



Responsabilidad del vendedor de inmuebles en la LOE

“Responsibility of the seller of real estate in the LOE”

Jorge Rivas Meijide

04/07/2014

Tutor:

D. Rafael Colina Garea
Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de A Coruña (UDC)



UNIVERSIDADE DA CORUÑA

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DEL TEMA	3
CAPITULO I. RESPONSABILIDAD AGENTES DE LA EDIFICACIÓN vs RESPONSABILIDAD VENDEDOR DEL INMUEBLE EDIFICADO.....	5
1. Introducción.....	5
1.A) Coordinación de la LOE con la responsabilidad derivada del contrato de obra.....	5
1.B) Coordinación de la LOE con la responsabilidad derivada de la compraventa de edificios.....	7
2. Responsabilidad del vendedor del inmueble edificado.....	10
2.A) Responsabilidad del vendedor que no intervino en el proceso edificatorio.....	10
2.B) Responsabilidad del vendedor que intervino en el proceso edificatorio.	12
CAPÍTULO II. RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR PROMOTOR EN LA LOE	15
1. El promotor.....	15
1.A) Concepto.....	15
1.B) Obligaciones.....	19
2. Responsabilidad por vicios o defectos en la construcción.....	20
2.A) Elementos objetivos de la responsabilidad.....	20
2.B) Elementos subjetivos de la responsabilidad.....	29
2.C) Distribución de la responsabilidad.....	35
3. Contenido y alcance de la responsabilidad.....	46
CONCLUSIONES.....	50
BIBLIOGRAFÍA	52

PRESENTACIÓN DEL TEMA

Aunque el objeto del presente Trabajo Fin de Máster se ciñe al examen de la responsabilidad del promotor, en cuanto vendedor del inmueble resultante del proceso edificatorio, frente al comprador o sucesivos adquirentes de vivienda, se hace asimismo un repaso sistemático de la responsabilidad civil prevista en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE), así como de la responsabilidad contenida en el régimen del Código Civil (en adelante, CC) por saneamiento por vicios (arts. 1484 y ss. CC) y por incumplimiento contractual en general (arts. 1091, 1097 a 1099, 1101 y ss. y 1124 CC) aplicables al vendedor de inmuebles por vicios o defectos constructivos.

En efecto, el presente Trabajo, dividido en dos capítulos, comienza explicando que el régimen específico de responsabilidad previsto en la LOE para los agentes de la edificación por vicios o defectos constructivos resulta compatible con la responsabilidad que el propietario del inmueble les pueda exigir en virtud del contrato que los hubiese vinculado, así como con la responsabilidad que los adquirentes de viviendas puedan exigir a su vendedor por incumplimiento del contrato de compraventa, atribuyéndose a los terceros adquirentes legitimación activa para reclamar responsabilidad por vicios constructivos de los agentes de la edificación. A continuación, se mostrarán las peculiaridades relativas al régimen de responsabilidad aplicable al vendedor en función de si ha intervenido o no el proceso edificatorio.

Por su parte, el segundo capítulo se centrará en la figura de promotor, como vendedor del inmueble edificado. No obstante, en primer lugar, se analizará la evolución experimentada por el concepto de promotor a lo largo del tiempo así como sus obligaciones. Asimismo, se hace un repaso esquemático de la responsabilidad del promotor por vicios o defectos en la construcción conforme a la LOE. En efecto, se aborda su ámbito objetivo de aplicación: limitado a los daños materiales ocasionados en un edificio o parte de él, excluyéndose en consecuencia los daños morales indirectos (p. ej., molestias por tener que dejar la vivienda habitual), los daños corporales y los perjuicios económicos, los daños a los inmuebles contiguos, los daños causados a los bienes muebles situados en el edificio, etc.; se explica que los vicios o defectos constructivos de los que deben traer causa los daños resarcibles se subdividen en estructurales, funcionales y de terminación o acabado, a los que se le aplicarán distintos plazos de garantía: para los defectos estructurales (diez años), para los defectos funcionales (tres años) y para los defectos de terminación o acabado (un año). También se estudiarán los aspectos subjetivos de la responsabilidad: la atribución de legitimación activa a los propietarios o adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en caso de que sean objeto de división y su plazo de prescripción para reclamar así como que la legitimación pasiva corresponde a todos los partícipes en la edificación que con su actuación hubieran causado el vicio o defecto, centrándonos posteriormente en la concreta legitimación pasiva del promotor. Por supuesto, se estudiará la distribución de la responsabilidad establecida en la LOE para el promotor, culminando dicho estudio con el examen de la responsabilidad del promotor, como vendedor, frente a los adquirentes de vivienda, así como su configuración

y su posible equiparación al régimen general aplicable en el Código Civil. El último epígrafe del presente capítulo se centrará en el contenido y alcance de la responsabilidad del promotor, como vendedor, según la LOE, ofreciendo las posibilidades de que dispone el comprador para obtener una reparación íntegra de los daños padecidos.

CAPITULO I. RESPONSABILIDAD AGENTES DE LA EDIFICACIÓN vs RESPONSABILIDAD VENDEDOR DEL INMUEBLE EDIFICADO.

1. Introducción.

Los artículos 17.1 y 18.1 LOE advierten que la responsabilidad de los agentes de la edificación regulada en la LOE se establece sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales y, por consiguiente, de las acciones por incumplimiento contractual¹. Por su parte, el art. 17.9 LOE añade que las responsabilidades de los agentes de la edificación se entienden también sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de edificios o partes edificadas frente al comprador en virtud del contrato de compraventa, las reglas del saneamiento por vicios ocultos y demás legislación aplicable a la compraventa.

Vemos, pues, que la LOE atribuye legitimación activa para reclamar responsabilidad de los agentes de la edificación por vicios constructivos no sólo al propietario del edificio que encargó su construcción, sino también a los terceros adquirentes del inmueble², que no han sido parte en el contrato de obra ni mantienen relaciones contractuales con los distintos agentes de la edificación, sino que adquirieron el inmueble en virtud de un contrato de compraventa suscrito con el promotor del inmueble o subadquirente ulterior³.

1.A) Coordinación de la LOE con la responsabilidad derivada del contrato de obra.

En el caso de que el propietario del edificio o parte del mismo padezca vicios o defectos constructivos, siempre que se cumplan los presupuestos legales de la LOE, el propietario está activamente legitimado para ejercitar frente a los profesionales que intervinieron en la obra la acción de responsabilidad ex art. 17 LOE. No obstante, la LOE deja a salvo la responsabilidad contractual de los agentes de la edificación derivada del contrato de obra (art. 1544 y ss. CC) que les vincula con el propietario del inmueble que encargó su construcción.

¹ COLINA GAREA, R, "Responsabilidad del vendedor de inmuebles en la LOE", *Tratado de la compraventa*, A. Carrasco Perera, (dir), Ed. Aranzadi, vol. 2, 2013.

² COLINA GAREA, R, "El contrato de edificación", *Tratado de contratos*, Tomo III, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, pág. 3383. Ejemplos recientes en SSTS 7 noviembre 2005 (RJ 2005, 8078), 28 junio 2006 (RJ 2006, 3550) y 14 mayo (RJ 2008, 3067).

³ CABANILLAS SANCHEZ, A, "La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación", *ADC*, vol. 53, nº 2, 2000, pág. 498. MORENO-TORRES HERRERA, M^aL, "Capítulo X. Panorama general de las acciones utilizables por los sujetos afectados por vicios o defectos constructivos", JM, Ruiz-Rico Ruiz y M^aL, Moreno-Torres Herrera (coord), *La Responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Comares, Granada, 2002, pág. 303. ESTRUCH ESTRUCH, J, *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, Ed. Thomson-Civitas, Cizur Menor, Navarra, 2011, pág. 934.

En este contexto, la responsabilidad derivada del contrato de obra será exigible tanto en aquellos casos de mera falta a las condiciones del contrato que no entrañe la existencia de defectos constructivos como cuando existan tales vicios o defectos constructivos. Es decir, basta cualquier incumplimiento de las condiciones expresamente pactadas en el contrato, incluso si se trata de una mera falta de conformidad de un edificio técnicamente correcto pero que no se ajusta en alguno de sus extremos a lo convenido por las partes⁴. Igualmente, podrá existir responsabilidad cuando existan defectos en la obra derivados de no ejecutarla de acuerdo con la *lex artis*, a lo que también están contractualmente obligados (art. 1258 CC)⁵.

En efecto, ante incumplimiento contractual de los agentes de la edificación el propietario del inmueble dispone de las reglas generales por incumplimiento previstas en el Código Civil:

En primer lugar, el propietario del inmueble puede ejercitar la acción de cumplimiento (artículos 1091, 1098 y 1099 CC). En particular, podrá hacer valer la acción de cumplimiento prevista en el apartado 2 del art. 1098 CC y conseguir deshacer lo mal hecho, a fin de reparar los defectos constructivos.

Igualmente, el propietario dispone de la acción de resolución del contrato (art. 1124 CC)⁶.

Por último, si el incumplimiento de los sujetos intervinientes les fuera imputable por dolo o culpa el propietario dispone de la acción de indemnización de daños y perjuicios (art. 1101 CC y ss.).

En general, la responsabilidad nace por mal cumplimiento de obligaciones de hacer dimanantes del contrato de obra, frente a los cuales el propietario o comitente de obra tiene durante el plazo de prescripción de quince años (art. 1964 CC) contados a partir del día en que pudo ejercitarse (art. 1969 CC) la posibilidad de accionar contra los agentes responsables del inmueble, cualquiera que sea el defecto.

Además, es importante destacar que el comitente o dueño de la obra podrá exigir la responsabilidad contractual aunque ya no sea el propietario por haberlo transmitido a un tercer adquirente: porque si se ve obligado a responder de los defectos del edificio frente al adquirente por razón del contrato de compraventa suscrito entre ellos por un defectuoso cumplimiento causado por cualquier agente de la edificación durante el proceso constructivo, éste ha de poder verse resarcido, habida cuenta de que, como ya se verá más adelante, la LOE no le atribuye legitimación activa en tales supuestos.

⁴ MARTINEZ ESCRIBANO, C, *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, Ed. Lex Nova, Valladolid, 2007, pág. 346.

⁵ CARRASCO PERERA, Á; CORDERO LOBATO, E; GONZALEZ CARRASCO, M^aC, *Derecho de la construcción y la vivienda*, 7^a Ed. Aranzadi, 2012, pág. 470.

⁶ ORTI VALLEJO, A, "La responsabilidad civil en la edificación", *Tratado de Responsabilidad Civil*, Tomo II, LF, Reglero Campos (coord.), Ed. Aranzadi, Navarra, 2008, pág. 756.

1.B) Coordinación de la LOE con la responsabilidad derivada de la compraventa de edificios.

En el caso de que el adquirente o subadquirente del edificio o parte del mismo padezca vicios o defectos constructivos, siempre que se cumplan los presupuestos legales de la LOE, está activamente legitimado para ejercitar frente a todos los agentes que intervinieron en el proceso constructivo la acción de responsabilidad *ex art. 17 LOE*. Pero, igualmente, la LOE deja a salvo las responsabilidades que pueden tener los adquirentes de viviendas en virtud del contrato de compraventa celebrado, pero precisando que dichas responsabilidades alcanzan únicamente al vendedor, no a los sujetos que intervinieron en la construcción aunque sean los causantes materiales de los daños.

En efecto, de acuerdo con el régimen del Código Civil, el comprador de un inmueble afectado por vicios o defectos constructivos dispone de distintas posibilidades de reacción frente al vendedor. Por un lado, la responsabilidad por saneamiento por vicios (arts. 1484 y ss. CC) y, por otro, las reglas generales por incumplimiento contractual en general (arts. 1091, 1097 a 1099, 1101 y ss. y 1124 CC)⁷:

(i) Saneamiento por vicios ocultos:

En general, el comprador puede exigir responsabilidad al vendedor por la existencia de vicios o defectos ocultos en el inmueble adquirido, aunque éste último los ignore, salvo que contractualmente se hubiese estipulado lo contrario y el vendedor ignore tales vicios o defectos (art. 1485 CC). Ahora bien, la limitación o exclusión de responsabilidad sólo parece justificada en el caso de quien sea el vendedor no haya tenido nada que ver con el proceso edificatorio ni sea un profesional (un particular, por ejemplo) y ello en aplicación del principio de autonomía de voluntad de las partes (art. 1255 CC); pues, como se verá más adelante, cuando se trata de un edificio cuya construcción ha sido promovida y organizada por el mismo vendedor (promotor), no parecen justificadas limitaciones o exclusiones de responsabilidad⁸.

El fundamento del saneamiento o vicios ocultos se halla en que el vendedor debe entregar al comprador la cosa de acuerdo con su apariencia, es decir, las características aparentes de la cosa vendida lo que implica que no tenga vicios ocultos.

⁷ En el mismo sentido, MARTINEZ ESCRIBANO, (*Responsabilidades...*, cit., pág. 335). Opinión contraria, vid. RUIZ-RICO RUIZ, JM, (“Panorama...”, cit., pág. 336).

⁸ Aún así, ALVAREZ OLALLA, M^ªP, *La responsabilidad por defectos en la edificación: (el Código Civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación)*, Ed. Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2002, pág. 46, fundamenta la ineficacia de las limitaciones de responsabilidad en que serían nulas por abusivas en base al TRLGDCU. El argumento, no obstante, no cubriría aquellos supuestos en los que el adquirente no reúne la condición de consumidor. Vid. también MILÁ RAFEL, R, “Promoción Inmobiliaria, Autopromoción y Cooperativas de Viviendas: Obligaciones y responsabilidades en derecho de la edificación”, *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, nº 27, Ed. Aranzadi, 2014, págs.366 y 367.

⁸ MILÁ RAFEL, R, “Promoción Inmobiliaria...”, cit., págs.366 y 367.

En cualquier caso, si existen defectos ocultos, preexistentes o simultáneos al contrato y graves en el edificio adquirido, se entenderá que tales defectos lo hacen impropio para su uso, o lo disminuyen de tal modo que, de haberlos conocido el comprador, no lo habría comprado o hubiese pagado un menor precio por él (art. 1484 CC).

En particular, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio (art. 1486 CC), de modo que no se contempla que el adquirente pueda exigir del vendedor una reparación o subsanación de los defectos. A mayores, si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos y no los manifestó al comprador, éste podrá exigir asimismo que se le indemnicen los daños y perjuicios que se le hubiesen irrogado: es decir, se requiere la existencia de mala fe del vendedor (art. 1486.2 CC).

El plazo legal para reclamar es de seis meses contados desde la entrega del inmueble por el vendedor (art. 1490 CC), lo que reduce en gran medida las posibilidades al comprador para exigirle responsabilidades.

(ii) Régimen general de responsabilidad del vendedor:

En efecto, ante el incumplimiento contractual del vendedor, el comprador dispone de las reglas generales:

En primer lugar, el comprador puede ejercitar la acción de cumplimiento (arts. 1091, 1098 y 1099 CC). En concreto, el comprador podrá optar entre: pretender una condena a que el vendedor ejecute las obras precisas para adecuar la vivienda según lo pactado o reparar los vicios o defectos; o que se declare su obligación a repararlos por equivalente, es decir, deduciendo del precio la reducción de valor de la edificación como consecuencia de los defectos⁹. Si el incumplimiento del vendedor le fuese imputable por dolo o culpa el adquirente dispone de la acción de indemnización de daños y perjuicios (arts. 1101 y ss. CC).

Asimismo, el comprador tiene la posibilidad de oponer al vendedor, en caso de que éste le demande reclamándole el precio, la *exceptio non adimpleti contractus* (suspensión del pago del precio hasta tanto no se repare el defecto o se adecue la cosa entregada a lo pactado en contrato) con el límite para su ejercicio en la buena fe del comprador¹⁰ y en que no se haya pactado la clausula *solve et repete*¹¹ en el contrato.

Por otro lado, el comprador puede ejercitar la acción resolutoria del contrato (1124 CC), pero solo está justificada para el caso de que los defectos de que adolece el inmueble sean graves¹²: entra en juego la doctrina jurisprudencial

⁹ CARRASCO PERERA et., al., *Derecho de la construcción...*, cit., pág. 408.

¹⁰ ORTI VALLEJO, ("La responsabilidad...", cit., pág. 769). Así, considera contrario a la buena fe que el comprador pueda denegar el abono de la totalidad del precio, de manera que solo está permitido que el comprador retenga aquella parte del precio proporcional a los defectos. También exige del comprador que ofrezca a su vez la prestación que él debe para el momento en que el otro cumpla.

¹¹ ORTI VALLEJO, ("La responsabilidad...", cit., pág. 769). Dicha clausula significa que el comprador no podrá formular acción o excepción alguna hasta tanto no haya pagado el precio.

¹² ALVAREZ OLALLA, *La responsabilidad...*, cit., pág. 151. ORTI VALLEJO, "La responsabilidad...", cit., pág. 802.

anterior a la LOE que permite la resolución en caso de «*aliud pro alio*», que se produce en casos de defectos de tal entidad que frustran el interés del comprador, equivalente a un incumplimiento total¹³ o esencial¹⁴.

En cualquier caso, la acción prescribe a los quince años (art. 1964 CC) contados desde la fecha en que el incumplimiento haya tenido lugar (art. 1969 CC).

Por lo expuesto, vemos, pues, que la responsabilidad específica por defectos constructivos en la LOE se concibe¹⁵, no sólo al margen de la responsabilidad que, por razón del contrato de obra, tienen los agentes de la edificación frente al propietario o comitente, sino también con independencia de la responsabilidad que, debido a esos mismos defectos, podrían exigir los terceros adquirentes a quien les hubiese transmitido la propiedad del inmueble en virtud del correspondiente contrato de compraventa¹⁶.

En definitiva, aunque la LOE contemple responsabilidad por vicios o defectos constructivos en el inmueble tanto en el caso de que el perjudicado es el propietario del edificio, que contrató directamente con los profesionales que intervinieron la ejecución del mismo, como cuando el perjudicado es un comprador que adquirió el inmueble de un promotor o subadquirente ulterior; como afirma COLINA GAREA¹⁷, en materia de vicios constructivos en los edificios, la LOE distingue entre la responsabilidad de los agentes de la edificación y la responsabilidad del vendedor de inmuebles (art. 17.9), con la finalidad de asumir como propia la disciplina de la primera y excluir de su ámbito de aplicación la regulación de la segunda¹⁸.

Por tanto, para determinar la responsabilidad del vendedor del inmueble edificado por los vicios o defectos constructivos, no hay que acudir al régimen establecido en la LOE, pues dicha norma es solo exigible a los agentes de la edificación, sino que habrá que acudir a la aplicación de la normativa del saneamiento por vicios y las reglas generales del incumplimiento a favor del comprador, aplicando las reglas de la responsabilidad por incumplimiento contractual en general (artículos 1101 y 1124 CC) y del saneamiento por vicios ocultos en la compraventa en particular (artículos 1484 y ss. CC)¹⁹.

¹³ ORTI VALLEJO, “La responsabilidad...”, cit., pág. 767. Vid. STS 30 noviembre 1972 (RJ 1972, 4689), resolvió la venta de un piso al existir humedades que, según afirma el TS implicaban la entrega de una cosa no apta para su destino a vivienda. Por su parte, la STS 15 marzo 1979 (RJ 1979, 871) exige que el defecto revista tal grado de imperfección que la hagan impropia para satisfacer el interés del comprador.

¹⁴ Vid. MILÁ RAFEL, “Promoción...”, cit., pág. 96.

¹⁵ COLINA GAREA, “Responsabilidad...”. En contra, ORTI VALLEJO (“La responsabilidad...”, cit., págs. 803 y 804).

¹⁶ COLINA GAREA, “Responsabilidad...”.

¹⁷ COLINA GAREA, R, “Responsabilidad...”.

