responsabilidad por servicios, y en que el mismo término utiliza el art. 149.

¹⁴⁹ Este precepto se refiere claramente a «los daños ocasionados por defectos de la vivienda que no estén cubiertos por un régimen legal específico». Sobre la aplicación del art. 149 a los daños no cubiertos por la LOE, *vid.* PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 133, p. 1760; CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 7, p. 408; MARTÍN OSANTE, J. M., «La defensa de los consumidores en la compraventa de viviendas tras la entrada en vigor del texto refundido 1/2007», *RdP*, 2010, núm. 24, pp. 117 y s.; SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 73, p. 11, y SIERRA PÉREZ, *op. cit.* nota 73, p. 149.

¹⁵⁰ Vid. PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 133, pp. 1751-1752, y MILÁ RAFEL, *op. cit.* nota 135, p. 17. No obstante, algunos autores se quedan en la literalidad del art. 149 sin extender la exclusión que hace este al art. 148, como FERNÁNDEZ GREGORACI, *op. cit.* nota 30, p. 261.

¹⁵¹ PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 133, pp. 1759-1760. En contra, MILÁ RAFEL, *op. cit.* nota 135, pp. 13-14; SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 73, p. 11, y PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, *op. cit.* nota 147, p. 1950.

artículo 1968.2.º CC en función de que medie o no relación contractual; aunque también se ha propuesto el bienal del artículo 18 LOE¹⁵².

A pesar de que el artículo 149 TRLGDCU solo menciona como responsables a los que construyan o comercialicen viviendas, lo que haría pensar en el constructor y al promotor, defendemos la responsabilidad de todos los agentes, máxime cuando el artículo 148 TRLGDCU para las obras de rehabilitación y reparación no limita ni distingue, y una disparidad entre ambos preceptos no tendría sentido en este punto. Así, en cuanto a los términos del artículo 149 TRLGDCU, entenderíamos la locución «construyan» como equivalente a la ejecución material (que comprendería a todos a los agentes, salvo al promotor), y el término «comercialicen» como una fórmula que permite incluir al promotor, como agente que no ejecuta materialmente la edificación. Sí se excluye la figura de la autopromoción puesto que el precepto es claro al exigir la comercialización y construcción en el marco de una actividad empresarial¹⁵³.

Por otro lado, conviene determinar si en caso de que los defectos de la vivienda tengan su origen en el carácter defectuoso de un producto pueden aplicarse los preceptos que estamos estudiando o solo los artículos 135 y ss. TRLGDCU que regulan la responsabilidad por productos. Algunos autores sostienen que estos últimos preceptos excluyen los que estamos estudiando, mientras que alguna autora defiende que el prestador del servicio puede considerarse como proveedor y responder en caso de que no identifique al fabricante o conozca el carácter defectuoso del producto, esto es, en los supuestos en que responde el proveedor del producto de acuerdo con los artículos 138 y 146 TRLGDCU¹⁵⁴. Somos partidarios de que adicionalmente se apliquen los artículos 148 y 149 TRLGDCU a la reparación o construcción de viviendas en la que se hayan

¹⁵² Según PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 133, p. 1734, la mayoría de autores son partidarios de la última solución. No obstante, defiende la aplicación general del supletorio (art. 1964 CC), y porque las acciones de responsabilidad por daños a consumidores y usuarios se basan en un régimen que supera la distinción entre ambos tipos de responsabilidades contractual y extracontractual.

En contra, propone el bienal, SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 73, p. 12.

¹⁵³ Parece ser contraria a nuestra opinión, GONZÁLEZ CARRASCO, C., *La contratación inmobiliaria con consumidores*, publicado en <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/comentarios/6.pdf>, consultado en septiembre de 2018, p. 17, quien al tratar el art. 149 TRLGDCU se limita a mencionar como sujetos responsables al constructor y al promotor. Se cuestiona tal restricción PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 133, p. 1759.

Sobre la exclusión del autopromotor, MILÁ RAFEL, *op. cit.* nota 135, p. 12, sitúa fuera del precepto al autopromotor individual o colectivo y a las comunidades de propietarios, pero incluye a las cooperativas y al gestor de los anteriores a que hace referencia el art. 17.4 LOE. Sin embargo, somos partidarios de la exclusión de las cooperativas porque, salvo artificios jurídicos, tendrán como finalidad procurar una vivienda a sus asociados.

