



Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna

TRABAJO FIN DE GRADO
Grado en Derecho
Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna
Curso 2019/2020
Convocatoria: Julio

**EL PROMOTOR COMO AGENTE DE LA
EDIFICACIÓN**
THE DEVELOPER AS AN AGENT OF BUILDING

Realizado por el alumno D. Manuel Eduardo Real Pérez

Departamento de Disciplinas Jurídicas Básicas
Área de conocimiento: Derecho Civil



| ABSTRACT |
|--|
| |
| <p>The object of this work is the figure of the developer as an agent of building, particularly after the approval of the Building Management Law in 1999, a regulation that establishes its first civil definition.</p> <p>In the first block of the work, its concept and its evolution are briefly analyzed, from its initial recognition by jurisprudence in 1974 to its normative integration, focusing in the recognition of its essential characteristics. In the second block, the confluence of liability regimes in this area, some doctrinal positions on their interaction with the Building Management Law and the jurisprudential response are briefly analyzed.</p> |
| |

| RESUMEN (entre 150 y 350 palabras) |
|---|
| |
| <p>El objeto de este trabajo es la figura del promotor como agente de la edificación, singularmente tras la aprobación de la Ley de Ordenación de la Edificación en el año 1999, norma que consigna la primera definición civil del mismo.</p> <p>En el primer bloque del trabajo se analiza someramente su concepto y la evolución del mismo, desde su inicial reconocimiento por la jurisprudencia en el año 1974 hasta su integración normativa, incidiendo en el reconocimiento de sus características esenciales. En el segundo bloque se analiza de modo breve la confluencia de regímenes de responsabilidad sobre este ámbito, algunas posiciones doctrinales acerca de su interacción con la Ley de Ordenación de la Edificación y la respuesta jurisprudencial.</p> |
| |

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| INTRODUCCIÓN | 1 |
| CAPÍTULO I – APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE PROMOTOR | 2 |
| 1.1.- EVOLUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL DERECHO CIVIL..... | 5 |
| a) Recepción por la jurisprudencia..... | 5 |
| b) Integración normativa del concepto..... | 9 |
| 1.2.- TIPOLOGÍAS DE PROMOTOR..... | 14 |
| | |
| CAPÍTULO II – RESPONSABILIDAD EN EL PROCESO EDIFICATORIO | 19 |
| 2.1.- RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD EN EL ÁMBITO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN..... | 19 |
| a) Condición de garante del promotor..... | 21 |
| b) Solidaridad propia del promotor, <i>ex lege</i> | 26 |
| c) Relación ad intra y acción de regreso..... | 28 |
| 2.2.- OTROS REGÍMENES..... | 31 |
| a) Acciones de responsabilidad contractual..... | 32 |
| b) Responsabilidad derivada del art. 1591, CC.: superación por la LOE.... | 37 |
| c) Responsabilidad extracontractual..... | 41 |
| | |
| CONCLUSIONES | 43 |
| BIBLIOGRAFÍA | 47 |
| JURISPRUDENCIA CITADA | 50 |

Abreviaturas utilizadas

Art. Artículo

CC Código Civil

DGRN Dirección General de los Registros y del Notariado

LEC Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 08/01/2000).

LOE Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 06/11/1999).

SAP Sentencia Audiencia Provincial

Ss. Siguietes

STS Sentencia Tribunal Supremo

INTRODUCCIÓN.

Me interesa dedicar mi trabajo de fin de grado al estudio del ámbito de la edificación por tratarse de un entorno abierto, en el que jurisprudencia y doctrina no han definido de modo terminante la solución a los diferentes problemas que se presentan. La presencia de una pluralidad de sujetos, así como la confluencia de normas de distintas áreas del Ordenamiento (civil, mercantil, administrativo, laboral, tributario e incluso penal) contribuyen a acrecentar la complejidad de esta materia.