¹⁸ Aunque existen autores que sostienen que la LOE ha nacido con el propósito de regular todos los conflictos surgidos en el proceso edificatorio. Vid. ORTI VALLEJO, “La responsabilidad...”, cit., pág. 803

¹⁹ COLINA GAREA, “Responsabilidad...”. Ello sin perjuicio de aplicar la normativa tuitiva contenida en el TRLGDCU para aquellos casos en los que el vendedor sea un profesional del mercado inmobiliario y el adquirente posea la cualidad de consumidor o usuario en los términos descritos por el artículo 3 de esa misma disposición legal. Vid. CARRASCO PERERA et., al., *Derecho de la construcción...*, cit., págs. 398 y 299. ESTRUCH, “Régimen jurídico de los daños

2. Responsabilidad del vendedor del inmueble edificado.

En efecto, cualquier vendedor, tanto el vendedor que reúne simultáneamente la condición de agente de la edificación (promotor) como el que no lo es, está obligado en virtud del contrato de compraventa a entregar un bien conforme²⁰, por lo que la entrega de un inmueble con vicios constructivos puede conllevar, como ya hemos visto, la entrega de cosa diversa o *aliud pro alio*, según la jurisprudencia sobre incumplimiento contractual; o un caso de vicios ocultos, de acuerdo con el régimen de saneamiento del Código civil.

A continuación, veremos, pues, las peculiaridades que pueden presentarse en el régimen de responsabilidad aplicable al vendedor en función de si ha intervenido o no el proceso edificatorio.

2.A) Responsabilidad del vendedor que no intervino en el proceso edificatorio.

Nos encontramos en el caso del vendedor de inmuebles que no ha intervenido en el proceso edificatorio, sino que adquirió el inmueble originariamente del promotor o de ulterior comprador. Por tanto, es obvio que aquí no concurren en un mismo sujeto la condición de agente de la edificación y de vendedor del inmueble defectuoso, por lo que la distinción antes referida entre la responsabilidad por vicios constructivos contemplada en la LOE, exigible solo a los agentes de la edificación, y la prevista en el CC para el vendedor acudiendo a las reglas generales del incumplimiento y el saneamiento por vicios ocultos en la compraventa se ve reflejada con claridad.

y perjuicios derivados de los vicios de la construcción”, *Cuestiones prácticas sobre la aplicación del art. 1591 CC y la LOE de 1999*, 2008, pág. 183. ÁLVAREZ OLALLA, *La responsabilidad...*, cit., pág. 46. RUIZ RICO y MORENO-TORRES, “Panorama...”, cit., pág. 323. COLINA GAREA, R, “La LOE y los presupuestos objetivos de la responsabilidad por vicios en la construcción de edificios”, *Responsabilidad civil de profesionales y empresarios*, Ed. Netbiblo, 2006, pág. 130.

²⁰ Vid. MILÁ RAFEL, (“Promoción Inmobiliaria...”, cit., pág. 358), cuando afirma que cualquier vendedor incumple el contrato de compraventa cuando «no realiza exactamente la prestación principal o cualquier otro de los deberes que de la relación obligatoria resulten» (art. 1118.I de la Propuesta de Anteproyecto de Ley de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos de 2009) viene a decir que la «no realización exactamente de la prestación» equivale a la falta de conformidad, acogiéndose al concepto de la doctrina de falta de conformidad, que engloba «cualquier desviación de los bienes respecto de las expectativas del comprador en el contrato de compraventa», con independencia de que el bien sea mueble o inmueble, a pesar de que en el ordenamiento jurídico español el concepto de falta de conformidad se emplea solo en relación con los bienes muebles. Si bien es cierto que existen diferencias en las expectativas del comprador en función de si el inmueble transmitido es nuevo o de segunda mano, lo cual es relevante a los efectos de determinar la conformidad del piso o local con el contrato, pues el comprador de una vivienda o local nuevo tiene, por lo general, la expectativa de que ésta no presente vicio o defecto alguno, mientras que el comprador de un inmueble usado puede razonablemente esperar que ésta presente desperfectos o deterioros derivados del normal uso de la misma. Vid. también VAQUER ALOY, A, “El principio de conformidad: ¿supraconcepto en el Derecho de obligaciones?”, *ADC*, vol. 64, nº 1, 2011, pág. 9. Vid. también Propuesta de Anteproyecto de Ley de modificación del Código Civil en materia de contrato de compraventa de 2005 (Boletín Oficial del Ministerio de Justicia, mayo 2005, nº 1988).

Como ya vimos, , la LOE en materia de deficiencias constructivas atribuye legitimación activa no sólo al propietario del edificio que encargó su construcción, sino también a los terceros adquirentes del inmueble, lo que comporta que, cuando se cumplan los presupuestos legales, el comprador pueda dirigirse a los agentes que hubiesen intervenido en la construcción para reclamarles responsabilidad por los vicios o defectos constructivos, a pesar de que no se halle vinculados contractualmente con ellos. En tal caso, según afirma COLINA²¹, el adquirente podría accionar alternativamente, o bien contra los agentes de la edificación, o bien contra el vendedor²², tal y como establece el art. 17.9 LOE. Piénsese, por ejemplo, en el supuesto en que el propietario compró la vivienda a un particular: la acción del artículo 17 LOE se dirigirá frente a los agentes de la edificación (por ejemplo, promotor), mientras que la acción contractual se dirigirá, en todo caso, frente al vendedor.

En cambio, en aquellos casos en los que el comprador se ve perjudicado por daños excluidos del ámbito de aplicación de la LOE o que se hubiesen manifestado fuera de plazo de garantía previsto en la LOE, éste solo dispondrá de acción frente al vendedor en virtud del contrato de compraventa que hubiese suscrito con aquél, pudiendo el vendedor responder frente al comprador en virtud de la responsabilidad de saneamiento por vicios (arts. 1484 y ss. CC), así como en aplicación de las reglas generales del incumplimiento de las obligaciones (arts. 1091, 1097 a 1099, 1101 y ss. 1124 CC). Ahora bien, tener en cuenta que si el vendedor, además de no haber intervenido en el proceso edificatorio, no actúa en el marco de una actividad profesional, podría entrar en juego el principio de autonomía de voluntad de las normas, de modo que las partes en el contrato de compraventa podrían pactar limitaciones o exclusiones de responsabilidad, siempre que se respetasen las normas imperativas y no excluyan el dolo (arts. 1255 y 1102 CC).

Asimismo, el vendedor puede verse obligado a hacer frente al resarcimiento de daños contemplados en la LOE en virtud del contrato de compraventa frente al adquirente, sin haber sido él el causante material de los defectos del edificio sino alguno de los agentes de la edificación. En tal caso, ante la ausencia de legitimación activa para reclamar frente a los agentes de la edificación

²¹ COLINA GAREA, “Responsabilidad...”.

²² ARNAU MOYA, F, *Los vicios de la construcción. (Su régimen en el Código Civil y en la Ley de Ordenación de la Edificación)*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, pág. 278. RUIZ-RICO RUIZ, JM, “Panorama...”, cit., pág. 313. Opinión contraria sostiene ORTI VALLEJO (“La responsabilidad...”, cit., pág. 801”) entendiendo que el comprador no podrá demandar a su vendedor, siempre y cuando los defectos del edificio sean originarios de la construcción, porque el vendedor podría oponerle la excepción de falta de legitimación pasiva habida cuenta de que la LOE ya señala un responsable. Dicho autor se basa en que tendrá que dirigirse forzosamente contra los agentes de la edificación ex art. 17 LOE, incluso, aunque reclame el resarcimiento de daños distintos a los causados en el edificio, porque la LOE nace con la aspiración y debe constituir el marco legal para solucionar, con carácter general, todos los conflictos que surjan en casos de deficiencias en la edificación. Ahora bien, aclara que sólo en dos supuestos podría accionar contra el vendedor: sería el caso de que el comprador se limite a ejercitar la acción redhibitoria (resolutoria del contrato de venta) ex art. 1486 CC, pues solo cabe frente a quien le vendió, y cuando los defectos del edificio han sido producidos por circunstancias o actos posteriores al momento de la recepción del edificio (art. 17.8 LOE), dado que el defecto no es originario y no podrá dirigirse contra los que intervinieron en la construcción.

conforme a la LOE, la solución habría que buscarse en el ámbito de la responsabilidad extracontractual²³.

En cualquier caso, si el adquirente se dirige contra el vendedor, únicamente cabría que lo hiciese por la vía de la responsabilidad derivada del incumplimiento del contrato de compraventa o del saneamiento por vicios ocultos (arts. 1091, 1098 y 1099, 1101 y ss., 1124 y 1484 CC)²⁴. En ningún caso con fundamento en la LOE, pues la responsabilidad que regula sólo es exigible a los intervinientes en la construcción del edificio. Si decidiese dirigirse contra todos o algunos de los agentes que participaron en la edificación, únicamente cabría que lo hiciesen bajo el régimen específico de la LOE.

Ello significa que se sustrae del ámbito de aplicación de la LOE los derechos que al comprador de un edificio (o partes del mismo) le asisten en caso de defectos constructivos frente al vendedor que no fue agente de la edificación, pues, en ningún caso, será posible reclamarle responsabilidad alguna con fundamento en el específico régimen de la LOE porque éste último sólo entra en juego contra los agentes de la edificación.

Por consiguiente, no resulta factible en este supuesto hablar de la responsabilidad del vendedor de inmuebles en la LOE cuando éste no fuese agente de la edificación y no hubiese intervenido en el proceso edificatorio del inmueble defectuoso que es objeto de venta.

2.B) Responsabilidad del vendedor que intervino en el proceso edificatorio.

Nos encontramos en el supuesto en el que el vendedor del inmueble defectuoso es la persona que, a su vez, ha promovido y coordinado el proceso edificatorio. Es decir, que reúne simultáneamente la condición de agente de la edificación y de vendedor del inmueble resultante del proceso edificatorio.

Nos referimos, por tanto, a las transmisiones originarias en las que los compradores adquieren el inmueble defectuoso directamente del promotor.

Por tanto, cumpliéndose los presupuestos legales ex LOE, el comprador puede dirigirse directamente a los agentes que hubiesen intervenido en la construcción para reclamarles responsabilidad por los vicios o defectos constructivos, o bien dirigirse contra su vendedor, con la peculiaridad en este caso de que recae en un sujeto que, a la vez, es agente de la edificación. No obstante, tal y como afirma COLINA GAREA²⁵, aunque la legitimación pasiva recaiga en un único sujeto, las acciones y responsabilidades siguen siendo diversas y poseen también un distinto fundamento y contenido²⁶, de modo que aunque el comprador conserve la posibilidad alternativa de reclamar

²³ MARTINEZ ESCRIBANO, *Responsabilidades...*, cit., pág. 346.

²⁴ También podría ser aplicable TRLGDCU para el caso de que el adquirente-comprador reuniese la condición de consumidor.

²⁵ COLINA GAREA, "Responsabilidad...".

²⁶ MESA BARRERO, C, "El alcance del resarcimiento en la responsabilidad por vicios constructivos", *AC*, nº 13, 2001, pág. 46. ESTRUCH ESTRUCH, "Régimen jurídico...", cit., pág. 156 y *Las responsabilidades...*, cit., pág. 797.

responsabilidad, o bien por defectos constructivos conforme a la LOE, o bien por incumplimiento contractual o saneamiento por vicios ocultos²⁷ según la normativa de la compraventa, comporta que si el adquirente optase por demandar al sujeto responsabilidad ex LOE, el sujeto pasivamente legitimado estaría respondiendo a título de agente de la edificación (promotor) y no como vendedor. De igual modo que si el adquirente optase por demandar al sujeto responsabilidad contractual o saneamiento por vicios ocultos, el sujeto pasivamente legitimado estaría respondiendo en calidad de vendedor.

En cambio, en aquellos casos en los que el comprador se ve perjudicado por daños excluidos del ámbito de aplicación de la LOE o que se hubiesen manifestado fuera de plazo de garantía previsto en la LOE, éste solo podrá dirigirse al promotor como vendedor, pues solo cabría de acción frente al vendedor en virtud del contrato de compraventa que hubiese suscrito con aquél, pudiendo sólo responder el promotor como vendedor frente al comprador en virtud de la responsabilidad de saneamiento por vicios (arts. 1484 y ss. CC), así como en aplicación de las reglas generales del incumplimiento de las obligaciones (arts. 1091, 1097 a 1099, 1101 y ss. 1124 CC). Ahora bien, a diferencia del vendedor que no intervino en la edificación y que no actúa en el desarrollo de su actividad profesional, no parece justificada la limitación o exclusión de responsabilidad en este caso, por las razones que se dirán en la segunda parte de este trabajo.

Asimismo, si el vendedor se ve obligado a hacer frente al resarcimiento de daños contemplados en la LOE en virtud del contrato de compraventa frente al adquirente, sin haber sido él el causante material de los defectos del edificio sino alguno de los agentes de la edificación, en este caso, y a diferencia del vendedor que no ha intervenido en el proceso edificatorio, podrá ejercitar las acciones exigiendo responsabilidad contractual a los sujetos intervinientes por razón del contrato de obra que le vincula con ellos, toda vez que carece de legitimación activa conforme a la LOE.

En suma, aunque el sujeto pasivamente legitimado hubiese actuado como agente de la edificación promoviendo el proceso edificatorio, tampoco podría hablarse, en principio, de una responsabilidad del vendedor de inmuebles en la LOE. En tal sentido, afirma COLINA GAREA²⁸ que, o nos referimos a la responsabilidad del vendedor en el CC, o a la responsabilidad del promotor en la LOE, pero nunca a la responsabilidad del vendedor en la LOE, porque ello sería tanto como mezclar términos alternativos, porque obedecen a un distinto fundamento y contenido.

Por lo expuesto, el promotor, como vendedor, sólo responderá contractualmente frente a quien le compró directamente el inmueble defectuoso. Cualquier otro comprador ulterior está legitimado para interponer dichas acciones contractuales, pero no frente al promotor, sino únicamente frente a su propio vendedor. Y a la inversa, la responsabilidad consagrada en la LOE únicamente podría ser reclamada con base en la condición de promotor

²⁷ CABANILLAS SÁNCHEZ, "La responsabilidad...", cit., pág. 498. Vid. También MARTÍNEZ ESCRIBANO, C, *Responsabilidades...*, cit., pág. 372.

²⁸ COLINA GAREA, R, "Responsabilidad...".

que recae sobre el vendedor, pero no con arreglo a su cualidad de parte en el contrato de venta mediante el que transmite la propiedad de lo edificado a los terceros adquirentes.

Vemos, pues, que a diferencia del epígrafe anterior, la persona que actúa como vendedor del inmueble defectuosamente construido puede responder por dos cauces: como promotor por su condición de agente de la edificación conforme a la responsabilidad específica prevista en la LOE, o como vendedor en virtud de las obligaciones contraídas por razón del contrato de compraventa, pero frente a una misma persona y con causa en la existencia de un mismo defecto.

En conclusión, en todo caso, la responsabilidad de los agentes de la edificación trae causa del régimen específico establecido en la LOE y, en su caso, por razón del contrato de obra que éstos tengan concertado con el propietario, mientras que la responsabilidad del vendedor trae causa del contrato de compraventa y, sólo en caso de que sobre el vendedor recaiga la condición a su vez de agente de la edificación (promotor), éste puede responder *ex LOE*, pero no como vendedor, sino por su condición de agente de la edificación. Luego, desde este enfoque, tampoco parece que haya responsabilidad del vendedor de inmuebles en la LOE.

Ahora bien, la conclusión que acabamos de obtener, es producto de un análisis superficial del panorama existente, por lo que debe ser sometida a una interpretación correctora partiendo de la configuración legal de la figura del promotor en la LOE, en cuyo examen se centrará el capítulo siguiente.

CAPÍTULO II. RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR PROMOTOR EN LA LOE

1. El promotor.

1.A) Concepto.

Hasta la entrada en vigor de la LOE, no existía en nuestro ordenamiento jurídico una noción legal de promotor que fuese aplicable a los conflictos de responsabilidad por ruina previstos en el art. 1591 CC²⁹. Ello tiene su razón de ser por el contexto social y económico en que se promulgó el CC (finales S-XIX), pues por aquél entonces no se preveía una figura en el ámbito de la construcción con una amplitud y características que hoy en día posee el promotor³⁰.

En efecto, originariamente, el citado art. 1591 CC fue concebido para el supuesto en que el propietario del terreno contrataba a un arquitecto y a un constructor que se hacían cargo de la construcción de una vivienda para su propio uso. Por ello, el art. 1591 CC sólo hace referencia a la responsabilidad de arquitectos y constructores para el caso de que el inmueble devenga ruinoso, siempre que la ruina tenga lugar dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción y sea debida a un defecto de proyecto o de construcción³¹.

²⁹ Únicamente podía encontrarse alguna referencia al concepto de promotor en la legislación sectorial sobre seguridad y salud en la construcción, en la de Vivienda de Protección Oficial (Ley de 15 de julio 1954, sobre Viviendas de Renta Limitada y Decreto de 24 junio 1955), así como en la legislación autonómica (así, por ejemplo, la hoy derogada Ley catalana 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda, en su art. 3, que a los efectos de dicha ley se definía al promotor de viviendas como «la persona física o jurídica que decide, programa e impulsa su construcción o rehabilitación, las suministra, siquiera ocasionalmente, al mercado inmobiliario y transmite su titularidad dominical o las adjudica o cede mediante cualquier título», etc.). Vid. CORDERO LOBATO, E, "Artículo 9. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación", *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, de A. Carrasco Perera./E, Cordero Lobato./M^oC. González Carrasco, Ed. Aranzadi, 1^a Ed., Pamplona, 2000, pág. 200. COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3356. GÓMEZ PERALS, M, *Responsabilidad del promotor por daños en la edificación*, Ed. Dykinson, Madrid, 2004, pág. 32 y 33. CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho de la construcción...*, cit., pág. 430.

³⁰ Vid. STS 11 octubre 1974 (RJ 1974, 3798): «es cierto que el término de promotor no fue utilizado por el CC por ser desconocido en aquella fecha el carácter de constructor, que reúne en un misma persona generalmente la condición de propietario del terreno, constructor y propietario de la edificación llevada a cabo sobre aquél, siendo asimismo enajenante o vendedor de los diversos pisos o locales en régimen de propiedad horizontal y beneficiario del complejo negocio jurídico constructivo...».

³¹ COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3356. VICENTE DOMINGO, E, "Régimen de responsabilidad en la Ley de Ordenación de la Edificación y su coordinación en el régimen actual: ¿deroga el artículo 1591 del Código Civil?", AC, n^o37, 2000, pág. 1387. PÉREZ RIVARES, JA, "La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos", *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, n^o 18, 2007, pág. 32.

Sin embargo, los avatares del proceso constructivo experimentados en las últimas décadas, obligaron a los Tribunales a adaptar la norma a la realidad social, ante la insuficiencia de la misma para dar respuesta a los nuevos conflictos que iban surgiendo, de modo que su aplicación sufrió una evolución exponencial. Entre otros aspectos, el TS acabó equiparando a la figura del promotor con el contratista a efectos de incluirlo en la responsabilidad decenal del art. 1591 CC³²; equiparación cuyo fundamento giró en torno a las siguientes ideas: en el común fin de lucro, en el control que el promotor ejerce sobre la obra y en la garantía que representa para los adquirentes la interposición de su imagen comercial, convirtiéndolo así en un garante frente a los adquirentes de los inmuebles construidos de la actuación de los demás técnicos y profesionales intervinientes en la edificación, creándose un verdadero cuerpo de doctrina uniforme y constante³³.

En la actualidad, sin embargo, la LOE recoge en su art. 9.1, un concepto amplio de «promotor», el cual define como «*cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título*».

Vemos, pues, que dicho precepto alberga una serie de cualidades que ha de reunir una persona para poder ser considerada promotor inmobiliario³⁴.

En efecto, atendiendo a las actividades que enumera el citado precepto se considera promotor a la persona que decide, impulsa, programa y financia las obras de edificación, por lo que, aunque lo veremos más adelante, ya se advierte su rol “decisivo” en el proceso edificatorio.

Por su parte, en lo que se refiere a las situaciones a que se orientan dichas actividades, el promotor puede llevar a cabo las obras de edificación para sí, dedicándola para su necesidad, provecho, uso y utilización propia como dueño de la misma (autopromoción), o puede llevarlas a cabo para terceros con la finalidad de enajenar, ceder o entregar lo edificado, integrándolo en el mercado inmobiliario como corolario de la actividad desarrollada.

En cualquier caso, ambas situaciones gozan del mismo tratamiento jurídico: el que promueve sin ánimo lucro la construcción de una vivienda unifamiliar

³² Vid. STS 8 julio 1992 (RJ 1992, 5168) recoge y expone los motivos justificadores de la doctrina jurisprudencial sobre la responsabilidad decenal del promotor, esgrimiendo las siguientes razones: « a) que la obra se realiza en su beneficio; b) que se encamina al tráfico de la venta a terceros; c) que los terceros adquirentes han confiado en su prestigio comercial; d) que fue el promotor quien eligió y contrató al contratista y a los técnicos; y e) que adoptar criterio contrario supondría limitar o desamparar a los futuros compradores de pisos, frente a la mayor o menor solvencia del resto de los intervinientes en la construcción».