¹⁵⁴ Cfr., en el primer sentido, MILÁ RAFEL, *op. cit.* nota 135, p. 18, y SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, *op. cit.* nota 73, p. 11; y en el segundo, PARRA LUCÁN, *op. cit.* nota 133, p. 1737.

empleado materiales defectuosos, dado que no distinguen si el defecto se debe a la ejecución material o al producto empleado, y así se ofrecerá una mayor garantía al consumidor.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 128 TRLGDCU, tanto los artículos 135 y ss. TRLGDCU que regulan la responsabilidad por productos como los artículos 148 y 149 TRLGDCU, son compatibles con las acciones generales derivadas del incumplimiento o cumplimiento defectuoso del contrato, o de la responsabilidad extracontractual.

No obstante, debemos recordar que el artículo 17 LOE es compatible con las acciones contractuales y también con las derivadas de la responsabilidad extracontractual, las cuales permitirán reclamar todo tipo de daños, diferentes o no a los de la LOE, y al margen de que el accionante sea o no consumidor. Por ello no serán de tanta la utilidad los artículos 148 y 149 TRLGDCU¹⁵⁵.

X. CONCLUSIONES

La LOE contempla una amplia noción de edificio porque, sin atender generalmente a su uso, resulta aplicable a los edificios públicos o privados de carácter permanente, a sus instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos de urbanización adscritos, así como a las intervenciones que alteren su configuración arquitectónica, modifiquen su uso, o afecten a las partes de él que posean algún tipo de protección.

Como sucedía con el artículo 1591 CC, se excluyen de la LOE las obras provisionales, pero también las infraestructuras. Asimismo, la LOE no alcanza a las edificaciones sencillas, salvo que tengan carácter residencial o público, o se desarrollen en más de una planta. De esta manera, serán residuales las obras que queden fuera del ámbito de la LOE.

Los requisitos exigidos por la LOE para que las intervenciones sobre edificios alteren su configuración arquitectónica, dejan fuera obras de gran envergadura que pueden afectar a su seguridad o habitabilidad. Por ello, abogamos por la inclusión de las intervenciones meramente reparadoras, siempre que ocasionen

¹⁵⁵ En parecido sentido, GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.* nota 153, p. 17, para quien el interés de los arts. 148 y 149 se limita a proteger frente a daños excluidos de la LOE a adquirentes no ligados contractualmente con el promotor o constructor. Matizamos lo anterior por la legitimación pasiva amplia que defendemos en tales preceptos, no limitada al promotor y constructor, y porque restará aún más su importancia el ejercicio de las acciones derivadas del régimen de responsabilidad extracontractual.

alguno de los defectos contemplados en el artículo 17 LOE, de modo análogo a como el Tribunal Supremo les aplicaba el artículo 1591 CC al poder causar ruina.

La LOE recorta excesivamente los derechos de los adquirentes al poner fin a la reparación integral que otorgaba el artículo 1591 CC, mediante la limitación de los daños resarcibles a los causados al edificio, y el establecimiento para los graves defectos de habitabilidad, identificables con la ruina funcional, de un escaso plazo de garantía trienal tras el cual pueden manifestarse aún defectos originarios. Además, como el resto de plazos de garantía, se computa desde la recepción de la obra lo que puede conllevar su premorienza a la adquisición del inmueble.

El propietario del edificio, incluso transcurridos los plazos de garantía y prescripción establecidos en la LOE, puede ejercitar las acciones derivadas del contrato de compraventa frente al promotor-vendedor en el ámbito de la LOE, esto es, no solo en lo relativo a obras, defectos constructivos y daños excluidos de ella, porque la nueva norma se superpone a la responsabilidad contractual sin afectarle. Así, el Tribunal Supremo ha admitido el resarcimiento por medio de las acciones contractuales de los daños cubiertos por la LOE más allá de la pervivencia de la acción que otorga. Sin embargo, no se dispondrá de sus presunciones de carácter originario.