Reconocida esa complejidad es por lo que limito mi trabajo, en el ánimo de acreditar al tribunal que reúno los conocimientos y destrezas que me habilitan para egresar como graduado en Derecho, al análisis civil de uno de los sujetos intervinientes, el promotor.

El trabajo se construye, esencialmente, entorno al régimen resultante de la aprobación de la Ley de Ordenación de la Edificación, con puntuales referencias al régimen precedente en cuanto explica y justifica la situación actual de la cuestión.

Es el promotor una figura difusa, que carece de una definición clara y que no encuentra reconocimiento en el Ordenamiento Jurídico hasta tiempos recientes. Por eso, para concretar el objeto del trabajo, dedico el primer capítulo al análisis de su concepto. Reseño sucintamente la evolución que experimentó la jurisprudencia que interpretaba el art. 1591, CC., destaco las diferentes normas jurídicas que lo refieren e integran en el régimen positivo hasta, singularmente, la Ley de Ordenación de la Edificación, y valoro algunas disensiones doctrinales y jurisprudenciales acerca de los caracteres que lo califican.

En el capítulo segundo, analizo de modo breve su régimen de responsabilidad civil, tema arduo y ampliamente tratado por la doctrina. Una primera parte de este capítulo está destinada a las reglas disciplinadas en la Ley de Ordenación de la Edificación, que atribuyen al promotor la condición de responsable solidario en todo caso y habilitan el potencial ejercicio de la acción de regreso en la relación interna entre los diferentes agentes. Someramente refiero a continuación otros regímenes de responsabilidad y la interacción de éstos con el régimen previsto en la LOE.

Por lo demás, reseñar que en la realización del trabajo he estado limitado por las restricciones derivadas de la situación provocada por el COVID-19, habiendo de limitar el ámbito bibliográfico de consulta a los recursos a los que he podido acceder online.

CAPÍTULO I – APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE PROMOTOR

El promotor es una figura compleja de la que jurisprudencia y doctrina no han ofrecido una definición unívoca. Se trata de una figura difusa, cuyos caracteres dependen del alcance de su intervención en cada proceso constructivo y de marcado carácter económico, que no jurídico ¹. A diferencia de lo que acontece con otros agentes de la edificación, que preexisten a la misma y gozan de una identidad autónoma y acabada (así por ejemplo el arquitecto, el aparejador o el constructor), la existencia del promotor depende de la propia actividad edificatoria. Es por ello que son excepcionales las definiciones que encontramos en la doctrina para el término.

CABANILLAS SÁNCHEZ, A., define al promotor como ``aquella persona natural o jurídica que promueve y organiza la construcción de un inmueble, que consta de diversos pisos y locales, para venderlo a determinadas personas cuando ha sido concluido o se encuentra en proyecto o en construcción'' ².

De este modo, la doctrina ha centrado más su esfuerzo en abstraer caracteres comunes a las diferentes manifestaciones del promotor que en aclarar su concepto. En esta tarea, han confluído la generalidad de los autores en resaltar los siguientes aspectos ³:

- a) El impulso de la edificación, con la asunción de la función de coordinación de las operaciones propias del proceso constructivo.
- b) La intención de comercializar (vendiendo o arrendando) las unidades privativas construidas, lucrándose con dicha operación y asumiendo, por tanto, cierto riesgo empresarial.

Por lo que respecta al ánimo de lucro, doctrina y jurisprudencia no son pacíficas acerca de este requisito. La jurisprudencia ha ido progresando hacia su exclusión como

¹ MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, M. T.: La figura del promotor en la Ley de ordenación de la edificación, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2002, pág. 50.

² CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: ``La responsabilidad del promotor que vende pisos y locales defectuosamente construidos (Comentario a la STS de 9 de marzo de 1981)'' en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (1982) Fascículo 3*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 1982, págs. 884 y 885. El autor limita su definición al ámbito del promotor vendedor por ser éste el entorno en que se desenvuelve la sentencia comentada.