³³ SSTs 11 octubre 1974 (RJ 1974, 3798), 13 junio 1984 (RJ 1984, 3236), 25 febrero 1985 (RJ 1985, 773), 29 junio 1987 (RJ 1987, 4828), 6 marzo 1990 (RJ 1990, 1672), 1 octubre 1991 (RJ 1991, 7255), 11 junio 1994 (RJ 1994, 5227), 20 junio 1995 (RJ 1995, 4934) 19 junio 1987 (RJ 1987, 4828), 8 octubre 1990 (RJ 1990, 7585), 28 enero 1994 (RJ 1994, 575), 21 marzo 1996 (RJ 1996, 2233), 8 febrero 1982 (RJ 1982, 584), 12 diciembre 1985 (RJ 1985, 6525), 13 julio 1987 (RJ 1987, 5461), 9 marzo 1988 (RJ 1988, 1609), 10 marzo 1993 (RJ 1993, 1829), 28 enero 1994 (RJ 1994, 575), 21 marzo 1996 (RJ 1996, 2233), etc.

³⁴ COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3356. ESTRUCH ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, cit., pág. 687.

destinada a satisfacer sus propias necesidades contratando para ello con una empresa constructora, así como el que se dedica profesionalmente a la promoción de obras inmobiliarias para luego destinarlas al mercado inmobiliario.

Ello pone de manifiesto que en la LOE no se requiere la concurrencia de ánimo de lucro ni el carácter profesional de la persona que promueve a efectos de considerarse promotor³⁵, a diferencia del criterio acogido por la jurisprudencia recaída en aplicación del art. 1591 CC³⁶.

En tal sentido, podrán ser considerados promotores conforme a la LOE, no solo las personas o entidades que promueven una vivienda en una finca de su propiedad para su propio uso (autopromotor), sino también la cooperativa de viviendas que se constituye a los solos efectos de promover la construcción de un edificio destinado al uso de sus propios miembros, la comunidad de propietarios que promueve, contrata y sufraga la rehabilitación de la cubierta de un edificio en régimen de propiedad horizontal que supone una alteración de su configuración arquitectónica. Incluso, las Administraciones Públicas cuando actúan como promotores de procesos edificatorios relativos a edificaciones que no consistan en obras públicas o infraestructuras reciben la calidad de promotores a efectos de responsabilidad (por ejemplo, viviendas sociales de promoción pública)³⁷.

En lo tocante a la forma en que el promotor puede llevar a efecto las actividades, éste lo puede hacer a título individual o colectivamente. Sin embargo, el art. 9.1 LOE no aclara qué significa promover «individual» o «colectivamente». Por ello, aunque, en principio, promover colectivamente pueda entenderse hacerlo agrupado en cooperativas de viviendas o comunidades de propietarios, ello no quiere decir que se le atribuya automáticamente tal condición a la promoción llevada a cabo de esa manera, toda vez que puede ser el caso de que dichas agrupaciones recurran al nombramiento de un tercero profesional (“gestor inmobiliario”) de la construcción al que se le otorguen los poderes suficientes para adoptar las

³⁵ COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3357.

³⁶ Vid. STS de 3 mayo 1996 (RJ 1996, 3775), que afirma que el promotor «*es la persona física o jurídica que, organizado empresarialmente, desarrolla una actividad dirigida a propiciar la construcción de edificios con la finalidad de obtener un beneficio económico*». Por tanto, la doctrina jurisprudencial recaída en torno al art. 1591 CC requería expresamente la calidad de profesional o empresario y ánimo de lucro para que una persona o entidad pudiese ser considerada «promotor». En efecto, el lucro obtenido en la actividad de mercado como criterio de imputación de responsabilidad al promotor condujo a situaciones tales como, por ejemplo, que las cooperativas de viviendas no respondiesen por ruina. Asimismo, sobre la responsabilidad del cedente de solar por edificación futura, el TS resolvió en el sentido de que el cedente no respondía si recibía una vivienda o local, pero si la contraprestación consistía en la atribución de una cuota indivisa en el edificio sí, pues entonces se lucraba con las ventas; argumento que, por otra parte, resulta muy discutible, toda vez que igual beneficio económico puede suponer la atribución de la propiedad sobre la vivienda o local como la atribución de una cuota indivisa sobre el edificio. Vid. CORDERO LOBATO, E, “Artículo 9...”, cit., pág. 200.

³⁷ PEREZ RIVARÉS, “La responsabilidad...”, cit., pág. 29.

decisiones fundamentales del proceso edificatorio³⁸, por lo que será éste tercero la persona física o jurídica que promueva en interés de tal colectivo.

Ello significa que habrá promoción individual y, por consiguiente, deberá ser calificada como promotor aquella persona física o jurídica que, por encargo de la comunidad de propietarios o del consejo rector de la cooperativa de viviendas, goza de las facultades y poderes necesarios para adoptar las decisiones fundamentales del proceso edificatorio³⁹.

En efecto, en la LOE es calificado de promotor quien «decide» las obras de edificación (art. 9 LOE) y «asume una intervención decisoria en la promoción» (art. 17.4 LOE)⁴⁰. No hay tal intervención decisoria en quien se limita a cumplir el encargo recibido por los propietarios, siempre que éstos se reserven la adopción de las decisiones fundamentales en el curso del proceso edificatorio. Por el contrario, si no se ha procedido al nombramiento de un “gestor inmobiliario” o, si se ha nombrado pero se ha excluido de su poder la facultad de tomar cualquier decisión sobre los actos fundamentales del proceso constructivo, habrá que entender que estamos ante casos de promoción colectiva.

En tales casos, si se trata de una cooperativa de viviendas, la condición de promotor recaerá sobre la cooperativa en sí mismo, no sobre el consejo rector⁴¹. En cambio, tratándose de una comunidad de propietarios, deberá considerarse promotor al conjunto de todos los copropietarios, salvo que exista

³⁸ Se trata de las denominadas “gestoras inmobiliarias”, las cuales no se proponen la venta de pisos y locales construidos o en construcción, sino que se limitan a organizar la construcción por cuenta de los comuneros o cooperativistas. Resultan contempladas en el art. 17.4 LOE a los efectos de extender a las mismas la responsabilidad que dicha Ley establece para el promotor. En efecto, el art. 17.4 LOE dispone que «...la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas», quienes, además, de acuerdo con la Exposición de Motivos de la LOE «aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación». En definitiva, se refiere a los gestores o empresas profesionalizadas a que recurren los propietarios no profesionales que deseen involucrarse en una promoción para que lleven a cabo las tareas propias de la promoción inmobiliaria (desarrollo urbanístico, la gestión de permisos y licencias, gestiones con la Administración, etc.). Esta equiparación de las figuras análogas al promotor a efectos de responsabilidad tiende a evitar los abusos detectados de quienes aparecían como mandatarios o administradores de cooperativas o comunidades para encubrir su actividad promotora y eludir así sus responsabilidades de promotor. Vid. COLINA GAREA, R, “El contrato...”, cit., pág. 3358. DEL ARCO TORRES, MA y PONS GONZALEZ, M, *Derecho de la construcción. Aspectos administrativos, civiles y penales, adaptado a la LOE*, Ed. Comares, Granada, 2002, pág. 107. GARCÍA CONESA, A, *Derecho de la construcción*, Barcelona, 1996, pág. 68 y ss. PÉREZ RIVARÉS, J, “La responsabilidad...”, cit., pág. 29.

³⁹ COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3358.

⁴⁰ MILÁ RAFEL, “Promoción Inmobiliaria...”, cit., pág. 132.

⁴¹ GÓMEZ PERALS, (*Responsabilidad del promotor...*, cit., pág. 56), afirma que «la causa generadora en los socios cooperativistas de la expectativa a una vivienda idónea es la interposición de la misma cooperativa». En igual sentido, CORDERO LOBATO, E, (“Artículo 9...”, cit., pág. 206), quien entiende que la condición recae sobre la cooperativa, no sobre el consejo rector, pues es la interposición de la cooperativa, y no la presencia de los miembros del consejo, la que genera en los socios cooperativistas la esperanza fundada de llegar a ser propietarios de un inmueble idóneo.

un propietario que intervenga decisivamente en el proceso edificatorio actuando como profesional del mercado inmobiliario, en cuyo caso éste deberá ser conceptualizado como promotor.

Por último, resulta asimismo indiferente a efectos de su calificación como promotor en la LOE que éste revista la forma de persona física o jurídica, pública o privada. Aunque cabe poner de relieve que si el promotor fuese una persona jurídica pública, su responsabilidad quedará sometida a legislación sobre Contratos del Sector Público (RDL 3/2011, 14 noviembre)⁴².

En síntesis, de la definición legal de promotor contenida en la LOE se deduce que para ser promotor es preciso tener una intervención decisiva y decisoria en el proceso edificatorio, que equivale a que este agente adopte las decisiones fundamentales del proceso edificatorio⁴³. Así pues, la LOE tiene en cuenta el grado de participación y el poder de decisión de este agente sobre el proceso edificatorio, prescindiendo de otros factores como la finalidad de su actividad (ánimo de lucro o satisfacción de las necesidades propias de habitación) o su condición personal (persona física o jurídica, pública o privada, empresario o consumidor)⁴⁴.

1.B) Obligaciones.

El art. 9.2 atribuye una serie de obligaciones al promotor: a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él. b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo. c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra. d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19. e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Sin embargo, este elenco de obligaciones ha dado lugar a discrepancias en la doctrina, pues algunos autores entienden que no todas ellas constituyen normas imperativas.

⁴² Sólo con carácter supletorio, y en defecto de esta normativa, podría acudir a la aplicación de la LOE, pero en ningún caso están obligadas a contratar las garantías del art. 19 LOE. Vid. STS 11 diciembre 2008 (RJ 2008, 671). CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho de la construcción*, cit., pág. 403. GONZALEZ CARRASCO, M^a C, “Objeto del régimen de ordenación de la edificación”, *Régimen jurídico de la edificación*, 2007, pág. 41.

⁴³ Vid. STS 6 abril 2011 (RJ 2011, 3148): «como agente que también es de la edificación, según el artículo 9 de la LOE, tiene a estos efectos una eficaz y decisiva intervención en el proceso edificatorio, intervención que es continuada y parte desde la adquisición del solar y cumplimiento de trámites administrativos y urbanísticos para la edificación hasta llegar a presentar en el mercado un producto que debe ser correcto». Se entiende, pues, que son decisiones que afectan a elementos fundamentales del proceso edificatorio aquellas que se refieren a la selección de los terrenos en los que se construirá, la elección de la dirección facultativa y de la empresa constructora, la aprobación de la cesión del contrato de obra a una nueva empresa constructora, otorgamiento de la escritura de declaración de obra y división horizontal, etc.

⁴⁴ MILÁ RAFEL, “Promoción Inmobiliaria...”, cit., pág. 132.

En tal sentido, afirma CORDERO LOBATO⁴⁵ que las obligaciones del art. 9.2 LOE no son elementos definitorios del promotor, pues el promotor no dejará de serlo por el hecho de no ostentar ninguna titularidad sobre el solar que le faculte para construir (que podrá ser el caso del gestor inmobiliario), sino que lo relevante es que ésta persona ostente una facultad (que podrá provenir de un mero apoderamiento) que le permita construir en el terreno a edificar. Además, sistematiza las obligaciones contempladas en el citado precepto entre las que constituyen verdaderas obligaciones del promotor frente a los adquirentes (art. 9.2 d) y e), lo que son obligaciones del promotor frente a otros partícipes en la edificación (art. 9.2. b) y c), y lo que son solo descripciones de situaciones habituales en la promoción inmobiliario pero que no tienen que darse necesariamente (art. 9.2. a).

Por su lado, afirma COLINA GAREA⁴⁶ además que el art. 9.2 no menciona todas las obligaciones que en el seno del proceso constructivo vinculan al promotor, toda vez que faltan algunas obligaciones legales, tales como las relativas al cumplimiento de las normas sobre salud y seguridad o las relacionadas con el control de calidad de los edificios, así como aquellas obligaciones que contractualmente haya asumido el promotor con los adjudicatarios o adquirentes de los pisos o locales construidos.

2. Responsabilidad por vicios o defectos en la construcción.

Con carácter previo a cualquier otra consideración, consignar que la entrada en vigor de la LOE se produjo el 6 de mayo del año 2000, lo que implica que para que se aplique el sistema de responsabilidad ex LOE al promotor se requiere que la licencia para la obra se hubiese solicitado después de esa fecha.

2.A) Elementos objetivos de la responsabilidad

A tenor de lo dispuesto en el art. 17 LOE, el régimen de responsabilidad específico previsto por vicios o defectos en la construcción sólo entra en juego cuando concurren los siguientes presupuestos: a) Que se trate de un daño material ocasionado en el edificio. b) Que dicho daño material traiga causa de alguno de los vicios o defectos constructivos a los que se refieren los apartados a) y b) del propio art. 17 LOE. c) Que el daño se produzca dentro de los plazos de garantía señalados por esos mismos apartados del art. 17.1 LOE.

2.A.a) Daños materiales causados en el edificio.

La LOE consigna que los daños resarcibles conforme a la LOE y, por consiguiente, de los que debe responder el promotor, son los *daños materiales causados en el edificio* por los vicios o defectos que se especifican en la citada ley, y que se produzcan dentro de los plazos de garantía allí establecidos. En efecto, el art. 17.1 establece que: «...*las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán,...* de los siguientes *daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados,*

⁴⁵ CORDERO LOBATO, E, "Artículo 9...", cit., pág. 208.

⁴⁶ COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3374.

contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas: a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3. El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año».

Ello significa, pues, en principio, que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la LOE, y por ello mismo escapan de la responsabilidad le atribuye la LOE al promotor, sin perjuicio claro está de la que le pudiera corresponder por razón del contrato de compraventa: los daños morales y corporales, así como aquellos otros que, aun siendo económicamente evaluables no sean propiamente materiales en sentido estricto (lucro cesante por la interrupción de la actividad empresarial y por las rentas dejadas de percibir, o en el daño emergente como consecuencia de los gastos de desalojo y por el coste de la vivienda o local de reemplazo, etc.)⁴⁷. De esta forma, el promotor no responderá con arreglo a la LOE de muchos daños que sí lo hacía conforme a la doctrina jurisprudencial recaída en torno al art. 1591 CC⁴⁸.

A pesar de todo, consignar que aún así no responderá el promotor por todos los daños materiales conforme al régimen ex LOE, sino sólo por aquellos que se produzcan en el propio edificio que padece el vicio o defecto constructivo⁴⁹.

i) Concepto de edificio. Interpretación amplia y restringida del término

La LOE se aplica a los daños materiales ocasionados en los edificios a los que se refiere en su art. 2 LOE. Sin embargo, dicho precepto no limita el concepto de edificio sino que viene a adoptar un concepto amplio, por lo que el problema aquí consiste en delimitar el concepto de edificio a efectos de la LOE.

La cuestión no es baladí, pues de lo que haya de entenderse por edificio dependerá o no la determinación de responsabilidad del promotor ex LOE. En este punto, no existe consenso doctrinal, pues existen autores que se inclinan por una interpretación estricta del mismo, significándose como una construcción destinada a habitación humana, lo que excluiría otro tipo de

⁴⁷ COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3375.

⁴⁸ El TS siempre entendió que las acciones de responsabilidad por ruina eran susceptibles de tutelar cualquier interés del perjudicado que hubiera podido ser menoscabado por el vicio o defecto ruinógenos. Así pues, además del coste de reparación material de la obra, el TS declaró resarcible conforme al art. 1591 CC el daño moral causado a los propietarios, el coste de la vivienda o local de reemplazo, el lucro dejado de obtener por la interrupción de la explotación del negocio, los alquileres dejados de percibir, los daños a los bienes muebles que había en el edificio, los costes en que incurrió el perjudicado para defender su derecho, coste del dictamen facultativo que se encargó para interponer la demanda), etc. Vid. CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho de la construcción...*, cit., pág. 415.

⁴⁹ GONZALEZ PEREZ, J, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Civitas, Madrid, 2000, pág. 455.

construcciones, por ejemplo, un dique, un pantano, etc.⁵⁰. Otro sector doctrinal, mayoritario, postula un punto de vista amplio del concepto, identificando edificación con cualquier tipo de obra inmobiliaria⁵¹. Ésta interpretación amplia del concepto es la que ha seguido, por ejemplo, el Código Técnico de la Edificación.

- ii) Edificios permanentes y provisionales. El fenómeno de la prefabricación

En todo caso, una característica propia y definitoria del edificio en la LOE es su carácter permanente (art. 2.1 LOE), por lo que se excluyen del régimen regulado en la LOE las edificaciones provisionales.

En este sentido, se entienden incluidos todos los edificios de carácter permanente, público o privado, sea cual sea el uso a que estén destinados (art. 2.1 LOE). No se consideran obras permanentes a los efectos de la LOE aquellas que, por su naturaleza, no están llamadas a cubrir necesidades permanentes y para las que, por tanto, no tendría sentido establecer un plazo de garantía (por ejemplo, el decenal del art. 17.1 a) LOE) incompatible con su naturaleza⁵². Ahora bien, sí son edificios de carácter permanente a los efectos de la LOE aquellas obras que la legislación urbanística califica como «provisionales», pues en ellas la provisionalidad deriva de la esencial revocabilidad de la licencia que las autoriza hasta la aprobación del planeamiento correspondiente⁵³.

En cuanto a las obras prefabricadas, esto es, aquellas que son desmontables y separables del suelo sin detrimento, éstas también son edificios de carácter permanente a los efectos de la LOE, pues se entiende que permanencia no equivale a inseparabilidad del suelo⁵⁴.

- iii) Tipos de obras que legalmente tienen la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en la LOE

Asimismo, también tienen la consideración de edificación a los efectos de la LOE no solo a las obras nuevas, sino también las obras de reforma, ampliación, rehabilitación, etc., si bien se exige para ello que la modificación altere la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las modificaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la

⁵⁰ En este sentido, vid. CORDERO LOBATO, “Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación”, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, de A. Carrasco Perera./E, Cordero Lobato./M^ºC. González Carrasco, Ed. Aranzadi, 1^ª Ed., Pamplona, 2000, pág. 307.

⁵¹ Vid. CABANILLAS SÁNCHEZ, A, “La responsabilidad...”, cit., págs. 431 y 432. ARNAU MOYA, *Los vicios...*, cit., págs. 188 y 189. COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3351, entre otros muchos.

⁵² COLINA GAREA, R, “El contrato...”, cit., pág. 3352.

⁵³ CORDERO LOBATO, E, “Artículo 17...”, cit., pág. 303 y 304.

⁵⁴ Es permanente el bungalow o chalet prefabricado de madera que no es susceptible de separación del suelo sin detrimento, dado su gran tamaño y el alcance del mismo al suelo (vid. SAP Santa Cruz de Tenerife 12 mayo 2006 [JUR 2006, 212724]). Vid. también CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho...*, cit., pág. 308. COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3352. ORTI VALLEJO, “La responsabilidad...”, cit., pág. 774.

volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. O sea, que de no constituir la reforma una intervención total o, siendo parcial, no concorra alguna de las características que señala, esa obra no se rige por el sistema de responsabilidad que previene la LOE⁵⁵.

Por su parte, del tenor del art. 2.2.a) LOE se colige que quedan excluidas del concepto de edificio las nuevas construcciones de escasa entidad y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta⁵⁶.

- iv) La extensión legal del concepto de edificio a las instalaciones fijas, equipos propios y elementos de urbanización adscritos.

Por último, de la delimitación del concepto de edificio que se hace en el art. 2 LOE, también se deriva que se encuentran comprendidas en la edificación, sus instalaciones, equipamiento propio y la urbanización a ellos adscrita (art. 2.3 LOE)⁵⁷.

2.A.b) Vicios o defectos constructivos de los que deben traer causa los daños resarcibles conforme a la LOE.