Aunque el Tribunal Supremo ha otorgado la acción contemplada en el artículo 17 LOE a un arrendatario financiero de un solar sobre el que promovió un edificio, esta norma consagra la jurisprudencia recaída en aplicación del artículo 1591 CC al exigir la condición de propietario del edificio y negarles legitimación a los titulares de otros derechos reales o de goce. Esta exigencia excluye el promotor que haya transmitido el edificio en su totalidad, sin perjuicio de la subsistencia de sus acciones contractuales frente al resto de los agentes de la edificación con quienes haya contratado, con fundamento en los artículos 1101 y ss. CC, o en el artículo 1124 CC. Estas acciones contractuales no se limitarán a los daños excluidos de la LOE, al alcanzar también a los cubiertos.

Tras la LOE debe entenderse derogada la interpretación jurisprudencial del artículo 1591.1.º CC porque su aplicación dejaría sin efecto a la primera. Ni tan siquiera procede para obras, defectos constructivos y daños no cubiertos por la LOE dadas las desigualdades de trato injustificadas que produciría la amplia noción de la ruina funcional manejada por la jurisprudencia sujeta a plazos de garantía y prescripción más largos. Tampoco puede esgrimirse por

el propio comitente debido a las diferencias también injustificadas que ocasionaría en contra del adquirente.

Por la limitación de las acciones derivadas del contrato de compraventa al promotor-vendedor vinculado contractualmente con el adquirente, su riesgo de insolvencia y la restricción de los artículos 148 y 149 TRLGDCU a los daños excluidos de la LOE que sufran los consumidores de viviendas, las acciones de responsabilidad extracontractual resultarán de gran utilidad. Estas permitirán reclamar de todos los agentes de la edificación daños cubiertos por la LOE más allá de sus plazos de garantía. De lo contrario, los daños excluidos no se sujetarían a tales plazos y el tercero se encontraría en mejor situación que el adquirente al poder reclamar con base en el artículo 1902 CC tras el plazo previsto en el artículo 1909 CC que ahora se entiende conectado con los periodos de garantía contemplados en la LOE.

XI. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ MORENO, M. T.: «La protección del consumidor en el mercado inmobiliario: compraventa y arrendamiento de vivienda», *RDP*, 2009, núm. 6, pp. 3-48.
- ÁLVAREZ OLALLA, P.: «La Responsabilidad por Defectos en la Edificación. El Código Civil y la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación», Navarra, 2002.
- ÁLVAREZ SÁNCHEZ, J. I. y MURIEL FERNÁNDEZ-PACHECO, M. P.: «Artículo 1591 del Código Civil y Ley de Ordenación de la Edificación: especial referencia a la prescripción, la solidaridad y la llamada en garantía», *Revista jurídica de Asturias*, 2004, núm. 28, pp. 73-100.
- BARRAL VIÑALS, I.: «Comentario al art. 25 LGDCU», *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Comentarios y Jurisprudencia de la Ley veinte años después*, (Coordinador: E. Llamas Pombo), Madrid, 2005, pp. 685-715.
- «Comentario al art. 26 LGDCU», *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Comentarios y Jurisprudencia de la Ley veinte años después*, (Coordinador: E. Llamas Pombo), Madrid, 2005, pp. 717-736.
- «Comentario al art. 28 LGDCU», *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Comentarios y Jurisprudencia de la Ley veinte años después*, (Coordinador: E. Llamas Pombo), Madrid, 2005, pp. 763-827.
- BRENES CORTÉS, J.: *Garantías por defectos en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación. Especial referencia al seguro de daños decenal*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2005.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: «La evolución de las responsabilidades en la construcción», VV. AA.: *Centenario del Código Civil (1889-1989)*, Tomo I, Madrid, 1990, pp. 351-370.
- «Comentario a la STS de 17 de septiembre de 1996», *CCJC*, 1997, núm. 43, pp. 153 y ss.
- «La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación», *ADC*, 2000, núm. 2, pp. 405-510.