³ SANTANA NAVARRO, F.L. (2015): *La Responsabilidad de los Agentes de la Edificación en la Ley de Ordenación de la Edificación* (Tesis Doctoral). Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, pág. 643.

característica determinante de la condición de promotor en su interpretación del art. 1591, CC. En sentencia del año 2013⁴ condena a una administración pública destacando el aspecto de control y de organización (en detrimento del inapreciado ánimo de lucro) como elemento determinante para justificar su asimilación al contratista y su deber de responder: ``en los supuestos, como el del presente caso, en donde la entidad, de acuerdo con el fin público y social que le informa, proyecta su actividad en un marco de organización pleno de la promoción proyectada, contratación y adjudicación o venta de las viviendas, como empresa de capital público pero sujeta a normativa de derecho privado en el tráfico con terceros, la nota de profesionalidad aplicable resulta del todo integrada en las razones que tradicionalmente han justificado la equiparación jurisprudencial del promotor con el contratista en el ámbito de la responsabilidad ex artículo 1591 del Código Civil [...]``.

Esta evolución jurisprudencial posiblemente obedezca a la influencia de la aprobación la LOE y su régimen jurídico, de acuerdo con el cual, en términos consignados en la misma resolución, ``tanto la exigencia de la intencionalidad lucrativa, como característica de la intervención del promotor, como la naturaleza de su condición, ya pública o privada, resultan abandonadas como criterios de determinación de su responsabilidad como agente de la construcción``.

Contra esta orientación jurisprudencial y el concepto normativo *ex* LOE, en sintonía con la original línea interpretativa marcada por nuestros tribunales, la generalidad de la doctrina destacaba, y sigue destacando, el rasgo lucrativo como pilar esencial para la caracterización de este agente, que a la postre se erige en uno de los principales fundamentos de su potencial deber de responder. Resulta así que, por lo que respecta al ánimo de lucro como elemento determinante de la caracterización del promotor, parece haberse producido una escisión entre el concepto normativo consolidado por la LOE y seguido por la jurisprudencia, y el concepto doctrinal.

Otros aspectos como su profesionalidad son más discutidos. La inclusión en el concepto de promotor del autopromotor parece excluir el requisito de profesionalidad que sirvió, entre otros, para fundamentar su inclusión como agente responsable dentro de la jurisprudencia acerca del art. 1591, CC.

La omisión de la referencia al carácter profesional que habrá de reunir el mismo

⁴ STS 6700/2013, de 21 de octubre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:6700)

a efectos de investirlo de aptitud para ser responsable no parece ser casual. El anterior Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación presentado el 29/12/1995 proponía una definición que lo acogía, pero ésta fue finalmente excluida en el texto definitivo del año 1999⁵.

Para algunos autores, que la ley desconozca el rasgo de profesionalidad comporta que se desvista a la norma del criterio de imputación que sostiene la responsabilidad del promotor⁶.

En cualquier caso, y como resalta el legislador en la exposición de motivos de la LOE, es indiscutible su intervención determinante en el proceso de la edificación ``configurándose [...] como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso''. El carácter determinante de su intervención en todo el proceso edificatorio como elemento individualizador de la figura del promotor también es resaltado por nuestra jurisprudencia : ``El promotor tiene una eficaz intervención en todo el hacer edificativo, desde la contratación de los terrenos y adquisición de materiales, -lo que supone su control-, como por la procura de llevar a cabo una obra sin deficiencias y presentar el mercado un producto correcto, al tratarse de un bien tan transcendental como es el que representan las viviendas en cuanto hogar y morada de las personas humanas''.⁷.

⁵ El artículo 15 del referido Proyecto de Ley describía al promotor como ``cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación''. (BOCG de 9 de enero de 1996, núm. 146-1 —V Legislatura—, Serie A, proyectos de ley).