Decíamos, pues, que no todo daño material en el edificio es susceptible de ser resarcido conforme a la LOE, sino que para ello es preciso que el daño sufrido derive de alguno de los vicios o defectos constructivos que puedan ser incluidos en alguna de las tres categorías que contempla el art. 17.1 LOE; esto es, lo que podemos llamar daños por defectos estructurales, daños por defectos de habitabilidad y daños por defectos de terminación.

- i) Daños por vicios o defectos que afectan a elementos estructurales y que comprometen directamente la resistencia y estabilidad del edificio.

Son aquellos defectos a los que se refiere la letra a) del art. 17.1 LOE («estructurales»), y que concierne a los requisitos básicos relativos a la seguridad que recoge el art. 3.1 b).1) LOE. En efecto, el art. 17.1 a) LOE determina el resarcimiento de los daños materiales causados al edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la estabilidad del edificio⁵⁸.

⁵⁵ ORTI VALLEJO, “La responsabilidad...”, cit., pág. 773.

⁵⁶ Carece de suficiente entidad constructiva la nave de una sola planta destinada a la cría de animales (vid. SAP Salamanca 29 diciembre de 2005 [JUR 2006, 79479] o el pavimento de un patio (vid. SAP Pontevedra 8 febrero 2006 [JUR 2006, 82768]).

⁵⁷ Según la STS 10 febrero 2010 (RJ 2010, 528): «de lo indicado, se desprende que tampoco la Ley de Ordenación de la Edificación contempla la responsabilidad por daños materiales de los vicios y defectos de las obras de urbanización de un polígono, “salvo los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio”». Vid. también, la SAP Baleares 18 diciembre 2006 (JUR 2006, 60319) que condena al constructor, arquitecto superior y arquitecto técnico por daños causados por los vicios aparecidos en la piscina construida junto al chalet.

⁵⁸ GONZALEZ PEREZ, J, *Comentarios...*, cit., pág. 464.

A este respecto, conviene precisar que el art. 17.1.a) no exige que el vicio o defecto de los elementos estructurales tenga su origen en los mismos, sino que basta con que los afecte o repercutan sobre ellos.

Asimismo, la afectación del vicio o defecto en un elemento estructural y el compromiso de estabilidad son requisitos cumulativos para que proceda la aplicación del art. 17.1 a)⁵⁹, lo que implica que no están sujetos al régimen del art. 17.1 a), sin perjuicio de que puedan estarlo al del art. 17.1 b), aquellos daños por defectos que afectan a elementos estructurales cuando los mismos no llegan a comprometer la estabilidad del inmueble.

Conviene recordar, a mayores, que para que opere el régimen ex art. 17.1.a) LOE, el compromiso de estabilidad debe manifestarse antes de que transcurra el plazo de garantía decenal. A este respecto, es suficiente con que ello ocurra en plazo, aunque la pérdida efectiva del edificio no se vaya a producir dentro del plazo decenal. Ni que decir tiene que aunque el precepto se refiera al compromiso de estabilidad del inmueble, es claro que *a fortiori* deberá entenderse incluido en el art. 17.1 a) LOE el daño que consista en la pérdida efectiva del edificio (ruina en sentido material) producida durante el plazo de garantía de diez años⁶⁰.

Por último, poner de relieve que algunos autores entienden que este tipo de defectos solo entran en juego, es decir, que la LOE sólo se aplica a los daños que se produzcan en los elementos estructurales del edificio en sentido estricto⁶¹.

ii) Vicios o defectos de habitabilidad.

Son aquellos defectos que ocasionan el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad previstos en la letra c) del art. 3.1. En efecto, el art. 17.1 b) rige únicamente para aquellos daños materiales que traigan causa de vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del art. 3.1 c) LOE.

Aunque la exclusiva referencia que hace el art. 17.1 b) a los requisitos de habitabilidad del art. 3.1 c), pueda llevarnos al equívoco de que dicho precepto no se aplica a aquellos defectos que, aun repercutiendo negativamente en la habitabilidad o funcionalidad, no incumpliesen los concretos y específicos requisitos del art. 3.1.c), lo cierto es que el art. 3.1 c.4) concluye considerando también como requisito de habitabilidad «*otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio*». Ello significa, pues, que basta que el vicio constructivo del que traiga causa el daño repercute negativamente en la

⁵⁹ COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3376.

⁶⁰ CORDERO LOBATO, "Artículo 17...", cit., pág. 312.

⁶¹ En este sentido, CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho...*, cit., pág. 309. En contra, ORTI VALLEJO, ("La responsabilidad...", cit., pág. 776) que acoge la jurisprudencia recaída sobre el art. 1591 CC, pues el TS aplicó el plazo decenal de responsabilidad no sólo a los defectos constructivos del edificio, sino también a las instalaciones fijas adscritas a los mismos: piscinas, aparcamientos subterráneos y otras dependencias. También declaró que este régimen se aplicaba a los elementos de urbanización adscritos a las edificaciones: redes de saneamiento y alcantarillado, explanación y pavimentado de calles de urbanizaciones, defectos en desagües de zonas comunes, etc.

habitabilidad o funcionalidad del edificio, de modo tal que impida un uso satisfactorio del mismo con arreglo al destino para el que estaba previsto⁶², que viene a ser la clásica ruina funcional. Ahora bien, es necesario que la anomalía o defecto constructivo sea relativamente grave o, por lo menos, exceda de las imperfecciones corrientes propias de toda obra⁶³, pero sin comprometer la estabilidad y resistencia del edificio.

Los daños por defectos de habitabilidad son resarcibles conforme a la LOE si se manifiestan en el plazo de tres años (art. 17.1 b).

En definitiva, nos encontramos ante un defecto de habitabilidad cuando se produce una anomalía constructiva que, excediendo de las imperfecciones corrientes pero sin comprometer la estabilidad y resistencia del edificio, impidan un uso satisfactorio del mismo según su destino⁶⁴.

- iii) Vicios de ejecución que afecten a los elementos de terminación o acabado.

El último párrafo del art. 17.1 LOE circunscribe su aplicación a aquellos daños materiales que traigan causa de vicios o defectos de ejecución que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras. Consignar que, a diferencia lo que acontece con los vicios estructurales y con los de habitabilidad, esta tercera categoría de vicios o defectos no solo señala el tipo de elemento al que ha de afectar el vicio o defecto (los elementos de terminación o acabado) sino que además exige que el vicio o defecto sea consecuencia de una incorrecta ejecución de las obras⁶⁵: se requiere que el daño sea causado por un defecto de ejecución, pues no se predica objetivamente de un elemento constructivo o de las instalaciones del edificio, sino que se refieren a la realización de la actividad de construcción en sí misma considerada.⁶⁶

La garantía establecida para este tipo de defectos es anual, aunque precisar que no se trata de una garantía de perfecta terminación⁶⁷: no cubre cualquier falta de conformidad, sino sólo los defectos en elementos de terminación o acabado causados por vicios de ejecución.

Aunque la LOE no dispone qué son los elementos de terminación o acabado, debe entenderse como tales el perfeccionamiento o retoque de la labor constructiva de cualquier elemento del edificio, sin que necesariamente tenga que afectar a elementos individualizables y con independencia de la fase constructiva en la que los mismos se hayan ocasionado. Sin embargo, existen algunos autores que sostienen que hay que adoptar un criterio restrictivo

⁶² Vid. SAP Madrid 20 junio 2012 (JUR 2012, 261436), califica de cláusula residual el art. 3.1.c.4) en el sentido de que permite dar a entender que habrá lugar a responsabilidad si cualquier elemento constructivo presente presenta vicios o defectos que impiden su uso satisfactorio, añadiendo que: «*deben entenderse incluidas todas aquellas utilidades objetivamente predicables de un edificio y de cada una de sus dependencias, incluidas también las de índole estética, que son el único aspecto funcional de ciertos elementos constructivos*».

⁶³ COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3377.

⁶⁴ COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3377.

⁶⁵ MARTINEZ ESCRIBANO, *Responsabilidades...*, cit., pág. 117. MILA RAFEL, "Promoción Inmobiliaria...", cit., pág. 65

⁶⁶ COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3378.

⁶⁷ ORTI VALLEJO, "La responsabilidad...", cit., pág. 778.

acerca de qué se entiende por elementos de terminación o acabado, y ello para favorecer a la parte más débil (el adquirente) dado el escaso del plazo de garantía que la LOE establece, estimando que se debe entender de defectos de escasísima entidad constructiva, económica y funcional, rayanos de lo tolerable⁶⁸.

Por último, aunque la LOE impone de manera exclusiva al constructor la responsabilidad por esta tipología de vicios, pues, como hemos dicho, ha de tratarse de un vicio de ejecución y el contratista responde de los daños causados por vicios de ejecución por una acción u omisión propia o de la de aquellos por quienes, conforme a la LOE, debe responder: por ejemplo, cuando el vicio de ejecución procede de materiales defectuosos adquiridos o aceptados por él, o de lo que hizo el subcontratista por él contratado, sin perjuicio de la acción de regreso correspondiente (art. 17.6 LOE), debe tenerse en cuenta que el promotor, como se verá más adelante, también responderá de estos defectos en cuanto responsable solidario (art. 17.3, *in fine*, LOE).

A modo de recapitulación, el artículo 17.1 LOE dice expresamente que la responsabilidad del promotor-vendedor queda limitada a los daños materiales ocasionados en el edificio que traigan causa de alguno de los vicios constructivos tipificados en los apartados a) y b) del propio art. 17 LOE y que acontezcan dentro de los plazos de garantía señalados por esos mismos preceptos. Por consiguiente, no son susceptibles de ser resarcidos con arreglo a la LOE: los daños morales y corporales; los daños que, aun siendo económicamente evaluables, no sean propiamente materiales en el sentido del art. 17 LOE (lucro cesante por interrupción de actividad comercial o daño emergente por gastos de desalojo y realojo)⁶⁹; los daños materiales que no se produzcan en el edificio que padece la deficiencia constructiva (edificios colindantes)⁷⁰; los daños materiales que, pese a localizarse en el edificio, no traigan causa de vicios estructurales que comprometan su resistencia mecánica y estabilidad, de defectos que provoquen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del art. 3.1. c) LOE, o de vicios de ejecución que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras; los daños materiales ocasionados en el edificio que traigan causa de defectos estructurales, de habitabilidad o de ejecución en los elementos de terminación pero que se manifiesten con posterioridad a que hayan transcurrido diez, tres o un año (respectivamente) desde la recepción de la obra sin reservas o desde la subsanación de éstas (art. 17.1 LOE).

⁶⁸ ORTI VALLEJO, “La responsabilidad...”, cit., pág. 778. En opinión de MARTINEZ ESCRIBANO, (*Responsabilidades...*, cit., pág. 113), los defectos de acabado se refieren a los puramente estéticos.

⁶⁹ Son los denominados “daños indirectos”. Vid. CORDERO, “Artículo 17...”, cit., pág. 369. CARRASCO, *Derecho de la construcción*, cit., pág. 417.

⁷⁰ GONZÁLEZ PÉREZ, *Comentarios...*, cit., pág. 445. FUENTESECA, C, “La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación deroga el contenido del art. 1591 del Código Civil a partir del 6 de mayo del año 2000”, AC, nº 12, 2000, pág. 461. También quedarían excluidos de la LOE los daños secuenciales, en alusión a los desperfectos que pueden sufrir los muebles y enseres que radiquen en el edificio afectado por los vicios constructivos y como resultado de éstos.

2.a.c) Plazos de garantía.

El plazo de garantía es aquél durante el cual debe manifestarse el daño para que sea resarcible conforme al art. 17 LOE y, por tanto, pueda responder el promotor. A tal efecto, la LOE ha establecido tres plazos diversos de garantía en función del tipo de daño:

- (i) el plazo es de diez años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia y estabilidad del edificio (art. 17.1 a);
- (ii) el plazo es de tres años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de ciertos requisitos de habitabilidad (art. 17.1 b); y
- (iii) el plazo es de un año para los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras (art. 17.1 b), *in fine*).

A pesar de que bajo el régimen del art. 1591 CC existía un único plazo de garantía de diez años aplicable a todo daño resarcible conforme a ese precepto, sin perjuicio de cual fuese el concreto tipo de vicio constructivo que lo hubiese provocado⁷¹, el art. 17.1 LOE distingue tres plazos distintos de garantía según la naturaleza y clase del vicio constructivo del que traiga causa el daño⁷².

Por lo que se refiere al cómputo de los plazos de garantía, según el tenor literal del art. 17.1 LOE, se contarán desde la fecha de la recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas. Que el cómputo del plazo de garantía lo marque el momento de la recepción de la obra, lo diferencia claramente del régimen anterior, que en muchos casos el TS computaba el inicio de los plazos desde la entrega de las viviendas por el promotor a los adquirentes. En la actualidad, el *dies a quo* puede comportar ciertos inconvenientes para los adquirentes, sobre todo en el caso de los vicios o defectos de habitabilidad y funcionalidad, habida cuenta que resulta perfectamente factible que a la fecha de su adquisición al promotor-vendedor ya se hubiesen agotado tales plazos de garantía.

Asimismo, consignar que la recepción de la obra es un acto que lo llevan a efecto el promotor y el constructor, como partes intervinientes en el contrato de obra, y que, en definitiva, constituye la entrega y, en su caso, aceptación (con reservas o sin ellas) o rechazo de la obra, convirtiéndose en un acto de trascendental importancia respecto a la responsabilidad del promotor por defectos, pues fija el inicio del cómputo de los plazos de garantía. Ahora bien, ¿qué transcendencia tiene frente a los adquirentes que el promotor recepcione una obra con defectos aparentes? En este punto, la doctrina se encuentra dividida entre los que opinan que el constructor (y los demás agentes intervinientes) quedarán exonerados de responsabilidad por los defectos

⁷¹ MESA MARRERO, "El alcance...", cit., pág. 40.

⁷² VICENTE DOMINGO, "Régimen de responsabilidad...", cit., pág. 1384.

aparentes en el momento de la recepción y que no hubiesen sido objeto de reservas⁷³; y los que entienden que tal exoneración sólo opera frente al promotor pero no frente a los adquirentes del edificio⁷⁴, a los que no les afectaría que el defecto fuese oculto o aparente, argumentándose que la responsabilidad del art. 17 LOE constituye una garantía de origen legal que no está establecida sólo en beneficio del promotor, sino también de los sucesivos adquirentes del inmueble, a quienes se reconoce legitimación directa para reclamar⁷⁵ y, en efecto, admitir la eficacia exoneratoria de la responsabilidad por los defectos aparentes en la recepción frente a los adquirentes, significaría que el promotor que no la rechaza o que no realiza la oportuna reserva estaría renunciando a derechos en perjuicio de terceros⁷⁶.

En efecto, hay lugar a responsabilidad tanto de los agentes de la edificación como del promotor frente a los adquirentes aunque el vicio o defecto constructivo fuera aparente en el momento de la recepción de la obra. La recepción definitiva sólo tiene efectos liberatorios del constructor (y los demás agentes) frente al promotor por los defectos que éste conociera o no hubiera podido ignorar e el momento de la recepción y que no hubiese sido objeto de reserva, pero no frente a los ulteriores propietarios. Ello significa que en el ámbito de la relación promotor-constructor, para el caso de que el promotor aun conservase la propiedad del edificio por no haberla transmitido a terceros, no sería posible aplicar el régimen de responsabilidad ex LOE para los daños materiales ocasionados en el edificio que traigan causa de vicios aparentes en el momento de la recepción.

Por otra parte, recordar que si la obra se recibe con reservas, los plazos de garantía deberán computarse desde la fecha del acta de subsanación de éstas⁷⁷.

⁷³ CASTRO BOBILLO, "Del artículo 1591 del CC a la Ley de Ordenación de la Edificación" AC, nº 12, 2001, pág. 436. CABANILLAS, ("La responsabilidad...", cit., págs. 436 y ss.) no se pronuncia, pero recoge la doctrina francesa que va en la línea de estimar que la responsabilidad sólo opera respecto a los defectos ocultos.

⁷⁴ CORDERO LOBATO, "Artículo 17...", cit., pág. 306. ÁLVAREZ OLALLA, *La responsabilidad...*, pág. 57. CASTRO BOBILLO, "Del artículo 1591...", pág. 435. LACABA SANCHEZ, F, "Ley de Ordenación de la Edificación. Análisis jurídico de la ley. Consecuencias de la subsistencia del artículo 1591 del Código Civil", *La Ley*, nº 4974, 2000, pág. 1623.

⁷⁵ En este sentido, ÁLVAREZ OLALLA, (*La responsabilidad...*, cit., pág. 59) matiza distinguiendo según que se comprara sobre plano o que se comprara la vivienda ya construida; en el primer caso la aceptación sin reservas sólo puede afectar a las relaciones internas entre promotor y constructor, no frente a los adquirentes; en el segundo en cambio sí, ya que el adquirente habrá tenido la oportunidad de constatar los vicios aparentes. Vid. MARTINEZ ESCRIBANO, *Responsabilidades*, pág. 117.

⁷⁶ CORDERO LOBATO, E, "Artículo 17...", cit., pág. 306. SEIJAS QUINTANA, JA, "La responsabilidad en la LOE: criterios de imputación", *Estudio sobre la nueva Ley de Ordenación de la Edificación*, Madrid, 2000, pág. 96. CASTRO BOBILLO, "Del artículo 1591...", cit., pág. 432. SANTOS MORON, M^a J, "Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación", *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Tecnos, Madrid, 2001, pág. 325. COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3372.

⁷⁷ Opinión contraria sostiene CORDERO LOBATO, ("Artículo 17...", cit., pág. 346), pues afirma que aunque se proceda a la recepción con reservas el plazo de garantía se computa siempre desde la fecha en que se suscriba el acta de recepción. En tal caso, no habrá lugar a responsabilidad conforme a la LOE (sino conforme al régimen contractual correspondiente) por los daños del art. 17.1 que tengan su causa en las deficiencias que fueron el objeto de las reservas que el promotor formuló en el acta de recepción. Los daños que se deriven de las

Por último, los plazos de garantía fijados en el art. 17.1 LOE no admiten interrupción ni suspensión, pues son términos de caducidad.

2.B) Elementos subjetivos de la responsabilidad.

2.B.a) Legitimación activa.

El art. 17.1 LOE atribuye acción a «*los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o partes de los mismos, en el caso de que sean objeto de división*».

Del tenor del art. 17.1 LOE se colige que la propiedad actual del inmueble es la que procura acción para reclamar responsabilidad por los daños que traigan causa de vicios constructivos⁷⁸. En efecto, la legitimación activa se otorga únicamente a los perjudicados que tengan, durante la vigencia de los plazos de garantía, la condición de propietarios del edificio o parte del mismo que padece los defectos, con independencia de si éstos han intervenido o no como partes en el contrato de obra que tuvo por objeto su construcción y al margen también de que mantengan relaciones contractuales con los diversos agentes del proceso edificatorio⁷⁹. Por tanto, los terceros adquirentes del edificio o de partes del mismo podrán estar directamente legitimados, sin que haga falta entender que su legitimación se produce por subrogación en los derechos y acciones del promotor⁸⁰. Por el contrario, se excluyen otros posibles perjudicados de los vicios o defectos constructivos, como lo pueden ser los arrendatarios o usufructuarios.

Ello comporta la ausencia de legitimación activa del promotor para ejercitar las acciones del art. 17 LOE frente al resto de agentes de la edificación desde el momento en que transmite la totalidad del edificio y pierde, por tanto, la condición de propietario de la obra⁸¹, sin perjuicio de que está legitimado activamente para reclamar con base en las normas del CC (arts. 1091, 1094, 1095, 1098, 1101, 1124 y 1258) el cumplimiento correcto el contrato de obra

deficiencias así señaladas sólo están sujetos a responsabilidad ex art. 17 LOE cuando las mismas se corrijan y se suscriba la correspondiente acta de subsanación.

⁷⁸ CADARSO PALAU, J, *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores en el Código Civil*, Tesis Doctoral, San Sebastián, 1973, pág. 190. SEIJAS QUINTANA, “La responsabilidad en la LOE...”, cit., pág. 104. ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, cit., pág. 644.

⁷⁹ RUIZ-RICO RUIZ y PASTOR VITA, FJ, “Los daños cubiertos por la LOE: el concepto de «daños materiales en el edificio» y su posible justificación. Los sujetos dañados: legitimación activa para reclamar la reparación”, *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Comares, Granada, 2002, pág. 85.

