

REY MUÑOZ, Francisco Javier: *La responsabilidad contractual por defectos en la edificación*, Aranzadi, Cizur Menor, 2019, 368 pp.

La obra que se recensiona tiene como base la Tesis Doctoral de su autor titulada «La responsabilidad legal y contractual por defectos constructivos» que fue realizada bajo la dirección del profesor Ignacio Gallego Domínguez, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba. Quien suscribe estas líneas formó parte del Tribunal que evaluó este trabajo, que fue defendido el 26 de marzo de 2019 en la Universidad de Córdoba y resultó merecedor de la máxima calificación, esto es, Sobresaliente con mención *cum Laude*.

No cabe duda de que la materia de los defectos en la edificación, por su incidencia y frecuencia en el día a día, es de permanente actualidad y es fuente de multitud de conflictos, a menudo de significativa importancia económica, que comportan una elevada litigiosidad con reflejo en un gran número de sentencias de los Tribunales de Justicia. Además, dichos conflictos tienen una gran trascendencia porque en ocasiones se refieren a la vivienda habitual, bien merecedor de especial protección por cuanto afecta a los ámbitos personal y familiar y por ser objeto del derecho fundamental a la vivienda, o a otros edificios igualmente imprescindibles para la población y, tienen gran trascendencia también, en todo caso, por su incidencia en un sector, el de la edificación, de elevadísima relevancia económica para el Estado.

Nuestro ordenamiento regula la responsabilidad por defectos constructivos mediante diversos regímenes jurídicos, con previsiones distintas, en orden a razones temporales –si el edificio está en fase de construcción o ya ha sido objeto de recepción– objetivas –el tipo de obra y el daño o defecto que presenta– y subjetivas –la existencia o no de vinculación contractual entre quien provoca el daño y quien lo sufre y la condición de persona propietaria o consumidora de la persona damnificada–. Dichos regímenes son los de responsabilidad legal, responsabilidad contractual, responsabilidad extracontractual y los regímenes específicos sobre protección de los consumidores y usuarios. Sin embargo, no siempre es claro cuándo deben aplicarse cada uno de ellos –incluso en ocasiones parece que algunos se solapan– aunque las consecuencias de la aplicación de uno u otro son distintas.

De un lado, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) regula la responsabilidad legal por defectos constructivos de forma independiente y desvinculada de la responsabilidad derivada del contrato que sirve de base a la edificación, pues las finalidades principales de esta norma son –según dicta su exposición de motivos– la delimitación de las obligaciones y responsabilidades de los agentes de la edificación, la elevación de la calidad en la edificación, la protección medioambiental y la defensa de los consumidores y usuarios.

De otro lado, los numerosos contratos en los que habitualmente se sustenta el proceso de edificación originan responsabilidad en el caso del incumplimiento de las obligaciones que contienen derivado de la aparición de defectos constructivos. Responsabilidad que se habrá de vehicular mediante las acciones generales de responsabilidad contractual y, en su caso, específicas de cada particular modalidad contractual. Especialmente relevante es la fijación del ámbito de aplicación que resta a la acción del artículo 1591 CC por ruina del edificio por vicios de la construcción tras la entrada en vigor de la LOE.

También la responsabilidad extracontractual puede resultar un remedio eficaz para lograr la indemnidad de los daños en la edificación, especialmente cuando no proceda su reclamación por otras vías y cuando los perjudica-

dos sean terceros no propietarios que tampoco gocen de protección como consumidores. Se podrán reclamar los daños sufridos mediante la acción general del artículo 1902 CC o mediante el régimen específico de responsabilidad extracontractual del propietario por los daños causados establecido en los artículos 1907 a 1909 CC.

Por último, también en la normativa dedicada a la protección de los consumidores y usuarios se establece un régimen de responsabilidad, compatible con los anteriores, dirigido a indemnizar los daños producidos por los productos defectuosos. De acuerdo con el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, si bien los bienes inmuebles se excluyen de la definición de producto, quedan incluidos en su ámbito de aplicación los bienes muebles unidos o incorporados a otro bien mueble o inmueble, por lo que el régimen dispuesto en esta norma puede resultar aplicable cuando los defectos de la edificación afectan a elementos como el ascensor, la calefacción, la fontanería, etc.

En esta monografía su autor realiza un estudio muy detallado y pormenorizado del régimen vigente de la responsabilidad contractual por defectos constructivos en sus aspectos sustantivo y procesal y determina sus ámbitos objetivo, subjetivo y temporal, incidiendo en las notas que la caracterizan y singularizan respecto a la responsabilidad legal. A estos efectos analiza la protección de los terceros que brindan los artículos 1907 a 1909 del Código Civil y las normas específicas tales como la Ley de Ordenación de la Edificación y el Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios.