- «La recepción de la obra en el Código civil y en la Ley de ordenación de la edificación», *ADC*, 2002, núm. 2, pp. 413-626.
- CADARSO PALAU, J.: *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores*, Madrid, 1976.
- «La responsabilidad de los constructores en la Ley de Ordenación de la Edificación. Una aproximación a la nueva disciplina», *ECI*, 2000, núm. 7, pp. 3-10.
- «El sistema de responsabilidad civil en la construcción», *Cuestiones prácticas sobre la aplicación del art. 1591 CC y la LOE de 1999. Especial referencia a los artículos 13 y 14 LEC en relación con el artículo 17 de la LOE*, (Director: A. Merino Gutiérrez), Madrid, 2008, pp. 39-56.
- CARRASCO BARRANCO, C. y RUIZ-RICO RUIZ, J. M.: «Los presupuestos de la responsabilidad regulada en la LOE», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 25-50.
- CARRASCO PERERA, A.: «La insistente recurrencia de un falso problema: ¿está derogado el art. 1591 del Código Civil?», *AJA*, 2000, núm. 454, pp. 1-6.
- «(Conferencia inaugural) La jurisprudencia post-LOE. ¿Ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?», *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, (Coordinador: A. Viñas), Madrid, 2004, pp. 17-50.
- CARRASCO PERERA, A. y GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: «Introducción jurídica al Código Técnico de la Edificación», *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación* (Directores: Á., Carrasco Perera, E. Cordero Lobato, y M. C. González Carrasco) Navarra, 2007, pp. 75-95.
- CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., y GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: *Derecho de la Construcción y la Vivienda*, 6.^a ed, Madrid, 2008.
- CASTRO BOBILLO, J. C.: «Del art. 1591 del CC a la Ley de Ordenación de la Edificación», *Act. Civil*, 2001, núm. 12, pp. 417-442.
- «Comentario al art. 2», *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Director: L. Parejo Afonso, y Coordinadores: M. I. Feliú Rey y M. N. De la Serna Bilbao), Madrid, 2001, pp. 60-80.
- «Aspectos jurídicos del Código Técnico de la Edificación», *Cuestiones prácticas sobre la aplicación del art. 1591 CC y la LOE de 1999. Especial referencia a los artículos 13 y 14 LEC en relación con el artículo 17 de la LOE*, (Director: A. Merino Gutiérrez), Madrid, 2008, pp. 13-36.
- COLINA GAREA, R.: «La determinación del daño resarcible en la Ley de ordenación de la edificación. Delimitación de su ámbito objetivo de aplicación», *RDP*, 2003, núm. 5, pp. 565-629.
- CORDERO LOBATO, E.: «Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación», *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, (Directores: Á. Carrasco Perera, E. Cordero Lobato, y M. C. González Carrasco), Navarra, 2007, pp. 363-432.
- *El Código Técnico de Edificación como Norma Jurídica. A Propósito de la Eficacia Jurídica y los Límites del RD 314/2006*, Navarra, 2008.
- DE ÁNGEL YÁGÜEZ, R.: «Comentario al art. 1909 CC», *Comentario del Código Civil*, Tomo X, (Coordinador: I. Sierra Gil de la Cuesta), 2.^a ed., Barcelona, 2006, pp. 294-306.
- DEL ARCO TORRES, M. A. y PONS GONZÁLEZ, M.: *Derecho de la construcción (Aspectos administrativos y civiles)*, 8.^a ed., Granada, 2010.

- DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, I.: *La no presunción de solidaridad en las obligaciones. Estudio en torno a la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, 1997.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: «Ley de Edificación y Código civil», *ADC*, 2000, núm. 1, pp. 5-21.
- *La Prescripción extintiva. En el Código Civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, 2.ª ed., Navarra, 2007.
- *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Tomo IV, 6.ª ed., Navarra, 2010.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Sistema de Derecho civil*, Tomo II-Volumen 1, 10.ª ed., Madrid, 2012.
- *Sistema de Derecho civil*, Tomo II-Volumen 2, 11.ª ed., Madrid, 2012.
- ESTRUCH ESTRUCH, J.: «Comentario a la STS de 28 de diciembre de 2001», *CCJC*, 2000, núm. 59, pp. 671-692.
- *Las Responsabilidades en la construcción: Regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 4.ª ed., Navarra, 2011.
- FEMENÍA LÓPEZ, P. J.: *Responsabilidad extracontractual por ruina de edificios (De acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación)*, Valencia, 2000.
- FERNÁNDEZ COSTALES, J.: *El contrato del arquitecto en la edificación*, Madrid, 1977.
- FERNÁNDEZ GREGORACI, B.: «La disciplina normativa de la responsabilidad de los agentes de la edificación: un intento de articulación», *RdP*, 2009, núm. 23, pp. 255-268.
- FERNÁNDEZ HIERRO, J. M.: *La responsabilidad civil por vicios de construcción*, Bilbao, 1976.
- GARCÍA CANTERO, G.: «La responsabilidad por ruina de edificios ex art. 1591 del Código Civil», *ADC*, 1963, núm. 4, pp. 1053-1113.
- GARCÍA CONESA, A.: *Derecho de la Construcción*, Barcelona, 1996.
- «Comentarios a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación», *RJC*, 2001, núm. 2, pp. 345-361.
- GARCÍA MACHO, R. y BLASCO DÍAZ, J. L.: «Disposiciones generales», *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación: Régimen jurídico y técnico*, (Coordinador: por R. García Macho), Madrid, 2000, pp. 24-32.
- GARCÍA-TREVIJANO GARNICA, E.: «Régimen jurídico de la responsabilidad civil de los agentes de la edificación», *RDUMA*, 2000, núm. 177, pp. 413-447.
- GARCÍA VARELA, R.: «La responsabilidad civil de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio», *ECI*, 2000, núm. 1, pp. 3-12.
- GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. R.: *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción. (Estudio del artículo 1591 del Código Civil y su problemática actual)*, 2.ª ed., Barcelona, 1993.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: «Ámbito material de aplicación», *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, (Directores: Á. Carrasco Perera, E. Cordero Lobato, y M. C. González Carrasco), Navarra, 2007, pp. 55-71.
- «Requisitos básicos de la edificación», *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, (Directores: Á. Carrasco Perera, E. Cordero Lobato, y M. C. González Carrasco), Navarra, 2007, pp. 137-170.
- *La contratación inmobiliaria con consumidores* (publicado en <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/comentarios/6.pdf>, consultado en septiembre de 2018).

- GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *Comentarios a la Ley de ordenación de la edificación*, Madrid, 2000.
- GONZÁLEZ POVEDA, P.: «Responsabilidades y garantías», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.ª ed., Barcelona, 2008, pp. 327-387.
- «La jurisprudencia sobre responsabilidad decenal del art. 1591 CC y la Ley de Ordenación de la Edificación», *Jurisprudencia civil (2005-2007): Análisis crítico*, (Director: J. A. Xiol Ríos), Madrid, 2008, pp. 237-270.
- GONZÁLEZ TAUSZ, R.: «El nuevo régimen del promotor inmobiliario tras la Ley de Ordenación de la Edificación», *RCDI*, 2000, núm. 661, pp. 2691-2726.
- HERBOSA MARTÍNEZ, I.: *La responsabilidad extracontractual por ruina de los edificios (después de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación)*, Madrid, 2002.
- HERNÁNDEZ DÍAZ-AMBRONA, M. D.: «La nueva Ley de ordenación de la edificación, 38/1999, de 5 de noviembre, y su incidencia en el artículo 1591 del Código civil», *RDP*, 2001, núm. 5, pp. 369-408.
- HERRERA CATENA, J.: *Responsabilidades en la construcción*, Tomo I-Volumen 1, Granada, 1974, y Tomo I-Volumen 2, Granada, 1977.
- JIMÉNEZ CLAR, A. J.: «El sistema de seguros de la Ley de Ordenación de la Edificación», *RdP*, 2001, núm. 6, pp. 19-69.
- LACABA SÁNCHEZ, F.: «Ley de ordenación de la edificación. Análisis jurídico de Ley. Consecuencias de subsistencia del art. 1591 del Código Civil», *La Ley*, 2000, núm. 1, pp. 1621-1625.
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho civil*, Tomo II-Volumen 2, 5.ª ed., Madrid, 2013.
- LASARTE ÁLVAREZ, C.: «Ley de Ordenación de la Edificación», *La Ley*, 1999, núm. 6, pp. 1621-1625.
- *Principios de Derecho civil*, Tomo III, 18.ª ed., Madrid, 2016.
- LEÓN-CASTRO ALONSO, J.: «Algunas cuestiones en torno a la responsabilidad civil en la LOE», *Libro Homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*, Tomo II, (Coordinadores: J. M. González Porras, y F. P. Méndez González), Murcia, 2004, pp. 2665-2683.
- LÓPEZ RICHART, J.: «La responsabilidad derivada de la utilización de materiales defectuosos en la construcción», *ECI*, 2002, núm. 27, pp. 3-18.
- *Responsabilidad personal e individualizada y responsabilidad solidaria en la Ley de ordenación de la edificación*, Madrid, 2003.
- LÓPEZ SUÁREZ, M. A.: «Comentario a los arts. 333 a 347 CC», *Comentarios al Código Civil*, (Director: A. Domínguez Luelmo), Valladolid, 2010, pp. 461-476.
- LUCAS FERNÁNDEZ, F.: «Comentario al art. 1591 CC», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XX-Volumen 2 (Director: M. Albaladejo García), Madrid, 1986, pp. 273-368.
- MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, M. T.: *La Figura del Promotor en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Navarra, 2002.
- MARTÍ FERRER, M.: «La Ley de Ordenación de la Edificación: El punto de vista del promotor», *RDUMA*, 2000, núm. 177, pp. 467-498.
- MARTÍN OSANTE, J. M.: «La defensa de los consumidores en la compraventa de viviendas tras la entrada en vigor del texto refundido 1/2007», *RdP*, 2010, núm. 24, pp. 93-118.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3.ª ed., Valladolid, 2007.
- MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, L.: «Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación», *Comentarios a la Ley de Orde-*