⁸⁰ Como así lo interpretaba la doctrina tradicional del Tribunal Supremo sobre el art. 1591 CC. Vid. SSTS 3 octubre 1979 (RJ 1979, 3236).

⁸¹ CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho de la construcción*, pág. 387. SEIJAS QUINTANA, “La responsabilidad en la LOE...” cit., pág. 105. SANTOS MORON, “Artículo 17. ...”, cit., pág. 327. ESTRUCH ESTRUCH, *Responsabilidades...*, cit., pág. 598. COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3384. En contra, CABANILLAS SANCHEZ, “La responsabilidad civil...”, cit., pág. 443.

frente aquellos agentes con los que está vinculado contractualmente una vez transmitidas la totalidad de las viviendas⁸²

Ahora bien, no es menos cierto también que el promotor estará legitimado activamente para reclamar responsabilidad por defectos constructivos ex art. 17.1 LOE, siempre que conserve la propiedad de algún piso o local del edificio en el instante de manifestarse los daños y no se hayan agotado los plazos de garantía. Vemos, pues, que el régimen diseñado por la LOE puede conducir a situaciones paradójicas, dado que simultáneamente tendrá legitimación activa para exigir responsabilidad a los restantes agentes de la edificación por los daños existentes en el edificio, toda vez que, de conformidad con el art. 17.3, *in fine*, LOE, como se expondrá detalladamente más adelante, el propio promotor responderá en todo caso solidariamente con los restantes agentes de la edificación frente a los terceros adquirentes que de él hubiesen adquirido, o no, otras partes del edificio, basado en el carácter de garante incondicional de todo el proceso edificatorio⁸³.

En cualquier caso, centrándonos en el tema, tratándose de la venta de un inmueble defectuosamente construido en la que actúe como vendedor la persona que ha promovido el proceso de edificación, la legitimación activa para el ejercicio de las acciones contempladas en la LOE se otorga a quienes el art. 17.1 denomina “terceros adquirentes”, identificables con los sujetos que ocupan la posición de parte compradora en el contrato de venta mediante el que adquieren el dominio, y poseen la propiedad del inmueble.

Por lo que se refiere a la legitimación en los edificios en régimen de propiedad horizontal, a pesar de que la LOE no haya establecido reglas para estos casos, ha de mantenerse la doctrina jurisprudencial creada en torno al art. 1591 CC⁸⁴, entendiéndose que para el ejercicio de las responsabilidades ex art. 17 LOE estarán legitimados para accionar tanto el propietario individual como los presidentes de las comunidades de propietarios, admitiéndose tanto si los defectos constructivos afectan a elementos comunes, como si afectan a elementos privativos.

En particular, el presidente de la comunidad de propietarios está legitimado para exigir responsabilidad ex art. 17 LOE por aquellos defectos constructivos que afecten a elementos comunes⁸⁵, y ello aunque existan defectos formales en la constitución de la comunidad, o aunque el presidente actor no haya alegado la representación con que demanda. Incluso en tales casos la legitimación del presidente procede por su condición de propietario y por

⁸² Vid. STS 27 febrero 2012 (RJ 2012, 4051) que estima la demanda interpuesta por el promotor contra el contratista por incumplimiento del contrato de ejecución de obra, con base en el art. 1101 CC. El promotor había transmitido las viviendas y había sido condenado en un procedimiento anterior con base en el art. 1591.I CC al concurrir defectos de acabado. Vid. también MARTINEZ ESCRIBANO, *Responsabilidades...*, cit., pág. 165. ESTRUCH, *Responsabilidades...*, cit., pág. 599.

⁸³ COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3385.

⁸⁴ CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho de la construcción...*, cit., pág. 388. CORDERO LOBATO, E, “Artículo 17...”, pág. 313. SANTOS MORON, “Artículo 17...”, pág. 328.

⁸⁵ Vid. Art. 13.3 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE nº 176 de 23 julio 1960) que fue modificada por la Ley 8/1999 de 6 de abril (BOE nº 84, de 8 abril 1999). Vid. SSTS 3 octubre 1979, 3 mayo 1996 y 20 julio 1998.

aplicación de otra doctrina jurisprudencial consistente en la legitimación de cualquier comunero para actuar en beneficio de la comunidad. El presidente no deja de estar legitimado por el hecho de que los vicios o defectos constructivos afecten también a elementos privativos, en cuyo caso la legitimación sólo podrá negarse cuando exista oposición expresa o formal por parte del copropietario afectado⁸⁶.

Por su parte, el copropietario en régimen de propiedad horizontal también está individualmente legitimado para exigir responsabilidades por vicios o defectos constructivos que afectan a elementos comunes. El TS ha sostenido esta legitimación en dos tipos de argumentos: el primero, el hecho de que el copropietario es titular de una participación indivisa en los elementos comunes, a cuya defensa son aplicables las reglas relativas a la legitimación en la comunidad ordinaria, pero también ha entendido que, como interesado en los asuntos que afectan a la comunidad, el copropietario individual está activamente legitimado ante la pasividad u oposición de los órganos comunitarios.

En conclusión, si el tercer adquirente hubiese comprado una parte de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, su legitimación para accionar conforme al art. 17.1 LOE se extenderá no sólo a los daños derivados de vicios constructivos que afecten a los elementos privativos que le pertenezcan, sino también a los que se localicen en elementos comunes: porque es copropietario de ellos y, porque, como comunero interesado en todos los asuntos que repercutan en la comunidad, puede comparecer en juicio para defender sus intereses y derechos⁸⁷, siempre en beneficio de la comunidad. Si la sentencia resultante de tal proceso resulta favorable para la comunidad, surtirá efectos y aprovechará a todos los copropietarios. En cambio, si dicha sentencia es adversa a los intereses de la comunidad, en nada podrá perjudicar a los miembros que la integran⁸⁸.

2.B.b) Plazo para el ejercicio de la acción de responsabilidad.

El art. 18.1 LOE expresa claramente que: «*Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños...*». En virtud del citado precepto, cuando los daños materiales se produzcan dentro de los plazos de garantía, los

⁸⁶ Vid. STS 11 abril 2014 (RJ 2193, 2014) en el que afirma que la legitimación del Presidente de la Comunidad para reclamar judicialmente los daños ocasionados por los defectos constructivos en los elementos privativos del edificio, siendo suficiente el acuerdo expreso de la Junta de autorización del ejercicio de acciones judiciales, salvo que exista oposición expresa y formal al mismo.

⁸⁷ Vid. SSTS 31 enero 1995 (RJ 1995, 292) y 23 diciembre 2005 (RJ 2005, 1214). ORTI, ("La responsabilidad...", pág. 1165). REGLERO CAMPOS, LF, "Responsabilidad civil en la edificación", *Lecciones de responsabilidad civil*, Ed. Aranzadi, Navarra, 2002, pág. 449. ÁLVAREZ OLALLA, *La responsabilidad...*, pág. 77. GONZALEZ CARRASCO, et., al., *Derecho de la construcción*, cit., pág. 426. CORDERO, "Artículo 17...", cit., pág. 383.

⁸⁸ COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3387.

perjudicados gozarán de un plazo de dos años para exigirle responsabilidad al promotor⁸⁹.

Aclarar a este respecto que se trata de un plazo de prescripción y no de caducidad, con todas las consecuencias que derivan de ello: no es susceptible de ser apreciado de oficio y puede ser interrumpido en los supuestos del art. 1973 CC: ejercicio de la acción ante los Tribunales, reclamación extrajudicial y acto de reconocimiento del deudor⁹⁰.

En lo tocante al cómputo del plazo de prescripción para el ejercicio de las acciones, con anterioridad a la vigencia de la LOE, el TS había declarado que, de acuerdo con la teoría de la «*actio nata*» del art. 1969 CC, dicho plazo empezaba a computarse desde el momento en el que la acción pudiera ejercitarse. En cambio, de acuerdo con el art. 18.1 LOE, vemos que la prescripción para el ejercicio de las acciones se inicia en el momento en que se producen los daños, lo que puede conducir a situaciones en las que dicho plazo comience a computar e incluso agotarse habiendo sido ignorado por el perjudicado. Por ello, esta interpretación estricta del tenor del art. 18.1 LOE ha sido matizada por la doctrina al resultar claramente perjudicial para los intereses de los adquirentes, adoptando una postura más flexible en el sentido de que la prescripción debe computarse desde el momento en que pudiera ser objetivamente conocido por el perjudicado, y no desde la producción del daño ni desde el instante en que efectivamente se conozca su existencia⁹¹. Como afirma CORDERO LOBATO⁹², «el daño no se produce antes de que sea objetivamente posible que el perjudicado lo conozca»⁹³, pues el daño lo sufre el propietario, no el edificio.

Por otra parte, el plazo de prescripción previsto en la LOE se diferencia claramente del previsto en el régimen de las acciones edilicias, donde el plazo de seis meses de la entrega del inmueble del art. 1490 es, simultáneamente, plazo de prescripción y garantía de la acción.

Así pues, aunque el art. 18.1 LOE afirme categóricamente que el plazo prescriptivo se cuenta a partir de que se produce el daño, la doctrina ha postulado una interpretación más laxa de esta regla, entendiendo que la

⁸⁹ CORDERO LOBATO, E, “Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones”, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, de A. Carrasco Perera./E, Cordero Lobato./M^oC. González Carrasco, Ed. Aranzadi, 2000, pág. 355.

⁹⁰ GONZALEZ PÉREZ, *Comentarios...*, cit., pág. 473. MORENO-TORRES HERRERA, ML, “Los plazos de garantía y el juego de la prescripción”, *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Comares, Granada, 2002, pág. 222. ESTRUCH, *Responsabilidades...*, pág. 639.

⁹¹ COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3391.

⁹² CORDERO LOBATO, E, “Artículo 18...”, cit., pág. 359.

⁹³ Tampoco se trata de resolver la cuestión conforme al criterio subjetivo del art. 1968.2 CC. Vid. GUTIÉRREZ JEREZ, LJ, “Los plazos de ejercicio de las acciones para exigir responsabilidad civil patrimonial en las empresas constructoras: responsabilidad del arquitecto técnico y la empresa constructora por la dirección de obra”, en <http://www.thinktankjuridico.com/articulo.php?a=62>, entiende que debe aplicarse el art. 1968.2 CC que sitúa el inicio del cómputo del plazo para el ejercicio de la acción, desde que lo supo el agraviado.

prescripción se computa desde el momento en que pudiera ser objetivamente conocido por el damnificado⁹⁴.

2.B.c) Legitimación pasiva.

El art. 17.1 LOE establece como responsables de los daños derivados de vicios constructivos a las personas físicas y jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación, las cuales aparecen conceptuadas en la LOE como agentes de la edificación (arts. 8)⁹⁵.

No obstante, una atenta lectura de la LOE, evidencia una falta de coordinación y correlación entre el art. 17 y los artículos 10 y ss. LOE, en el sentido de que existen agentes de la edificación que no están incluidos en el elenco de sujetos responsables a los que hace referencia el art. 17 LOE (las entidades y laboratorios de control de calidad o los propietarios y usuarios), así como otros a los que tan solo se hace alusión para excluirlos del círculo de responsables directos (suministradores de productos).

De igual modo, existen personas que están comprendidas en el marco de sujetos responsables ex art. 17 LOE y que, pese a ello, no constan entre los agentes de la edificación designados en la LOE (subcontratistas, profesionales que hubieran realizado cálculos, estudios, dictámenes o informes por encargo del constructor, jefe de obra y de los demás empleados, personas físicas y jurídicas que dependan del constructor)⁹⁶.

Por supuesto, la cuestión no está exenta de polémica. Así, no hay duda sobre la exclusión entre los agentes de la edificación de los propietarios y usuarios. Más problemas plantea, en cambio, los laboratorios de control de calidad y suministradores de productos, que no tienen una intervención directa en la construcción: a favor de la responsabilidad del suministrador, pero no del laboratorio, se postula ORTI VALLEJO⁹⁷; a favor de suministrador y laboratorio, CORDERO LOBATO⁹⁸. Asimismo, CORDERO LOBATO entiende que también podría demandarse a los profesionales que emiten dictámenes, cálculos o estudios (art. 17.5.2) y subcontratistas (art. 17.6.2)⁹⁹.

⁹⁴ CORDERO, “Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación”, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación, Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, de A. Carrasco Perera./E, Cordero Lobato./M^ºC. González Carrasco, Ed. Aranzadi, 1^a Ed., Pamplona, 2000, pág. 420. CARRASCO, *Derecho de la construcción*, pág. 453. HERNANDEZ DÍAZ-AMBRONA, MD, “La nueva LOE y su incidencia en el art. 1591 CC”, *RDP*, n^º 5, 2001, pág. 398.

⁹⁵ Refiriéndose en los preceptos siguientes (arts. 9 a 16), uno por uno mostrando las competencias y obligaciones que le incumbe a cada cual: promotor, proyectista, constructor, director de obra, director de ejecución de obra, entidades y laboratorios de control de calidad, suministradores de productos y propietarios y usuarios.

⁹⁶ LÓPEZ RICHART, J, *Responsabilidad personal e individualizada y responsabilidad solidaria en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Dykinson, Madrid, 2003, pág. 77 y 73. GOMEZ PERALS, M, *Responsabilidad del promotor...*, cit., pág. 161.

⁹⁷ ORTI VALLEJO, “La responsabilidad...”, cit., pág. 787. CORDERO LOBATO, “Artículo 17...”, cit., pág. 317

⁹⁸ CORDERO LOBATO, “Artículo 17...” cit., pág. 317.

⁹⁹ CORDERO LOBATO, “Artículo 17...”, cit., pág. 322.

Por ello, en orden a determinar el elenco de sujetos responsables por los defectos constructivos del inmueble en el marco de la LOE, es decir, a quienes el perjudicado puede demandar, están pasivamente legitimados todos los partícipes en la edificación que con su actuación hubiera causado el vicio o defecto constructivo¹⁰⁰, se mencionen o no en el art. 17, e incluso aunque ni siquiera estén incluidos en el listado de agentes de la edificación de los arts. 9 a 15 LOE, como sucede, por ejemplo, con los subcontratistas de obra.

En cualquier caso, y en los que nos afecta, el vendedor del inmueble defectuoso a fin de ostentar la legitimación pasiva legalmente requerida para ser demandado ex LOE, no le basta con tener la condición de vendedor, sino que además se precisa haber intervenido en su proceso de edificación con la cualidad de promotor, resultando en tal sentido indiferente que el vendedor haya llevado a cabo su actividad de promoción a título individual colectivo, estando también pasivamente legitimadas las cooperativas de viviendas en cuanto colectivos que gozan de personalidad jurídica y son producto de un contrato asociativo que conlleva la adjudicación provisional del correspondiente inmueble por un precio aproximado¹⁰¹.

Además, el promotor no será legitimado pasivo tan solo frente al primer adquirente sino que también lo será frente a cualquier subadquirente de los inmuebles construidos, que podrán seguir exigiendo responsabilidad del promotor, hasta que finalice el plazo de garantía establecido en la Ley, en la misma posición que los adquirentes originarios. Ello significa que el promotor como vendedor es responsable *ad extra*¹⁰².

En efecto, la LOE legitima activamente para reclamar la reparación de los daños no solo al comprador, con quien está ligado contractualmente, sino también a los futuros adquirentes de la edificación, por cuanto no rige el principio de relatividad de los contratos (art. 1257 CC). Y ello con independencia de que el promotor se halle legitimado, a su vez, para reclamar dichos daños al agente de la edificación (constructor, proyectista, director de la obra, etc.) cuya acción u omisión esté en el origen de los daños reclamados (art. 18.2 LOE).

Por razones prácticas, el promotor que sea demandado por el propietario de un edificio (o parte de él) está facultado para llamar al proceso al agente de la edificación que estime originariamente responsable de los daños, para que se vea involucrado en un mismo procedimiento judicial, y evitar así las resoluciones judiciales contradictorias que podrían recaer en caso de ventilarse la responsabilidad del promotor y la del agente originariamente responsable en distintos procedimientos (Disposición Adicional Séptima de la LOE), que se explicará con mayor detalle más adelante.

¹⁰⁰ LÓPEZ RICHART, *Responsabilidad...*, cit., pág. 72.

¹⁰¹ STS 27 abril 2009 (RJ 2009, 2899). GÓMEZ, *Responsabilidad...*, cit., pág. 57. CORDERO LOBATO, E, "Artículo 9. El promotor", *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, de de A. Carrasco Perera./E, Cordero Lobato./M^ºC. González Carrasco., Ed. Aranzadi, 1^ª Ed., Pamplona, 2000, pág. 276. CARRASCO, *Derecho de la construcción*, pág. 487.

¹⁰² PÉREZ RIVARÉS, "La responsabilidad...", cit., pág. 27.

2.C) Distribución de la responsabilidad.

2.C.a) Responsabilidad personal e individualizada.

El art. 17.2 LOE afirma que «*la responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propias, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder*».

Así pues, con carácter general, la responsabilidad de los agentes de la edificación frente a los propietarios y terceros adquirentes por vicios y defectos constructivos es exigible por «actos u omisiones propios». Por consiguiente, aquéllos son responsables de los daños causados por vicios derivados de su propia intervención en el proceso constructivo. Para el caso de que los daños sean imputables a más de un agente cada uno de ellos deberá responder en función de su grado de intervención en la causación de los mismos, por lo que su responsabilidad es mancomunada (art. 1138 CC).

Ello comporta que, para que el perjudicado pueda entablar la demanda, previamente habrá de identificar al concreto sujeto o sujetos a quienes resulte imputable la causación del daño. De este modo, responderá el copartícipe a quien la responsabilidad sea imputable y, si fueran varios y lograra probarse el grado de participación de cada corresponsable, la responsabilidad será mancomunada.

No obstante, en la práctica esta tarea encaminada a determinar el concreto o concretos agentes responsables del defecto no es nada fácil. Además, hay que tener en cuenta que, a diferencia del régimen *ex art. 1591 CC*, en el que los tipos de vicios (vicio de la construcción, del suelo o de la dirección) funcionaban como criterios de imputación de responsabilidad, en la LOE los criterios de imputación se encuentran recogidos en los arts. 10 y ss. LOE, donde la atribución de responsabilidad se realiza según el ámbito competencial que corresponda a cada uno de los agentes de la edificación que intervienen en el proceso edificatorio, de tal modo que será necesario averiguar cuál es el vicio del que traen causa los daños producidos en el edificio para luego y en función de la esfera de atribuciones competenciales en las que resulte incardinado el vicio, identificar al concreto agente al que correspondan tales atribuciones, como autor del daño material¹⁰³.

En definitiva, en la LOE la imputación de la responsabilidad del o de los concretos agentes vendrá determinada por el hecho de que el defecto tenga su origen o esté dentro del ámbito de competencias del agente o agentes a los que la Ley le imputa la responsabilidad, con arreglo a los arts. 8 a 15 de la LOE puesto en conexión con el art. 17 LOE¹⁰⁴.

¹⁰³ COLINA GAREA, “El contrato...”, cit., pág. 3400. LÓPEZ RICHART, *Responsabilidad personal...*, pág. 70. SANTOS MORÓN, “Artículo 17...”, pág. 338. ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, pág. 615.

¹⁰⁴ En palabras de ORTI VALLEJO (“La responsabilidad...”, cit., pág. 788), los arts. 10 a 15 LOE sirven de criterios objetivos de imputación de responsabilidad, determinantes de que un

Ahora bien, a diferencia de lo señalado respecto del resto agentes de la edificación, el art. 9.2 LOE, relativo a las obligaciones del promotor inmobiliario, no permite definir una esfera de riesgo concreta atribuible al promotor¹⁰⁵, puesto que las obligaciones que dicho precepto impone al promotor no tiene una transcendencia directa en su responsabilidad por vicios o defectos constructivos¹⁰⁶.

Por otro lado, la LOE tampoco contiene precepto alguno que especifique los supuestos en los que el promotor responde individualmente por su propia intervención en el proceso edificatorio (por actos u omisiones propios).

A este respecto, como es lógico, se ha suscitado un debate doctrinal acerca de si el promotor debe responder por actos u omisiones propios y, en tal caso, en qué supuestos, habida cuenta de que no interviene materialmente en el proceso constructivo. Es decir, si hay algún caso en el proceso edificatorio en el que promotor deba asumir la responsabilidad por daños derivados de su propia actuación.