Asimismo también la nueva redacción del art. 1600, CC. en el proyecto de ley de 1994 de reforma del título VI, del Libro IV, del Código Civil (BOCG de 12 de abril de 1994, núm. 58-1 —V Legislatura—, Serie A, proyectos de ley) integró el rasgo del profesionalidad en el perfil del promotor que había de ser responsable de acuerdo con la acción contenida en él: ``El contratista de una obra inmobiliaria de carácter permanente y el que en el ejercicio de una actividad empresarial la hubiera promovido serán responsables frente al comitente y sucesivos adquirentes [...]''

⁶ PÉREZ-CABALLERO ABAD, P. (en *La Responsabilidad Por Hecho Ajeno en La Ley De Ordenación De La Edificación*, 1ª ed., Ed. Tirant lo Blanch, 2020, pág. 104) refiere a CORDERO LOBATO. La autora considera que a pesar de que el artículo 9.1 LOE no incluye ninguna referencia al ejercicio empresarial de la promoción inmobiliaria, son estos profesionales quienes deben ser considerados promotores a los efectos de la LOE, pues únicamente en estos casos existe un criterio que permita imputar la responsabilidad del artículo 17 LOE.

⁷ STS 1779/1996, de 21 de marzo de 1996 (ECLI:ES:TS:1996:1779) FJ 2º

Por lo demás, en palabras de PÉREZ-CABALLERO ABAD ⁸, ``no existe una lista tasada de elementos esenciales del proceso constructivo a los que aparejar la conducta típica del promotor inmobiliario. Más bien nos encontramos ante un concepto jurídico indeterminado de perfiles casuísticos que resultarán de las circunstancias de cada supuesto concreto``.

1.1.- EVOLUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL DERECHO CIVIL.

a) Recepción por la jurisprudencia.

Desde el punto de vista normativo, la figura del promotor no tiene reflejo en nuestro Ordenamiento Jurídico hasta bien entrado el S. XX. Hasta entonces, la actividad de la promoción de viviendas ni siquiera es considerada por nuestra jurisprudencia.

El Código Civil, aprobado en el año 1889, en sede de regulación del contrato de arrendamiento de obra, contempla únicamente las figuras del contratista y del arquitecto, como sujetos susceptibles de ser objeto de acciones de responsabilidad por vicios o defectos en la construcción: ``El contratista de un edificio que se arruine por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años`` (Artículo 1591).

Es la jurisprudencia quien se adelanta y primero dota de significación jurídica al promotor. Existe consenso acerca de la identificación de la STS de fecha 11 de octubre de 1974 como la primera resolución de nuestro alto tribunal que se pronuncia sobre esta figura, reconociéndolo como un agente del proceso de la edificación con aptitud para ser objeto de reclamaciones de responsabilidad ex art. 1591, CC ⁹.

Formalmente, nuestros Tribunales han recurrido tanto a una interpretación

⁸ PÉREZ-CABALLERO ABAD, P., *La Responsabilidad Por Hecho Ajeno en La Ley De Ordenación De La Edificación*, 1ª ed., Ed. Tirant lo Blanch, 2020, pág. 106.

⁹ STS 8710/2007 de 13 diciembre de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:8710): ``La jurisprudencia viene admitiendo la incorporación del promotor al proceso constructivo desde la STS de 11 de octubre de 1974 [...]`` (FJ Quinto)

contextual como analógica de la norma (aplicación de los artículos 3 y 4 de nuestro Código Civil) para justificar su inclusión en un precepto que únicamente mencionaba al contratista y al arquitecto. Ello considerando la omisión del legislador al tiempo de la promulgación como una cuestión de carácter histórico que responde a la inexistencia de esta figura para aquel momento ¹⁰.