- nación de la Edificación: Régimen jurídico y técnico, (Coordinador: R. García Macho), Madrid, 2000, pp. 93-130.
- MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, M. D.: «El artículo 1591 CC ante la Ley de Ordenación de la Edificación», *AC*, 1999, núm. 3, pp. 2301-2322.
- MILÁ RAFEL, R.: «Artículo 149 del TRLCU: responsabilidad del constructor y del promotor por daños causados por la vivienda», *Indret*, 2009, núm. 1 (http://www.indret.com/pdf/617_es.pdf, consultado en septiembre de 2018).
- MORALES MORENO, A. M.: «El dolo como criterio de imputación de responsabilidad al vendedor por los defectos de la cosa», *ADC*, 1982, núm. 3, pp. 591-684.
- MORENO-TORRES HERRERA, M. L.: «Panorama general de las acciones utilizables por los sujetos afectados por vicios o defectos constructivos», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 303-362.
- NIETO ALONSO, A.: «La responsabilidad por vicios o defectos ocultos en las ventas. La superación de la rígida normativa del Código civil como medio de defensa de los consumidores y usuarios», *Estudios jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, Tomo II, *Derecho Civil. Derecho de obligaciones*, (Coordinador: A. Cabanillas Sánchez), Madrid, 2003, pp. 2695-2714.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: «(Clausura) La responsabilidad de los agentes de la construcción (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación)», *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, (Coordinador: A. Viñas), Madrid, 2004, pp. 403-504.
- ORTI VALLEJO, A.: «La responsabilidad civil en la edificación», *Tratado de Responsabilidad civil*, Tomo II, (Coordinador: F. Reglero Campos), 4.ª ed. Navarra, 2008, pp. 1125-1187.
- PANTALEÓN PRIETO, F.: *Responsabilidades y Garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación. II Congreso Nacional de Responsabilidad Civil y Seguro. Ponencias*, Córdoba, 3 y 4 de mayo de 2001 (publicado en <http://civil.udg.edu/cordoba/pon/pantaleon.htm>, consultado en septiembre de 2018).
- PARRA LUCÁN, M. A.: «Disposiciones comunes en materia de responsabilidad», *Comentario del Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), Navarra, 2009, pp. 1609-1631.
- «Responsabilidad», *Comentario del Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), Navarra, 2009, pp. 1641-1649.
- «Disposiciones específicas en materia de responsabilidad», *Comentario del Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), Navarra, 2009, pp. 1651-1719.
- «Daños causados por otros bienes o servicios», *Comentario del Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007)*, (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), Navarra, 2009, pp. 1721-1761.
- PASQUAU LIAÑO, M.: «Daños causados por productos», *La defensa de los consumidores y usuarios. Comentario sistemático del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007*, (Directores: M. Rebollo Puig y M. Izquierdo Carrasco), Madrid, 2011, pp. 1833-1904.
- PASTOR VITA, F. J.: «Los sujetos dañados: legitimación activa para reclamar la reparación», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edifica-*