Con carácter general, salvo aquellos supuestos en los que el promotor actúe además como constructor por lo que se le imputa responsabilidad conforme a los mismos criterios que al constructor (arts. 11.2.a) y 17.6 LOE)¹⁰⁷, la responsabilidad del promotor no se fundamentará en su propia actuación, pues la ausencia de intervención material en el proceso dificulta el hecho que de su actuación derive el vicio o defecto constructivo.

Excepcionalmente, sin embargo, al promotor le pueden ser parcialmente imputables a sus propios actos u omisiones los daños materiales ocasionados en el edificio. En concreto, en aquellos casos en los que como consecuencia de una decisión adoptada por el promotor pero ejecutada por otro agente de la edificación, se causen daños materiales en el edificio derivados de los vicios y defectos previstos en el art. 17.1 LOE¹⁰⁸.

En consecuencia, la adopción de las decisiones por los promotores en el seno del proceso edificatorio pueden tener una correlación directa con la causación de los vicios y defectos constructivos cuando, por ejemplo, los agentes de la edificación realizan la obra siguiendo órdenes expresas del promotor (y pese a la advertencia de técnicos) contraviniendo las normas básicas de edificación, generalmente, con el fin de ahorrar costes o tiempo en la ejecución¹⁰⁹; o, cuando el promotor interviene con sus propias decisiones en la causación de

concreto defecto sea o no imputable a tal o cual agente en razón a que corresponda o no a su esfera de competencia en la ejecución de la obra.

¹⁰⁵ MILÁ RAFEL, R, "Promotor inmobiliario...", cit., pág. 316.

¹⁰⁶ ABRIL CAMPOY, "La responsabilidad...", cit., pág. 1244. Por ejemplo, el incumplimiento por parte del promotor de su obligación de «gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas» (art. 9.2.c) LOE) no permite imputarle al mismo los vicios constructivos que, con posterioridad, puedan aparecer en la edificación sin licencia.

¹⁰⁷ Vid. STS 23 febrero 1983 (RJ 1983, 1068). Es un ejemplo de la responsabilidad por hecho propio del promotor-constructor.

¹⁰⁸ En este sentido, vid. MARTINEZ ESCRIBANO, *Responsabilidades...*, cit., pág. 197. LÓPEZ RICHART, *Responsabilidad personal...*, cit., pág. 181.

¹⁰⁹ Vid. SAP Castellón 20 octubre 2010 (AC 2010, 2036).

los daños en el edificio al pactar con el constructor de la obra que ésta se realizará sin proyecto o sin dirección técnica y, como consecuencia de ello, aparecen vicios o defectos en la edificación con posterioridad¹¹⁰.

No obstante, esta responsabilidad personal e individualizada del promotor tendrá poca virtualidad práctica en las relaciones externas (frente a los compradores), toda vez que, como se verá, en la mayoría de los supuestos responderá de manera solidaria con el resto de los agentes que llevaron a cabo su orden (art. 17.3, *in fine*, LOE).

En cambio, en las relaciones internas entre el promotor y el agente que ejecutó las ordenes del promotor, éste puede quedar exonerado de responsabilidad si prueba que advirtió al promotor de la incorrección de sus decisiones antes de ejecutarlas¹¹¹.

Por otra parte, y referido a los demás agente de la edificación, la imputación personal e individualizada puede realizarse tanto por hecho propio del sujeto responsable, como por los hechos ajenos que hubieran llevado a cabo otras personas por las que aquél deba responder. En función del ámbito competencial y a las funciones que corresponden a cada uno, podemos distinguir los supuestos de responsabilidad personal por hecho propio y ajeno (números 5, 6 y 7 ex art. 17 LOE).

2.C.b) Responsabilidad solidaria. En concreto, la responsabilidad del promotor frente a los adquirentes de vivienda. Cuestiones sustantivas y procesales.

En efecto, ya antes afirmamos la complejidad que en la actualidad reviste el proceso constructivo, dado el alto número de sujetos intervinientes, la dificultad de distinguir las funciones llevadas a cabo por cada uno, pues en muchas ocasiones se solapan, provocando que habitualmente resulte extremadamente complicado determinar la causa de los daños y por consiguiente su autoría y el concreto grado de participación que en ellos hayan tenido los diversos agentes de la edificación¹¹².

Por ello, la regla general prevista en el art. 17.2 LOE aparece matizada en el art. 17.3, *ab initio*, LOE, en el sentido de que cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente acreditada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. Ello significa que la LOE atribuye a todos los partícipes en la edificación la responsabilidad cuando no sea posible individualizar la causa de los daños (la acción u omisión que generó el vicio o defecto constructivo causante del daño), o resulte probada la conjunta contribución a la causación de los mismos, sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el resultado dañoso.

¹¹⁰ CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho de la construcción...*, cit., pág. 410.

¹¹¹ Vid. STS 6 abril 2011 (RJ 2011, 3148).

¹¹² COLINA GAREA, "El contrato...", pág. 3400. CABANILLAS, "La responsabilidad civil...", cit., pág. 462. LOPEZ RICHART, *Responsabilidad personal...*, cit., pág. 77.

Ello plantea el problema de determinar a quién corresponde la carga de la prueba, refiriéndonos, claro está, a los supuestos en los que estando perfectamente identificado el daño se desconoce cuál es la causa que lo ha generado¹¹³. En tal sentido, ORTI VALLEJO afirma que cuando falta la prueba de que el origen del defecto está en el ámbito de competencias de un concreto agente, la responsabilidad es de todos. En suma, el perjudicado tiene que probar tan solo el daño cuyo resarcimiento reclama, pero no le incumbe la prueba del vicio o defecto constructivo que lo causó, ni, mucho menos, de la concreta acción u omisión que generó el vicio, sino que tendrá que ser cada agente el que para exonerarse aporte prueba de su no imputación¹¹⁴. De este modo, no solo se crea una presunción de culpabilidad de todos los agentes sino que también se presume la existencia de un nexo de causalidad entre su conducta y el resultado lesivo¹¹⁵. Así pues, el agente solo podría exonerarse en tal caso de su responsabilidad acreditando la ruptura del nexo causal entre su comportamiento y el resultado dañoso¹¹⁶.

Por ello, frente a los propietarios de la edificación, el promotor también responderá solidariamente por aquellos daños derivados de vicios o defectos causados por varios agentes de la edificación cuando no pudiera determinarse el grado de contribución de los mismos en el daño o, cuando no pudiera individualizarse la causa del mismo.

- (i) En concreto, la responsabilidad del promotor frente a los adquirentes de vivienda.

En el caso concreto de la responsabilidad solidaria del promotor inmobiliario frente a los adquirentes de la edificación, el art. 17.3, *in fine*, LOE dice que «*en todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción*».

En puridad, a diferencia de la doctrina jurisprudencial del art. 1591 CC, donde el promotor responsable ex art. 1591 CC no era responsable solidario de los daños con los demás agentes de la edificación «*en todo caso*», sino únicamente si no era posible identificar al causante de la acción (u omisión) que hubiese generado los daños o cuantificar el concreto grado de intervención que cada uno de los agentes había tenido en su causación¹¹⁷, la LOE le otorga un nuevo enfoque a la figura del promotor, haciéndolo distinto al resto de participantes en la edificación.

¹¹³ LÓPEZ RICHART, *Responsabilidad personal...*, cit., pág. 110.

¹¹⁴ ORTI, (“La responsabilidad...”, cit., pág. 789). Además, dicha solución de que la carga de la prueba recae sobre los agentes de la edificación es la más adecuada pues contemporiza con el criterio de la distribución dinámica de la prueba que se extrae del art. 217 LEC, toda vez que los agentes gozan de más proximidad y facilidad probatoria. En cualquier caso, lo que se pretende es contribuir a proteger los intereses de los adquirentes de vivienda porque siempre que en los plazos legales de garantía se produzca un daño por un defecto constructivo, se asegura la existencia de un sujeto responsable, aunque no se pueda determinar la causa del evento dañoso o el grado de participación de los agentes en el mismo.

¹¹⁵ ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, cit., pág. 668.

¹¹⁶ LÓPEZ RICHART, *Responsabilidad personal...*, cit., pág. 657.

¹¹⁷ PÉREZ RIVARES, “La responsabilidad...”, cit., pág. 30. Vid. STS 25 octubre 1988 (RJ 1988, 7640).

En efecto, el art. 17.3, *in fine*, LOE hace constar expresamente que el promotor responderá solidariamente «en todo caso», sin más matizaciones. Ello significa, pues, que el promotor será igualmente responsable solidario aun cuando se pueda individualizar la causa del daño o cuantificar el grado de intervención de cada uno de los agentes que hubiese tenido en su causación. O sea, que la regla de solidaridad *ex LOE* rige para el promotor siempre y en todo caso¹¹⁸.

Nos encontramos, pues, ante una solidaridad que nace de la norma, que dimana *ex lege*, por lo que ya existe al momento de entablar la demanda. En cambio, la solidaridad que se predica respecto a otros agentes de la edificación requiere que recaiga una sentencia condenatoria que así la declare y solo en los casos en los que no sea posible determinar la causa del daño o precisar el concreto grado de intervención en su causación¹¹⁹.

Pues bien, el hecho de que el promotor responda solidariamente siempre y en todo caso, tiene como consecuencia que para el promotor, salvo el caso de promotor-constructor, resulta indiferente cual haya sido el origen de los vicios o defectos constructivos y que éstos sean incardinables en un ámbito competencial correspondiente a otros agentes de la edificación, pues responderá siempre, de modo que toda demanda entablada por el comprador y dirigida contra el promotor con base en la LOE, al margen de la responsabilidad que por razón del contrato de compraventa le pueda exigir, tendrá éxito con tal de que el demandante sea capaz de acreditar la existencia de daño resarcible *ex LOE* o responsabilidad a cargo de cualquiera de los agentes de la edificación. Por tanto, además de directa, su responsabilidad es objetiva, pues no queda exonerado si prueba que no incurrió en culpa propia, sino únicamente cuando acredite la concurrencia de caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o del propio perjudicado (art. 17.8 LOE).

Ello es debido a que la función que cumple la solidaridad respecto al promotor es distinta a la que cumple respecto al resto de agentes de la edificación. En efecto, mientras que, como se analizará adelante, la solidaridad del promotor cumple una función de garantía frente a los perjudicados por la actuación de los agentes implicados en el proceso constructivo, la solidaridad del resto de agentes se impone con la finalidad de trasladar a los agentes de la edificación los costes de determinación de la causa y de identificación de los sujetos causantes del mismo, en los casos en que resulte muy complicado identificar las causas o las respectivas contribuciones en el daño causado.

Ahora bien, ¿cuál es el criterio de imputación en que se funda la LOE para atribuir esa responsabilidad al promotor?

Pues es obvio que las responsabilidades atribuidas al promotor *ex art. 17 LOE* han de estar fundadas en un criterio de imputación, pese a que la LOE no lo

¹¹⁸ CARRASCO PERERA, et., al., *Derecho de la construcción...*, cit., pág. 391. CORDERO LOBATO, E, "Artículo 17...", pág. 320. ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, pág. 685. LÓPEZ RICHART, *Responsabilidad personal...*, cit., pág. 166.

¹¹⁹ ORTI VALLEJO, "La responsabilidad...", cit., pág. 790. CASTILLEJO MANZANARES, R, "La legitimación en el proceso civil según la Ley de Ordenación de la Edificación", *El Consultor Inmobiliario, La Ley*, nº 70, 2006, págs. 7 y 8. COLINA GAREA, "El contrato...", cit., pág. 3404.

haya hecho constar (tan sólo se refiere al promotor en su apartado 3, al final, y además para hacerle responder «en todo caso»)¹²⁰, ni tampoco le haya atribuido una concreta esfera de riesgo (el elenco de obligaciones establecidas en el art. 9.2 LOE no permite deducirlo, ya que aún cuando el promotor cumpla con las mismas, no queda liberado de su responsabilidad).

Pero, no hay lugar a duda de que la LOE considera al promotor como un garante o fiador del proceso constructivo¹²¹: por un lado, le asigna una intervención decisiva y decisoria en el proceso edificatorio¹²², pues pone en marcha, organiza, impulsa, programa y financia las obras, no sólo para sí, sino para su posterior enajenación a terceros (art. 9.1 LOE)¹²³; por otro, advierte de que el promotor no es un agente más de la edificación como lo puede ser cualquier otro, sino que es quien tiene a su cargo la satisfacción del interés del futuro propietario en tener un inmueble sin defectos¹²⁴.

En suma, configura al promotor como una suerte de «fabricante» o «artífice» de todo el proceso constructivo¹²⁵, por cuanto se trata de un sujeto que gestiona e impulsa la construcción, contratando a los profesionales y técnicos que proyectan y ejecutan la obra, y comercializando con el producto de su actividad¹²⁶. Si bien es cierto que no procede materialmente sobre la obra, es quien adopta las decisiones fundamentales del proceso edificatorio.

¹²⁰ A diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, con el constructor (vid. art. 17.6 LOE) o con el proyectista (vid. art. 17.5 LOE).

¹²¹ PÉREZ RIVARÉS, “La responsabilidad...”, cit., pág. 31. Vid. SSTS 24 marzo 2007 (RJ 2007, 4008), 26 junio 2008 (RJ 2008, 4272), 19 julio 2010 (RJ 2010, 6559) y 24 mayo 2013 (RJ 2013, 180778), entre otras.

¹²² CARRASCO, *Derecho de la construcción...*, pág. 428. 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 Prof. Albadalejo*, Tomo II, Ed. Thomson Civitas, Madrid, 2004, pág. 4603. GÓMEZ PERALS, *Responsabilidad del promotor...*, pág. 99.

¹²³ ABRIL CAMPOY, JM, “La responsabilidad del promotor en la Ley de Ordenación de la Edificación”, *Estudios Jurídicos en homenaje al Prof. Díez-Picazo*, Tomo III, Ed. Thomson-Civitas, Madrid, 2003, pág. 1240.

¹²⁴ La Exposición de Motivos de la LOE respalda la interpretación expuesta del precepto cuando explica que la Ley configura al promotor «*como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir*». Vid. YZQUIERDO TOLSADA, M, *Sistema de responsabilidad civil, contractual y extracontractual*, Ed. Dykinson, Madrid, 2001, págs. 238 a 242. LÓPEZ RICHART, *Responsabilidad personal...*, págs. 166 y ss. ESTRUCH ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, págs. 712 y ss. GÓMEZ PERALS, M, *Responsabilidad del promotor...*, cit., págs. 97 y ss. COLINA GAREA, “Responsabilidad...”.

¹²⁵ CASTRO BOBILLO, “Del artículo...”, cit., pág. 431. RUIZ-RICO RUIZ, JM y GARCIA ALGUACIL, MJ, “Los criterios de imputación de los distintos agentes de la edificación: la delimitación de su ámbito de responsabilidad”, *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Comares, Granada, 2002, pág. 144. Vid. STS 11 de abril de 2012 (RJ 5746/2012), en la que afirma que el promotor se describe como uno más de los agentes, posiblemente el más importante, como una especie de avalista o garante de la obra. Se podría decir que la Ley constituye al promotor en responsable casi exclusivo de los defectos constructivos, o lo que es igual, en garante de la calidad del producto final elaborado.

¹²⁶ PEÑA LÓPEZ, F, “Los daños a los inmuebles próximos al edificio en construcción”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil núm. 19/2004*, Pamplona, 2005, pág. 13. Vid. SAP Valencia 5 septiembre 2013 (JUR 352041/2013) afirma que la LOE consagra la responsabilidad del

Vemos, pues, que en el marco de la LOE el promotor aparece constituido como el máximo garante del proceso edificatorio, convirtiéndose en un garante incondicional de la idoneidad de la edificación¹²⁷, del resultado de la actividad desarrollada. Dicha garantía supone que el promotor responderá aunque el daño traiga causa de un defecto localizado en la esfera de riesgo o competencia atribuible exclusivamente a otros agentes de la edificación, y ello porque, en su calidad de vendedor, debe entregar una cosa adecuada a los fines para los que el inmueble debe destinarse¹²⁸. Es decir, que el promotor en la LOE asume como vendedor una obligación de garantía frente a los terceros adquirentes del buen estado de la edificación.

Además de ser incondicional, la garantía que la presencia del promotor supone para los adquirentes de inmuebles se caracteriza por ser adicional, ya que refuerza la inicialmente débil posición contractual del adquirente al sumarse a las garantías de las que éstos ya disfrutaban por su mera condición de compradores¹²⁹. Si ya cualquier vendedor tiene en virtud del contrato de compraventa la obligación de entregar una cosa conforme, solo el vendedor que, además es promotor, asume en virtud del art. 17.3, *in fine*, una garantía adicional a la derivada del contrato de compraventa, pues su responsabilidad ex LOE es imperativa y porque ésta no está sujeta al principio de relatividad de los contratos (art. 1257 CC). Esta garantía adicional que el promotor como vendedor asume en virtud de la LOE se fundamenta en la confianza que el prestigio profesional genera en los adquirentes sobre la idoneidad del inmueble transmitido. En consecuencia, solo está justificada cuando quien transmite el inmueble es un promotor que actúe en ejercicio de una actividad profesional.

Por ello, la LOE le atribuye al promotor la función de garante incondicional frente a los adquirentes perjudicados por la actuación de todos los implicados en esa labor de edificación, pues los posibles adquirentes pueden razonablemente confiar en la idoneidad del inmueble edificado cuando el mismo es el resultado de una actividad de mercado realizada por quien se presenta ante ellos como un profesional del mercado inmobiliario.

promotor en cuanto que se erige en coordinador de todo el proceso constructivo, contratando a los distintos agentes intervinientes, despertando la confianza del consumidor a través de la promoción empresarial y asumiendo la condición de vendedor respecto de las viviendas privativas, con la consecuencia de que en aquellos supuestos en los que no sea posible deslindar con nitidez la responsabilidad de alguno de los agentes intervinientes, se ha de predicar la responsabilidad solidaria que envuelve al propio promotor.

¹²⁷ CARRASCO, et., al., *Derecho de la construcción...*, cit., pág. 428. ORTI, "La responsabilidad...", pág. 1169. GÓMEZ, *Responsabilidad...*, pág. 97. SÁNCHEZ, "La falsa...", cit., pág. 4604.

¹²⁸ CARRASCO PERERA, A., "La jurisprudencia post-loe. ¿Ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?", AC, nº 21, 2001, pp. 2386 y 2387.

¹²⁹ MARTINEZ ESCRIBANO, *Responsabilidades...*, cit., pág. 341. ESTRUCH, "Régimen jurídico...", cit., págs. 145 y 149. RUIZ y MORENO, "Panorama...", cit., págs. 317 y 320. SANCHEZ, "Responsabilidad...", cit., págs. 1207 y 1222. Por ejemplo, los adquirentes del inmueble defectuoso pueden demandar al promotor-vendedor la responsabilidad consagrada en la LOE sin necesidad de acreditar la concurrencia de los exigentes presupuestos de las acciones edilicias.

Por consiguiente, el criterio que permite imputar la responsabilidad al promotor ex LOE será, pues, la intervención decisiva y decisoria en la edificación como profesional del mercado inmobiliario, cuya presencia genera en los adquirentes la confianza acerca de la idoneidad de una edificación que es el resultado precisamente de esa actividad de mercado¹³⁰.

Por tanto, la LOE configura la figura del promotor pensando en que habitualmente es él quien profesionalmente se dedica a vender los inmuebles que encargó construir¹³¹, teniendo presente que los adquirentes suelen ser particulares que ocupan la posición de parte débil en una compraventa celebrada con un vendedor profesional del mercado inmobiliario, cuya participación genera en aquéllos la confianza de que van a recibir un producto idóneo para satisfacer las necesidades a las que se orienta¹³².

Como afirma COLINA GAREA¹³³, esta posición de garante incondicional y adicional que la LOE atribuye al promotor en cuanto vendedor pone de manifiesto que, aunque la responsabilidad que los adquirentes del inmueble defectuoso puedan exigirle conforme a la LOE se basa en su condición de agente de la edificación, la configuración jurídica de tal responsabilidad se encuentra participada por una serie de rasgos y características propias del régimen aplicable a la responsabilidad que cabría reclamarle como vendedor¹³⁴. Al igual que sucede con cualquier vendedor profesional, el criterio que sirve para imputar al promotor la responsabilidad prevista en la LOE no es

¹³⁰ GONZALEZ CARRASCO, et., al., *Derecho de la construcción*, cit., pág. 391.