Se parte de la constatación de que, a priori, la LOE supone una reducción del nivel de garantías respecto a la situación anterior. Así, por la limitación de los plazos de garantía y prescripción y la limitación de los daños reclamables, reducidos a los daños materiales en el propio edificio. Lo que evidencia la importancia de que pueda considerarse la ampliación de la protección que esta norma ofrece mediante la aplicación de los otros regímenes de responsabilidad apuntados.

De ahí que se dedique especial atención a la cuestión de la compatibilidad de las acciones contractuales con el régimen establecido en la LOE y sus consecuencias en orden a la ampliación de la dimensión temporal de la responsabilidad. Para ello se realiza un estudio comparativo entre el régimen de la LOE y la responsabilidad contractual por defectos en la edificación, analizando aquella norma desde la óptica contractual y se abordan los problemas que se plantean cuando los defectos constructivos quedan excluidos de su aplicación. En este punto se incluye un análisis de la jurisprudencia que resulta indispensable y muy ilustrativo.

En el ámbito procesal se efectúa un minucioso estudio de todas las acciones y excepciones ejercitables por defectos de la construcción y de la legitimación activa y pasiva de cada una de ellas: las acciones de la LOE, las acciones contractuales, la acumulación de acciones, la acumulación de procesos y otras cuestiones procesales.

El análisis de los defectos constructivos se aborda de forma extraordinariamente detallada con un estudio pormenorizado de todos y cada uno de los defectos constructivos que generan responsabilidad de acuerdo con la LOE –defectos estructurales, defectos de habitabilidad y defectos de terminación o acabado– y los que generan responsabilidad contractual.

Se tratan de forma individualizada las diferentes acciones y excepciones contractuales: acciones de cumplimiento de contrato, acciones resolutorias, acciones por vicios del consentimiento, acciones edilicias en la compraventa,

acciones derivativas del contrato de seguro, acciones contractuales de repetición y excepción de contrato no cumplido.

El autor también se detiene en el estudio de los criterios de imputación de la responsabilidad en el régimen de la LOE y de imputación de la responsabilidad contractual, detallando el alcance objetivo de la responsabilidad en cada uno de estos regímenes. Sin olvidar el análisis de la responsabilidad solidaria y de la responsabilidad por hecho ajeno en los defectos constructivos.

A lo largo de la obra, se consigue concretar la complementariedad de los regímenes jurídicos de responsabilidad legal y contractual por defectos en la edificación, a la vez que se demuestra el «renovado protagonismo» –así lo afirma el autor– de la responsabilidad contractual en este ámbito, que permite la reclamación de daños y perjuicios no incluidos en la LOE y posibilita su reclamación incluso más allá de los plazos de garantía que establece esta ley especial y con más amplios plazos de prescripción de los que esta norma dispone. Al estudio de la prescripción de las acciones legales y contractuales se dedica un capítulo entero.

La obra se caracteriza por la exhaustividad, pues parece que agota el tema tratado con rigor y profundidad. Plantea cuantas cuestiones y situaciones guardan conexión con la responsabilidad por defectos constructivos, de modo que es difícil imaginar algún supuesto que escape a los contemplados a lo largo de sus páginas. Se caracteriza asimismo por el extraordinario análisis jurisprudencial que contiene, con comentario y cita de numerosísimas sentencias –alrededor de 500 Sentencias del Tribunal Supremo y otras tantas Sentencias de Audiencias Provinciales– todas ellas muy oportunas, que el autor maneja con absoluta comodidad.

La obra se distingue, asimismo, por su enfoque práctico. Esta nota, sin duda, guarda relación con la condición del Dr. Rey Muñoz de abogado especialista en la materia con largos años de experiencia. Sin embargo, dicha dimensión práctica no comporta en ningún momento que el estudio pierda el más mínimo rigor teórico, que se sustenta también en una sólida base doctrinal con numerosísimas citas de autores como argumentos de autoridad.

La pretensión de exhaustividad y el detalle que caracteriza el trabajo lleva al autor a estructurar la obra de forma muy fraccionada o compartimentada, con numerosos puntos y subpuntos, lo que se traduce no en pocas ocasiones en reiteraciones en caso de una lectura continuada. Sin embargo, esta sistemática favorece la consulta de cuestiones concretas que encuentran respuestas claras y completas.

En definitiva, de una parte, el rigor del estudio teórico y doctrinal hacen de esta monografía una obra de obligada referencia en materia derecho de la edificación. De otra, el enfoque práctico de este trabajo y el completísimo estudio jurisprudencial que contiene la convierten en una obra extraordinariamente útil para la resolución de las cuestiones de todo orden que se plantean a los operadores jurídicos en torno a conflictos en materia de defectos en la edificación.

Judith SOLÉ RESINA
Catedrática de Derecho civil
Universidad Autónoma de Barcelona