- ción*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 80-86.
- PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F.: «Disposiciones comunes en materia de responsabilidad», *La defensa de los consumidores y usuarios. Comentario sistemático del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007*, (Directores: M. Rebollo Puig y M. Izquierdo Carrasco), Madrid, 2011, pp. 1811-1832.
- «Daños causados por otros bienes y servicios», *La defensa de los consumidores y usuarios. Comentario sistemático del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007*, (Directores: M. Rebollo Puig y M. Izquierdo Carrasco), Madrid, 2011, pp. 1905-1951.
- RAYÓN BALLESTEROS, M. C.: «Las responsabilidades por defectos en la construcción de las obras: La nueva Ley de Ordenación de la Edificación y el artículo 1591 del Código Civil», *AJEE*, 2002, núm. 35, pp. 175-200.
- RODRÍGUEZ MORATA, F.: «Comentario al art. 1591 CC», *Comentarios al Código Civil*, (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), 4.^a ed. Navarra, 2013, pp. 2117-2121.
- RUIZ-RICO RUIZ, J. M.: «La responsabilidad decenal del art. 1591 del Código Civil como antecedente de la Ley de Ordenación de la Edificación: su fundamento y las reglas básicas de su funcionamiento», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 5-14.
- «Los principios básicos de la nueva ley y la responsabilidad por vicios o defectos constructivos», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 15-24.
- «Los daños materiales cubiertos por la LOE: el concepto de daños materiales en el edificio y su posible justificación», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 65-80.
- «La responsabilidad por vicios o defectos constructivos en la LOE: sus caracteres básicos», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 87-130.
- «La LOE y el Código Civil», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 265-285.
- «Panorama general de las acciones utilizables por los sujetos afectados por vicios o defectos constructivos», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 334-357.
- «El régimen transitorio de la LOE: las repercusiones de los principios y reglas de la LOE en las edificaciones regidas por el artículo 1591 código civil», *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Coordinadores: J. M. Ruiz-Rico Ruiz y M. L. Moreno-Torres Herrera), Granada, 2002, pp. 411-425.
- RUIZ-RICO RUIZ, J. M. y CASADO CASADO, B.: «Defectos constructivos: sobre la plena vigencia de la Ley de Ordenación de la Edificación respecto de todo tipo de obras, sea cual sea la fecha de solicitud de licencia de obra», *La Ley*, 2006, núm. 4, pp. 1472-1478.
- SALA SÁNCHEZ, P.: «El art. 1591 CC y la LOE», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.^a ed., Barcelona, 2008, pp. 561-571.

- SALA SÁNCHEZ, P. y SALA ATIENZA, P.: «Ley de Ordenación de la Edificación y las Administraciones Públicas», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.^a ed., Barcelona, 2008, pp. 573-641.
- SALINERO ROMÁN, F.: «La incidencia de la LOE en los criterios jurisprudenciales interpretativos del art. 1591 del Código civil», *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, (Coordinador: A. Viñas), Madrid, 2004, pp. 177-207.
- SALOM ANTEQUERA, S.: «La responsabilidad aquiliana de los propietarios de edificios y de los arquitectos y contratistas según el Código Civil español». *Anales de la Universidad de Valencia*, 1940, pp. 23-78.
- SALVADOR CODERCH, P.: «Comentario al art. 1591 CC», *Comentario del Código Civil*, Tomo II, (Directores: C. Paz-Ares Rodríguez, L. Díez-Picazo, R. Bercofritz, y P. Salvador Coderch), 2.^a ed., Madrid, 1993, pp. 1189-1196.
- SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M. P.: «Ley de ordenación de la edificación versus art. 1591 Código Civil», *RGD*, 2001, pp. 1773-1788.
- SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I.: «Responsabilidad por daños en la construcción y venta de viviendas con defectos», *Estudios jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, Tomo II, *Derecho civil. Derecho de obligaciones*, (Coordinador: A. Cabanillas Sánchez), Madrid, 2003, pp. 1201-1232.
- «La falsa identificación entre el régimen de responsabilidad civil por vicios o defectos de construcción y la versión legal y jurisprudencial del régimen de responsabilidad por ruina del edificio», *Libro Homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*, Tomo II, (Coordinadores: J. M. González Porras, y F. P. Méndez González), Murcia, 2004, pp. 4585-4632.
- «Mosaico de acciones de que dispone el comprador de una vivienda, de primera y segunda mano, con defectos», *Práctica Derecho de daños*, 2012, núm. 105, pp. 6-16.
- SANCIÑENA ASURMENDI, C.: «Comentario a la STS de 27 de junio de 2012», *CCJC*, 2013, núm. 91, pp. 405 y ss.
- SANTOS MORÓN, M. J.: «Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación», *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, (Director: L. Parejo Afonso, y coordinadores M. I. Feliú Rey y M. N. De la Serna Bilbao), Madrid, 2001, pp. 317-361.
- SEIJAS QUINTANA, J. A.: «Acciones, solidaridad y prescripción en la nueva Ley de Ordenación de la Edificación», *Jueces para la democracia*, 2003, núm. 47, pp. 67-72.
- «Aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación y jurisprudencia», *Obligaciones y responsabilidades en el ámbito de la edificación*, (Director: C. Hernández Pezzi), Madrid, 2007, pp. 25-36.
- SEIJAS QUINTANA, J. A. y SACRISTÁN REPRESA, G.: «Responsabilidad civil. Construcción y proceso», *Responsabilidad Civil. Aspectos fundamentales*, (Coordinador: J. A. Seijas Quintana), Madrid, 2007, pp. 183-271.
- SERRANO ALONSO, E.: «Sobre la responsabilidad por “ruina” en el Código civil y en la Ley de Edificación», *Estudios Jurídicos en Memoria del Profesor José Manuel Lete del Río*, (Coordinador: M. P. García Rubio), Navarra, 2009, pp. 849-864.
- SIERRA GIL DE LA CUESTA, I.: «El tiempo en la responsabilidad por vicios o defectos en la edificación», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.^a ed., Barcelona, 2008, pp. 389-430.
- SIERRA PÉREZ, I.: «La responsabilidad en la construcción y la Ley de Ordenación de la Edificación», *RdP*, 1999, núm. 3, pp. 111-134.