¹³¹ MARTINEZ ESCRIBANO, *Responsabilidades...*, pág. 169. ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, pág. 797. COLINA GAREA, "Responsabilidad...".

¹³² MARTINEZ, *Responsabilidades...*, pág. 169. ABRIL, "La responsabilidad...", pág. 1240. SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I, "Responsabilidad por daños en la construcción y venta de viviendas con defectos", *Estudios Jurídicos en homenaje al Prof. Díez-Picazo*, Tomo II, Ed. Thomson-Civitas, Madrid, 2003, pág. 1207.

¹³³ COLINA GAREA, "Responsabilidad...".

¹³⁴ COLINA GAREA, R, "Responsabilidad...". Vid. asimismo, la STS 11 abril 2012 (RJ 2012, 241): «la atribución de responsabilidad al promotor por los vicios o defectos ruinógenos de la edificación ha sido ampliamente examinada por esta Sala que tiene establecido que aunque el promotor-vendedor no hubiera asumido tareas de constructor, no por esto en los supuestos del art. 1591 del Código Civil, está exento de toda responsabilidad, ya que la doctrina jurisprudencial, al haber incorporado la figura del promotor inmobiliario al ámbito de los responsables que por desfase histórico no contempla el art. 1591 (STS), no ha dicho que sólo su responsabilidad proceda cuando se declara la del constructor, pues se puede apreciar como autónoma teniendo en cuenta que al ser el vendedor está ligado a los adquirentes por los correspondientes contratos y como tal asume el deber de entregar las cosas en condiciones de utilidad, es decir, exentas de vicios constructivos que frustren su utilidad y uso (SSTS 2 de diciembre de 1994, 30 de diciembre de 1998, 12 de marzo y 13 de octubre de 1999 y 11 de diciembre de 2003), señalando la sentencia de 27 de septiembre de 2004 que el promotor tiene una eficaz y decisiva intervención en el proceso edificativo, intervención que es continuada y parte desde la adquisición del solar y cumplimiento de trámites administrativos y urbanísticos para la edificación hasta llegar a presentar en el mercado un producto que debe ser correcto (sentencia de 21 de marzo de 1996), lo que impone actividades de elección y contratación de técnicos y constructores idóneos, actividades que permiten su inclusión en el artículo 1591, pues los derechos de los adquirentes no decaen ni resultan desamparados por el hecho de no haber contratado con los constructores, o por el hecho de no haber puesto reparos en el momento de la recepción de las viviendas o locales ya sus relaciones son exclusivamente con el promotor que es quien lleva a cabo las obras con destino al tráfico y en su beneficio, lo que contribuye a que los compradores confíen en su prestigio profesional.»

ninguna esfera de riesgo o competencial, sino su obligación de que la cosa enajenada sea apta para servir al destino que le es propio según su naturaleza¹³⁵. Así como en el CC el vendedor responde de todos los defectos del bien vendido aunque no lo fabricase, el promotor como vendedor responde en la LOE de todos los defectos constructivos del inmueble, incluso cuando no participase en su fabricación y tales vicios obedezcan a la deficiente actividad de esos otros agentes de la edificación que efectivamente han sido sus fabricantes¹³⁶. Y así como el comprador puede demandar directamente al vendedor el saneamiento por vicios ocultos sin averiguar a cuál de las personas que han intervenido en la fabricación de la cosa vendida se le puede imputar el defecto, los adquirentes de inmuebles con vicios constructivos pueden reclamar, con base en la LOE, responsabilidad directamente al promotor como vendedor, quedando también eximidos de indagar a qué concreto agente de la edificación le corresponde la órbita competencial en la que se localiza el defecto constructivo¹³⁷.

Por tanto, a diferencia de esos otros agentes, el criterio que fundamenta la imputación de responsabilidad al promotor, no es su negligencia en un concreto ámbito competencial o ni siquiera el incumplimiento de las obligaciones impuestas por el art. 9.2 LOE, sino su papel esencial en la construcción, su intervención decisoria y decisiva en la edificación como profesional del mercado inmobiliario obligado a proporcionar a los adquirentes un inmueble susceptible de ser utilizado conforme al destino que le es propio¹³⁸.

En palabras de COLINA GAREA¹³⁹, atendiendo a todas estas razones resulta perfectamente factible hablar de una responsabilidad del vendedor de inmuebles en la LOE, aunque para ello deviene imprescindible que tal condición de vendedor recaiga sobre un agente de la edificación, pero no sobre cualquiera, sino sólo sobre aquél que haya actuado como promotor del proceso edificatorio, decidiendo, impulsando y organizando las tareas constructivas del edificio en orden a la consecución de un producto final cuyo destino principal es su introducción en el mercado inmobiliario para enajenarlo a favor de terceros¹⁴⁰.

- (ii) Algunas cuestiones procesales derivadas de la solidaridad del promotor.

¹³⁵ Para RUIZ y MORENO (“Panorama...”, cit., pág. 322) esta es una obligación de la que carece el vendedor que no actúa profesionalmente.

¹³⁶ REGLERO, “Responsabilidad...”, cit., pág. 448.

¹³⁷ SÁNCHEZ, “La falsa...”, cit., pág. 4607. ABRIL, “La responsabilidad...”, pág. 1242. De esta forma, se asegura la indemnidad del adquirente perjudicado, pues se consigue evitar el riesgo de que el daño sufrido no fuese reparado debida a una errónea constitución de la relación jurídico-procesal por falta de legitimación pasiva en el demandado. ÁLVAREZ OLALLA, *La responsabilidad...*, pág. 91.

¹³⁸ CARRASCO, et., al., *Derecho de la construcción*, pág. 428. GÓMEZ, *Responsabilidad...*, pág. 98. REGLERO, “Responsabilidad...”, pág. 448. ORTI, “La responsabilidad...”, pág. 1164. ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, pág. 798. RUIZ y MORENO, “Panorama...”, pág. 311. SÁNCHEZ, “La falsa...”, pág. 4603. ABRIL, “La responsabilidad...”, págs. 1243 y 1244.

¹³⁹ COLINA GAREA, “Responsabilidad...”.

¹⁴⁰ ABRIL, “La responsabilidad...”, cit., pág. 1240.

La responsabilidad solidaria del promotor implica la ausencia de litisconsorcio pasivo necesario (art. 12.2 LEC), pues según el art. 1144 CC el adquirente afectado por los daños materiales en el edificio puede: «dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente. Las reclamaciones entabladas contra uno no serán obstáculo para las que posteriormente se dirijan contra los demás, mientras no resulte cobrada la deuda por completo»¹⁴¹.

En consecuencia, el adquirente perjudicado está legitimado para demandar al promotor, u optar por dirigirse exclusivamente a uno solo de los agentes de la edificación cuando fuese conocida la causa o, incluso a todos; pues la relación jurídico procesal estaría bien constituida, sin que el agente demandado en los dos primeros casos pueda oponer la excepción de litisconsorcio pasivo necesario por no haber dirigido la acción contra otro u otros coparticipes en el proceso edificatorio¹⁴². La relación procesal estará perfectamente constituida, pues el propio régimen de la solidaridad pasiva excluye por sí mismo la situación litisconsorcial¹⁴³.

No obstante, como decíamos, al ser la responsabilidad del promotor directa, lo lógico es que el perjudicado adquirente haga valer la acción de responsabilidad contra dicho promotor, sin necesidad de dirigirse al resto de agentes que hubiesen intervenido en la edificación.

Es obvio que esta solidaridad del promotor refuerza la posición de los adquirentes de vivienda, quienes no se verán obligados a demandar a todos y después asumir las costas del proceso de quienes fueron absueltos de responsabilidad.

En la práctica, tiene como consecuencia que el promotor se sitúa en la posición de responsable principal y prioritario en cualquier reclamación basada en la LOE.

Ahora bien, el promotor dispone de un mecanismo procesal para traer al proceso a aquellos otros intervinientes en el proceso edificatorio a quienes considere responsable de los vicios constructivos. Este mecanismo está previsto en la Disposición Adicional Séptima de la LOE, en cuya virtud: «*Quien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en la presente Ley, podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso. La notificación se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos*».

Esta llamada al tercero al proceso es aplicable exclusivamente en los procesos

¹⁴¹ HERNANDEZ DIAZ AMBRONA, "La nueva LOE...", cit., pág. 388.

¹⁴² GOMEZ PERALS, *Responsabilidad del promotor...*, cit., pág. 255.

¹⁴³ CABANILLAS, "La responsabilidad civil por vicios...", cit., pág. 464.

en que el adquirente perjudicado ejercite las acciones de responsabilidad basadas en el art. 17 LOE, y el cauce procesal por el que se hace efectiva la notificación de la demanda a otros agentes de la edificación es el previsto en el art. 14 LEC (intervención provocada).

En cuanto al estatuto procesal que ha de atribuírsele al tercero cuya intervención ha sido acordada, es decir, si adquiere la cualidad de parte demandada, la jurisprudencia entiende que el tercero interviniente solo adquiere la condición de parte demandada si el adquirente perjudicado solicita de manera expresa su condena, y ello por un elemental y obligado respeto a los principios dispositivos, rogación y congruencia¹⁴⁴. En consecuencia, si el comprador perjudicado no dirige expresamente una pretensión frente al tercero, el tercero no será parte demandada y la sentencia que se dicte no podrá contener un pronunciamiento condenatorio ni absolutorio del tercero, lo cual no significa que la sentencia no pueda tener consecuencias frente a dicho tercero pues en virtud de esa intervención procesal, que le ha permitido defender sus propios intereses, debe quedar afectado por las declaraciones que en ella se hagan, las cuales no podrán ser discutidos en un posterior y eventual proceso («...la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos»)¹⁴⁵, lo que implicará, por ejemplo, que en caso de que se celebre un pleito ulterior en vía de regreso, no podrá aportar nuevas pruebas en defensa de sus intereses, pues en virtud de la intervención procesal, aquél queda vinculado por las declaraciones que se hagan en la sentencia.

2.C.c) La acción de repetición.

Aunque la LOE no regula expresamente la acción de regreso del promotor frente al resto de agentes de la edificación, la legitimación activa del promotor para ejercitar la acción de regreso resulta del art. 1445.1, 2º CC, y del propio art. 18.2 LOE que regula el plazo de prescripción de esta acción: dos años contados desde que se hubiere procedido a la indemnización en forma extrajudicial o desde la firmeza de la resolución judicial que condene al promotor a indemnizar los daños.

En consecuencia, el promotor en cuanto responsable solidario podrá regresar frente al resto de los agentes de la edificación por el total de los costes

¹⁴⁴ Vid. SSTS 26 septiembre 2012 (RJ 2012, 9337) y 27 diciembre 2013 (RJ 2013, 1021).

¹⁴⁵ GONZALEZ CARRASCO, et., al., *Derecho de la construcción*, pág. 404. COLINA GAREA, “El contrato...”, pág. 3406. Asimismo, vid. STS 26 septiembre 2012 (RJ 2012, 9337): «El principio dispositivo del proceso civil tiene la importancia y significación de atribuir a las partes el poder de dirigir el proceso de forma material, hasta el punto de que el órgano judicial no puede obligar a demandante y demandado a mantener determinadas posiciones, de tal forma que el emplazamiento del llamado como demandado no aceptado por el actor, no equivale a una ampliación forzosa de la demanda que permita su absolución o condena, mientras que la oponibilidad y ejecutividad del fallo de la sentencia, a que se refiere la disposición transcrita, supone, de un lado, que quedará vinculado por las declaraciones que se hagan en la sentencia a propósito de su actuación en el proceso constructivo, en el sentido de que en un juicio posterior no podrá alegar que resulta ajeno a lo realizado y, de otro, que únicamente podrá ejecutarse la sentencia cuando se den los presupuestos procesales para ello, lo que no es posible cuando ninguna acción se dirige frente a quien fue llamado al proceso y como tal no puede figurar como condenado ni como absuelto en la parte dispositiva de la sentencia».

invertidos en la reparación del daño sufrido por el propietario, siempre que los vicios o defectos del art. 17.1 LOE no le fueran imputables en la relación interna¹⁴⁶.

3. Contenido y alcance de la responsabilidad.

Como ya se ha expuesto en reiteradas ocasiones, la LOE no contempla el resarcimiento de todos los daños causados por vicios o defectos constructivos en el inmueble, sino que se circunscribe a los daños materiales causados en el edificio por los vicios o defectos que se especifican en la citada ley, y que se produzcan dentro de los plazos de garantía establecidos, por lo que la LOE limita la responsabilidad del promotor como vendedor a asumir los costes de reparación material de la edificación.

Por consiguiente, las acciones que, en virtud de la LOE, tienen los adquirentes de inmuebles defectuosos frente al promotor vendedor, poseen un contenido netamente resarcitorio¹⁴⁷. Ello significa que mediante su ejercicio no puede pretenderse la resolución de la venta, ni una rebaja proporcional del precio de compra, tal y como cabría hacer si se entablasen las acciones de incumplimiento contractual en general (arts. 1091, 1097 a 1099, 1101 y ss. y 1124 CC) o las edilicias en particular (art. 1486 y ss. CC), sino que a través de las acciones recogidas en la LOE, los adquirentes solamente están habilitados para solicitar la reparación de los daños¹⁴⁸.

Ahora bien, la LOE no establece si tal reparación ha de llevarse a cabo *in natura* o por equivalente económico, planteando el problema de precisar a qué ha de sujetarse el adquirente perjudicado a la hora de entablar la demanda y, en consecuencia, a qué ha de hacer frente el responsable: si a la reparación de los defectos *in natura* o al importe en que se cifren los gastos para su eliminación, dejando a salvo lo dicho por el art. 19.6 LOE para los daños asegurados (Disposición Adicional 2ª LOE)¹⁴⁹.

Al respecto, los autores sostienen que compete a los adquirentes perjudicados elegir entre la reparación *in natura* o la indemnización¹⁵⁰.

¹⁴⁶ Si los vicios le son parcialmente imputables sólo podrá regresar *pro parte*: si se puede saber la cuota de participación de cada uno de los responsables en el daño la responsabilidad será mancomunada en proporción a esa cuota, y si no se puede saber, entonces la responsabilidad se prorrateará por partes iguales entre todos ellos (art. 1138 CC).

¹⁴⁷ ARNAU, *Los vicios...*, cit., pág. 272. PASTOR VITA, "La reparación de los defectos constructivos", *La responsabilidad civil en la LOE*, 2002, pág. 364. ABRIL, "La responsabilidad...", pág. 1247.

¹⁴⁸ RUIZ MORENO, "Panorama...", pág. 309.

¹⁴⁹ Previene que el asegurador podrá optar por el pago en metálico o por la reparación de los mismos.

¹⁵⁰ CARRASCO, et., al., *Derecho de la construcción*, pág. 455. ÁLVAREZ, *La responsabilidad...*, pág. 146. PASTOR, "La reparación...", págs. 365 y 371. MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, MD, "El art. 1591 CC ante la LOE", AC, nº 19, 2000, pág. 47. O sea, solo subsidiariamente y, por tanto, de manera excepcional, cabía solicitar el cumplimiento por equivalente. Como casos en los que el TS admitió directamente el equivalente económico: aquellos en que existen reiterados requerimientos extrajudiciales desatendidos, aquellos en los que el comprador tuvo que realizar urgentemente a su costa las obras sin que pudiera esperar

En suma, que a excepción de la reclamación dirigida al asegurador (art. 19.6 LOE) la opción entre reparación en forma específica o por equivalente económico corresponde al perjudicado. Si bien, si el perjudicado exige la reparación en forma específica, entonces debe ofrecer al promotor la posibilidad de reparar por sus propios medios (lo cual no debería plantear problema alguno porque es un profesional del mercado inmobiliario¹⁵¹ sea él quien repare o encargue a un tercero la reparación de los vicios constructivos, pues éste va a poder realizar la reparación a un coste menor que si las realiza un tercero contratado por el acreedor), para lo que bastará que le reclame extrajudicialmente la reparación concediéndole un plazo para hacerlo. Sólo en caso de que el promotor no acometiese en plazo la reparación *in natura* extrajudicialmente reclamada, el perjudicado podrá reclamar judicialmente la reparación a costa del responsable (arts. 1091 y 1098 CC)¹⁵². Ello significa que, en principio, el perjudicado no está facultado para acometer por sí mismo la reparación y pretender que, luego, le sean reembolsados los costes en que incurrió¹⁵³.

Asimismo, recordar que en la medida en que el promotor vendedor asume su responsabilidad como garante incondicional y no como causante material de los vicios constructivos, solo ha de soportar el resarcimiento en su relación externa frente a los adquirentes: una vez efectuada la reparación o satisfecha

a que se dictara sentencia y en los supuestos claros de pérdida de confianza en la profesionalidad del agente responsable. Sobre el tema más ampliamente, Vid. también ORTI VALLEJO, (“La responsabilidad...”, cit., pág. 794.), entiende que, toda vez que la responsabilidad de los agentes de la edificación es contractual, derivada en la mayoría de las ocasiones del mal cumplimiento de las obligaciones de hacer, en tal caso, la pretensión ha de ir dirigida a rehacer lo mal hecho, con lo cual el actor no puede demandar directamente el resarcimiento, sino sólo subsidiariamente.

¹⁵¹ COLINA GAREA, “Responsabilidad...”.

¹⁵² Vid. Sentencia de 13 de julio de 2005 (RJ 2005/5098): «(...) De esta manera, el derecho a pedir el cumplimiento *in natura* no excluye la posibilidad de la reclamación directa de la indemnización en su lugar. Pero esta es una excepción a la regla general del art. 1098 CC y para ello se requiere: a) que el demandante haya requerido por cualquier medio que debe ser probado la realización de las reparaciones exigidas según el estado de la obra; b) que el demandado haya incumplido la obligación voluntariamente «por haber incurrido en dolo o culpa o con contravención del tenor de las obligaciones pactadas (art. 1101 CC)», y c) que el demandante prefiera la indemnización, dado el constatado incumplimiento del deudor, por depender, el cumplimiento de una relación personal que se ha demostrado contraria a las reglas de conducta propias de las relaciones contractuales». Vid. más recientemente las SSTS de SSTS de 27 de diciembre de 1983 (RJ 1983/7006), 3 de julio de 1989 (RJ 1989/5281), 8 de febrero de 1994 (RJ 1994/836), 2 de octubre de 2003 (RJ 2003/6541), 10 de octubre de 2005 (RJ 2005/8577), 20 de junio de 2007 (RJ 2007/3456), 27 de noviembre de 2007 [RJ 2007/8425] y 29 de mayo de 2008 (RJ 2008/3182), tratándose de casos en los que la reparación previa por la parte acreedora quedaba justificada por el carácter de urgencia de la realización de las obras de reparación. Sobre la posibilidad de que se condene al deudor directamente a la indemnización, sin necesidad de solicitar previamente la reparación *in natura*, la SAP de Alicante de 19 de febrero de 1998 (AC 1008/323), SAP de Alicante de 27 de febrero de 1998 (AC 1998/3402), SAP de Lugo de 25 de abril de 2003 (JUR 2003/200566).

¹⁵³ Vid. SSTS de 12 de noviembre de 1976 (RJ 1976/4775), 3 de julio de 1989 (RJ 1989/5281), 21 de noviembre de 1990 (RJ 1990/9012), 12 de diciembre de 1990 (RJ 1990/9999), 8 de febrero de 1994 (RJ 1994/836), 2 de diciembre de 1994 (RJ 1994/9394), 17 de marzo de 1995 (RJ 1995/7787), entre otras. Vid. CABANILLAS SÁNCHEZ, A., “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1995”, CCJC, nº 39, 1995, págs. 933-935; Díez-PICAZO, L. y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil, vol. II*, Ed. Tecnos, Madrid, 1999, p. 208.

la indemnización, podrá repetir contra los agentes de la edificación efectivamente responsables por la totalidad del importe invertido (art. 18.2 LOE)¹⁵⁴, que, a su vez, nada podrán reclamarle, pues el promotor es sólo un garante incondicional *provisional* (frente a los propietarios, pero no en la relación interna entre los copartícipes). En otras palabras, son los adquirentes, y no los que participaron en la construcción, los únicos acreedores de la obligación del promotor como vendedor de introducir en el mercado edificaciones idóneas, por lo que la condición de garante incondicional del promotor se agota en la relación externa¹⁵⁵.