- «La responsabilidad de los agentes de la construcción», *Tratado técnico-jurídico de la edificación y del urbanismo*, Tomo III, (Director: A. E. Hume-ro Martín, y coordinadora: I. Sierra Pérez), Navarra, 2010, pp. 113-154.
- TAPIA GUTIÉRREZ, P.: «La protección de los consumidores y la Ley de Ordenación de la Edificación», *ECI*, 2000, núm. 8, pp. 35-56.
- TORRELLES TORREA, E.: «Comentario al art. 11 LGDCU», *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Comentarios y Jurisprudencia de la Ley veinte años después*, (Coordinador: E. Llamas Pombo), Madrid, 2005, pp. 399-496.
- VICENTE DOMINGO, E.: «Régimen de responsabilidad de la Ley de Ordenación de la Edificación y su coordinación con el régimen actual: ¿deroga el artículo 1591 del Código Civil?», *Act. Civil*, 2000, núm. 37, pp. 1383-1398.
- VILLAGÓMEZ RODIL, A.: «La edificación en el S. XXI», *Derecho de la Edificación*, (Coordinador: R. García Varela), 4.ª ed., Barcelona, 2008, pp. 75-145.

XII. ABREVIATURAS

AC	Aranzadi Civil
Act. Civil	Actualidad Civil
ADC	Anuario de Derecho civil
AJA	Actualidad Jurídica Aranzadi
AJEE	Anuario Jurídico y Económico Esculiarensense
Art.	Artículo
BOCG	Boletín Oficial de las Cortes Generales
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CCJC	Cuadernos Cívitas de jurisprudencia civil
CE	Constitución Española
Cfr.	Confróntese
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
CTE	Código Técnico de la Edificación
DB	Documentos Básicos
DR	Documentos Reconocidos
ECI	El Consultor Inmobiliario
LCGC	Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación
LGDCU	Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
LOCM	Ley de Ordenación del Comercio Minorista
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
LRP	Ley de Responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos
Núm.	Número
<i>op. cit.</i>	Obra citada
p.	página
PECL	Principios del Derecho Europeo de Contratos
RCDI	Revista Crítica de Derecho Inmobiliario
RD	Real Decreto
RdP	Revista de Derecho Patrimonial
RDP	Revista de Derecho Privado
RDUMA	Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente

RES	Revista Española de Seguros
RGD	Revista General de Derecho
RJ	Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi
RJC	Revista Jurídica de Cataluña
SAP	Sentencia de Audiencia Provincial
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TRLGDCU	Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias
V.g.	Verbigracia
VV.AA.	Varios autores