Finalmente, el contenido netamente resarcitorio de la responsabilidad regulada en la LOE comporta los adquirentes perjudicados tengan que recurrir al ejercicio de acciones distintas, pues lo habitual será que junto a los daños materiales se produzcan daños de otra naturaleza como consecuencia también de los defectos constructivos. Para los restantes daños no cubiertos por la LOE, los adquirentes podrán esgrimir su condición de compradores y reclamar al promotor, en cuanto vendedor, el cumplimiento exacto de lo convenido contractualmente con base en los arts. 1091, 1097 a 1099, 1101 y ss. y 1124 CC, o una rebaja proporcional en el precio de compra con apoyo en la acción estimatoria del art. 1486 CC¹⁵⁶, como ya vimos en el capítulo primero.

Por tanto, si los adquirentes perjudicados quieren obtener la reparación íntegra de todos los daños provocados por la construcción deficiente, convendría que ejerciesen conjuntamente tanto las particulares acciones tipificadas en la LOE, cuando se cumplan los presupuestos legales, como las previstas con carácter general por el CC, aunque, dado que la legitimación pasiva para el ejercicio de unas y otras converge en un único sujeto (promotor-vendedor), sería necesario que distinguiesen con nitidez las diversas pretensiones resarcitorias, separando los hechos y fundamentos jurídicos que justifiquen cada una de ellas¹⁵⁷. O sea, que el actor deberá de indicar en la demanda de forma clara los daños cuyo resarcimiento pretende y los fundamentos legales de cada uno de ellos.

Por ello, se hace necesario acudir al instituto de la acumulación objetiva de acciones (arts. 71 y 73 LEC). No obstante, esta acumulación de acciones solo podrá alcanzar a las que sean compatibles entre sí (art. 712 LEC): no cabe pedir la reparación *in natura* de los daños materiales ocasionados en el edificio atendiendo a la LOE y a la vez reclamar la resolución del contrato de compraventa del inmueble con fundamento en el CC, o reclamar contra el promotor simultáneamente responsabilidad conforme a la LOE y por incumplimiento contractual y una reducción del precio por la existencia de vicios ocultos¹⁵⁸, y en el entendimiento de que esos otros daños no cubiertos

¹⁵⁴ MARTINEZ, *Responsabilidades...*, cit., pág. 169. Por ello se sostiene que el promotor es un garante incondicional pero provisional: la garantía que representa solo se hace valer en su relación externa con los adquirentes y no en la relación interna con los restantes agentes de la edificación. CARRASCO, *Derecho de la construcción*, pág. 429. MEZQUITA, “El art...”, cit., pág. 39. GÓMEZ, *Responsabilidad...*, cit., págs. 98 y 99.

¹⁵⁵ CORDERO LOBATO, “Artículo 9...”, cit., pág. 204.

¹⁵⁶ SÁNCHEZ, “Responsabilidad...”, cit., pág. 1204.

¹⁵⁷ MESA, “El alcance...”, cit., pág. 47. ESTRUCH, *Las responsabilidades...*, cit., pág. 801.

¹⁵⁸ Ello en aplicación del principio que veta el enriquecimiento injusto. Vid. ROCA TRIAS, E, “Resarcir o enriquecer. La concurrencia de indemnizaciones por un mismo daño”, *Libro homenaje al profesor Manuel Albadalejo García*, Murcia, Colegio de Registradores de la

por la LOE provienen de vicios constructivos que revisten la suficiente gravedad como para constituir un incumplimiento contractual¹⁵⁹. Pese a ello, el art. 714 LEC permite que las acciones incompatibles se acumulen de forma eventual, expresando cual es la principal y cual se ejercita solo para el caso de que aquella resulte desestimada.

Por último, aunque las acciones acumuladas se discutan y resuelvan en una única sentencia, las acciones siguen conservando su autonomía y las normas procesales y sustantivas se aplicaran de forma separada para cada acción acumulada¹⁶⁰. En consecuencia, la reclamación de los daños materiales alcanzará al promotor vendedor y, en su caso, a los llamados al proceso, pero la indemnización de cualquier otro daño solo podrá hacerse valer frente al promotor en cuanto vendedor por razón del contrato de compraventa, así como la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente al llamado únicamente con relación a los pronunciamientos que se funden en la LOE. En suma, será posible la reparación *in natura* de los daños por el causante material de los daños, mientras que la indemnización correspondiente a todos los demás daños y perjuicios ocasionados deberá soportarla el vendedor promotor, porque solo alcanza a él la acción en que se funda tal pretensión. Posteriormente, ya podrá en vía de regreso reintegrarse, en su caso, las cantidades abonadas al adquirente perjudicado. A este respecto, cabe destacar que será preciso interponer en el momento de la demanda o en todo caso antes de la contestación todas las acciones que el adquirente tenga contra el promotor vendedor para obtener el resarcimiento íntegro de los daños, pues en caso contrario no sería ya posible en un proceso ulterior obtener pronunciamiento sobre los daños sufridos derivados de los mismos vicios constructivos, porque el art. 400 LEC extiende los efectos de la cosa juzgada a tal efecto.

Propiedad y Mercantiles de España y Servicio de Publicaciones de la Universidad de Murcia, 2004, págs. 4251-4277.

¹⁵⁹ Sólo los defectos constructivos que ostenten la entidad suficiente como para merecer la calificación de graves, podrían ser constitutivos de un incumplimiento contractual con efectos resolutorios. CARRASCO, et., al., *Derecho de la construcción*, cit., pág. 408. ORTI, “La responsabilidad...”, pág. 1179. ESTRUCH, “Régimen jurídico...”, cit., pág. 149. ARNAU, *Los vicios...*, cit., pág. 280. MARTINEZ, *Responsabilidades...*, cit., pág. 169. SÁNCHEZ, “Responsabilidad...”, pág. 1226.

¹⁶⁰ MARTINEZ ESCRIBANO, *Responsabilidades...*, cit., pág. 363.

CONCLUSIONES

La LOE diseña un régimen específico de responsabilidad de los agentes de la edificación que es perfectamente compatible con la responsabilidad que el propietario que encargó la construcción del edificio puede exigir a los distintos sujetos que intervinieron en su construcción en virtud del contrato que les hubiese vinculado, así como con la responsabilidad que los adquirentes de viviendas pueden exigir a su vendedor por incumplimiento del contrato de compraventa, si el inmueble entregado presenta vicios o defectos constructivos o por cualquier otra falta de conformidad. En suma, la LOE atribuye legitimación activa para reclamar responsabilidad de los agentes de la edificación por vicios constructivos a los terceros adquirentes del inmueble, y no solo al primer adquirente, sino también a los sucesivos, los cuales no han sido parte en el contrato de obra ni mantienen relaciones contractuales con los distintos agentes de la edificación.

En este sentido, resulta claro que la LOE distingue entre la responsabilidad de los agentes de la edificación y la responsabilidad del vendedor de inmuebles (art. 17.9), con la finalidad de asumir como propia la disciplina de la primera y excluir de su ámbito de aplicación la regulación de la segunda.

No obstante, la configuración que hace la LOE del promotor, como aquella persona que tiene una intervención decisiva y decisoria en el proceso edificatorio, adoptando las decisiones fundamentales (decidiendo, impulsando y organizando las tareas constructivas del edificio en orden a la consecución de un producto final cuyo destino principal es su introducción en el mercado inmobiliario para enajenarlo a favor de terceros), lo convierte en un garante incondicional de la idoneidad de la edificación. Para ello, la LOE parte de la función de garantía que en el proceso edificatorio asume el promotor, obligándose a garantizar la indemnidad de los futuros adquirentes de la edificación. En este sentido, el promotor responderá solidariamente en todo caso de los vicios derivados de la actuación del resto de agentes de la edificación y de aquellos cuya causa no se haya podido determinar, siendo dicha responsabilidad directa y objetiva. Ello sin perjuicio, claro está, de su derecho de repetición frente a los demás agentes de la edificación.

En consecuencia, el vendedor que, además, es promotor, asume en virtud de la LOE una garantía adicional a la derivada del contrato de compraventa: por un parte, porque su responsabilidad ex LOE es imperativa, a diferencia de las normas sobre incumplimiento contractual o sobre vicios ocultos, que pueden ser objeto de limitación, siempre que las partes respeten las normas imperativas y no excluyan el dolo (arts. 1255 y 1102 CC); y, por otra, porque el principio de relatividad de los contratos no es aplicable, pues están legitimados activamente para reclamar la reparación de los daños, no solo el primer adquirente, sino también los sucesivos.

Es por ello que, en la línea seguida por COLINA GAREA¹⁶¹, resulta perfectamente factible hablar de una responsabilidad del vendedor de inmuebles en la LOE, aunque para ello deviene imprescindible que tal condición de vendedor recaiga sobre el promotor del proceso edificatorio.

¹⁶¹ COLINA GAREA, “Responsabilidad...”.

Sin embargo, no es menos cierto que esa garantía adicional que el promotor asume se funda en la confianza que su actividad profesional genera en los adquirentes sobre la idoneidad del inmueble transmitido. Por consiguiente, entendemos que solo estaría justificada cuando quien transmite el inmueble es un promotor que actúe en ejercicio de una actividad empresarial o profesional. Desde esta óptica, la responsabilidad del autopromotor nos parece desproporcionada en la LOE, pues tal y como afirma MILÁ RAFEL¹⁶² no existe una situación de desequilibrio entre las partes que justifique la imperatividad de dicha responsabilidad, así como tampoco parece coherente con el régimen general aplicable en aquellos casos en que el vendedor no es el promotor, sino una persona ajena al proceso edificatorio.

Por último, las acciones que, en virtud de la LOE, tienen los adquirentes de inmuebles defectuosos frente al promotor, en cuanto vendedor, poseen un contenido netamente resarcitorio, por lo que solo resulta aplicable a los daños materiales ocasionados en el edificio que traigan causa de alguno de los vicios constructivos tipificados en los apartados a) y b) del propio art. 17 LOE y que acontezcan dentro de los plazos de garantía señalados por esos mismos preceptos. Por consiguiente, no serán susceptibles de ser resarcidos con arreglo a la LOE: los daños morales y corporales; el lucro cesante por interrupción de actividad comercial o daño emergente por gastos de desalojo y realojo; los daños materiales que no se produzcan en el edificio que padece la deficiencia constructiva sino en los edificios colindantes; los daños causados a los bienes muebles situados en el edificio, etc.

Ello no es óbice, lógicamente, para que el adquirente no pueda reclamar estos daños excluidos del régimen LOE, ni que queden indemnes, sino sólo que a los mismos no se les aplica el régimen de responsabilidad de la LOE, aunque para ello haya que acudir a las reglas generales por incumplimiento previstas en el Código Civil o a la responsabilidad por saneamiento por vicios (arts. 1484 y ss. CC).

¹⁶² MILÁ RAFEL, “Promoción inmobiliaria...”, cit., pág. 149 y ss. Aunque afirma asimismo que la responsabilidad del autopromotor está justificada cuando aquél haya contribuido con su actuación gravemente culpable o dolosa en la causación de los vicios o defectos constructivos. Por ejemplo, si aquél tomó decisiones contrarias a las normas constructivas, que a la postre hubieran contribuido en la causación de los daños. En estos casos, la jurisprudencia solo aprecia culpa o dolo si los profesionales de la edificación advirtieron a aquel sobre la incorrección de sus decisiones.

BIBLIOGRAFÍA

ABRIL CAMPOY, JM, “La responsabilidad del promotor en la Ley de Ordenación de la Edificación”, *Estudios Jurídicos en homenaje al Prof. Díez-Picazo*, Tomo III, Ed. Thomson-Civitas, Madrid, 2003, págs. 1232 y ss.

ALVAREZ OLALLA, M^ªP, *La responsabilidad por defectos en la edificación: (el Código Civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación)*, Ed. Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2002.

ARNAU MOYA, F, *Los vicios de la construcción. (Su régimen en el Código Civil y en la Ley de Ordenación de la Edificación)*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2004.

BLANCO GONZÁLEZ, A, *La responsabilidad del arquitecto*, Ed. Civílis Editores, 2004.

CABANILLAS SANCHEZ, A, “La configuración jurisprudencial del promotor como garante”, *ADC*, Tomo XLIII, 1990.

- “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1995”, *CCJC*, nº 39, 1995.
- “La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación”, *ADC*, vol. 53, nº 2, 2000, págs. 405-510.

CADARSO PALAU, J, *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores en el Código Civil*, Tesis Doctoral, San Sebastián, 1973.

- “La responsabilidad de los constructores en la Ley de Ordenación de la Edificación”, *El Consultor Inmobiliario*, nº 7, 2000.

CARRASCO PERERA, A., “La jurisprudencia post-loe. ¿Ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?”, *AC*, nº 21, 2001.

CARRASCO PERERA, Á; CORDERO LOBATO, E; GONZALEZ CARRASCO, M^ªC, *Derecho de la construcción y la vivienda*, 7^a Ed. Aranzadi, 2012.

CASTILLEJO MANZANARES, R, “La legitimación en el proceso civil según la Ley de Ordenación de la Edificación”, *El Consultor Inmobiliario, La Ley*, nº 70, 2006.

CASTRO BOBILLO, JC, “Del artículo 1591 del CC a la Ley de Ordenación de la Edificación” *AC*, nº 12, 2001.

COLINA GAREA, R, “Comentario a la sentencia de 20 de diciembre de 2007 (RJ 2007, 8664)”, *CCJC*, nº 77, 2008, págs. 977-1104.

- “La LOE y los presupuestos objetivos de la responsabilidad por vicios en la construcción de edificios”, *Responsabilidad civil de profesionales y empresarios*, Ed. Netbiblo, 2006.

- “El contrato de edificación”, *Tratado de contratos*, Tomo III, R, Bercovitz Rodríguez-Cano (dir), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, págs. 3346-3419.
- “Responsabilidad del vendedor de inmuebles en la LOE”, *Tratado de la compraventa*, A. Carrasco Perera, (dir), Ed. Aranzadi, vol. 2, 2013.

CORDERO LOBATO, E, “Artículo 9. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación”, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, de A. Carrasco Perera./E, Cordero Lobato./M^ºC. González Carrasco, Ed. Aranzadi, 1^ª Ed., Pamplona, 2000.

- “Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación”, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, de A. Carrasco Perera./E, Cordero Lobato./M^ºC. González Carrasco, Ed. Aranzadi, 1^ª Ed., Pamplona, 2000.
- “Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones”, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, de A. Carrasco Perera./E, Cordero Lobato./M^ºC. González Carrasco, Ed. Aranzadi, 1^ª Ed., Pamplona, 2000.

DEL ARCO TORRES, MA y PONS GONZALEZ, M, *Derecho de la construcción. Aspectos administrativos, civiles y penales, adaptado a la LOE*, Ed. Comares, Granada, 2002.

DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil, vol. II*, Ed. Tecnos, Madrid, 1999.

ESTRUCH ESTRUCH, J, “Régimen jurídico de los daños y perjuicios derivados de los vicios de la construcción”, *Cuestiones prácticas sobre la aplicación del art. 1591 CC y la LOE de 1999*, 2008.

- *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, Ed. Thomson-Civitas, Cizur Menor, Navarra, 2011.

FUENTESECA, C, “La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación deroga el contenido del art. 1591 del Código Civil a partir del 6 de mayo del año 2000”, *AC*, nº 12, 2000.

GARCÍA CONESA, A, *Derecho de la construcción*, Barcelona, 1996.

GÓMEZ PERALS, M, *Responsabilidad del promotor por daños en la edificación*, Ed. Dykinson, Madrid, 2004.

GOMEZ POMAR, F, “El incumplimiento contractual en Derecho español”, *InDret*, 3/2007.

GONZALEZ CARRASCO, M^ºC. “Objeto del régimen de ordenación de la edificación”, *Régimen jurídico de la edificación*, 2007.

GONZALEZ PEREZ, J, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Civitas, Madrid, 2000.

GUTIÉRREZ JEREZ, LJ, “Los plazos de ejercicio de las acciones para exigir responsabilidad civil patrimonial en las empresas constructoras: responsabilidad del arquitecto técnico y la empresa constructora por la dirección de obra”, en <http://www.thinktankjuridico.com/articulo.php?a=62>.

HERNANDEZ DÍAZ-AMBRONA, MD, “La nueva LOE y su incidencia en el art. 1591 CC”, *RDP*, nº 5, 2001.

LACABA SANCHEZ, F, “Ley de Ordenación de la Edificación. Análisis jurídico de la ley. Consecuencias de la subsistencia del artículo 1591 del Código Civil”, *La Ley*, nº 4974, 2000.

LÓPEZ RICHART, J, *Responsabilidad personal e individualizada y responsabilidad solidaria en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Dykinson, Madrid, 2003.

MARTINEZ ESCRIBANO, C, *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, Ed. Lex Nova, Valladolid, 2007.

MESA BARRERO, C, “El alcance del resarcimiento en la responsabilidad por vicios constructivos”, *AC*, nº 13, 2001.

MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, MD, “El art. 1591 CC ante la LOE”, *AC*, nº 19, 2000.

MILÁ RAFEL, R, “Promoción Inmobiliaria, Autopromoción y Cooperativas de Viviendas: Obligaciones y responsabilidades en derecho de la edificación”, *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, nº 27, Ed. Aranzadi, 2014.

MORENO-TORRES HERRERA, M^ªL, “Capítulo X. Panorama general de las acciones utilizables por los sujetos afectados por vicios o defectos constructivos”, JM, Ruiz-Rico Ruiz y M^ªL, Moreno-Torres Herrera (coord), *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Comares, Granada, 2002, págs. 303-333.

- “Los plazos de garantía y el juego de la prescripción”, *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Comares, Granada, 2002, págs. 181 y ss.

ORTI VALLEJO, A, “La responsabilidad civil en la edificación”, *Tratado de Responsabilidad Civil*, Tomo II, LF, Reglero Campos (coord), Ed. Aranzadi, Navarra, 2013, págs. 749-809.

PASTOR VITA, “La reparación de los defectos constructivos”, *La responsabilidad civil en la LOE*, 2002.

PEÑA LÓPEZ, F, “Los daños a los inmuebles próximos al edificio en construcción”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* núm. 19/2004, Pamplona, 2005.

PÉREZ RIVARES, JA, “La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, nº 18, 2007.

REGLERO CAMPOS, LF, “Responsabilidad civil en la edificación”, *Lecciones de responsabilidad civil*, Ed. Aranzadi, Navarra, 2002.

ROCA TRIAS, E, “Resarcir o enriquecer. La concurrencia de indemnizaciones por un mismo daño”, *Libro homenaje al profesor Manuel Albadalejo García*, Murcia, 2004.

RUIZ-RICO RUIZ, JM y GARCIA ALGUACIL, MJ, “Los criterios de imputación de los distintos agentes de la edificación: la delimitación de su ámbito de responsabilidad”, *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Comares, Granada, 2002,

RUIZ-RICO RUIZ y PASTOR VITA, FJ, “Los daños cubiertos por la LOE: el concepto de «daños materiales en el edificio» y su posible justificación. Los sujetos dañados: legitimación activa para reclamar la reparación”, *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Comares, Granada, 2002.

SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I, “Responsabilidad por daños en la construcción y venta de viviendas con defectos”, *Estudios Jurídicos en homenaje al Prof. Díez-Picazo*, Tomo II, Ed. Thomson-Civitas, Madrid, 2003,

- “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 Prof. Albadalejo*, Tomo II, Ed. Thomson-Civitas, Madrid, 2004.

SANTOS MORON, M^a J, “Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación”, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Tecnos, Madrid, 2001.

SEIJAS QUINTANA, JA, “La responsabilidad en la LOE: criterios de imputación”, *Estudio sobre la nueva Ley de Ordenación de la Edificación*, Madrid, 2000.

VAQUER ALOY, A, “El principio de conformidad: ¿supraconcepto en el Derecho de obligaciones?”, *ADC*, vol. 64, nº 1, 2011.

VAZQUEZ IRUZUBIETA, C, *Responsabilidad de promotores, técnicos y constructores*, Ed. Dijusa, 2004.

VICENTE DOMINGO, E, “Régimen de responsabilidad en la Ley de Ordenación de la Edificación y su coordinación n el régimen actual: ¿deroga el artículo 1591 del Código Civil?”, *AC*, nº37, 2000.

YZQUIERDO TOLSADA, M, *Sistema de responsabilidad civil, contractual y extracontractual*, Ed. Dykinson, Madrid, 2001.