Por lo que respecta a las razones sustantivas que motivan tal decisión fueron varias las vías de argumentación. Frecuentemente han recurrido nuestros tribunales a su asimilación con el contratista por el ánimo de lucro o beneficio industrial compartido¹¹. Este argumento, no obstante, decae con la evolución jurisprudencial que, singularmente tras la aprobación de la LOE¹², extiende la consideración de promotor responsable a

¹⁰ STS 1245/1984, de 13 de junio (ECLI:ES:TS:1984:1245) Considerando 2º ``[...] a la figura del promotor-constructor, desconocida a la fecha de la publicación de nuestro Código Civil, era aplicable la normativa que respecto a la responsabilidad del contratista por defectos en la construcción concreta el referido precepto de nuestro ordenamiento legal civil sustantivo, doctrina legal que, habida cuenta de que las normas habrán de interpretarse, según dispone el número 1 del artículo 3.º de nuestro Código Civil , atendiendo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, así como a su espíritu y finalidad, amén de la procedencia de la aplicación analógica cuando el precepto no contempla un supuesto específico, aunque regule otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón -artículo 4.º, número 1, del propio Cuerpo legal- [...]''

¹¹ Véase por todas, STS 2652/1996, de 3 de mayo de 1996 (ECLI:ES:TS:1996:2652) en la que, alegadas por la promotora la ausencia de funciones de control o dirección sobre la ejecución material de la obra, enfatiza en su FJ 5º el ánimo de lucro como elemento justificativo de la extensión de responsabilidad a la misma: [...] ``se ha venido incardinando la nueva figura del promotor dentro del concepto de contratista, alcanzándole la responsabilidad inherente a tal asimilación, especialmente, cuando el promotor, por su cuenta y beneficio, encarga la realización de una obra a un tercero con la intención de destinar las viviendas y locales construidos al tráfico con terceros compradores para obtener un beneficio económico''.

También STS 1299/2000, de 21 de febrero (ECLI:ES:TS:2000:1299) FJ 2º ``Dicha asimilación obedece a un loable criterio equitativo que considera factores tales como su directa intervención en la contratación de los profesionales actuantes ("culpa in eligendo") aprobación de los presupuestos y fundamentalmente el beneficio económico que se obtiene y que ha de tener como contrapartida la reparación o indemnización del posible daño [...]''

¹² Para el profesor ABRIL CAMPOY este cambio de criterio pudo obedecer precisamente a la adecuación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo a las disposiciones de la nueva LOE aun cuando no era de aplicación a los procesos enjuiciados. Véase ABRIL CAMPOY, J.M.: `` La responsabilidad del promotor en la ley de ordenación de la edificación ley 38/1999, de 5 de Noviembre'' en AA.VV. (CABANILLAS SÁNCHEZ, A., Coord.): *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, 1ª ed., Ed. Civitas, 2002, págs. 1233-1250.

sujetos a que no asiste este ánimo ¹³. En otras ocasiones recurren nuestros tribunales a la formulación de la culpa *in eligendo* e *in vigilando* con relación a los intervinientes en el proceso constructivo: ``[...] aunque la intervención del promotor haya sido con posterioridad a la ejecución de dicha obra, debe también responder por los vicios ruínógenos de la misma, en especial, cuando se le pueda atribuir una falta de diligencia a la hora de elegir, o a los profesionales de la ejecución o bien, a la hora de vigilar la forma de ejecutarse las obras [...]`` ¹⁴. También ha recurrido nuestra jurisprudencia a la confianza o prestigio comercial que el promotor ha transmitido a los adquirentes o al hecho de que adoptar el criterio contrario podría desamparar a los adquirentes.

Sintetiza el Tribunal Supremo la relación de estos diferentes razonamientos en diversas resoluciones. Por todas la STS de 8 de junio de 1992, en su FJ 2º ¹⁵: ``La doctrina de esta Sala fue desde un principio unánime y pacífica, equiparando la figura del promotor con la del contratista, a efectos de incluirlo en la responsabilidad decenal establecida en el artículo 1.591 del CC ; y las razones que motivaron este criterio fueron las siguientes: 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 [...]``.

¹³ Véase STS 5366/2001, de 22 de junio de 2001 (ECLI:ES:TS:2001:5366) que en un supuesto de promoción pública de vivienda extiende la noción de beneficio mas allá de los estrictos límites económicos. Rebate en su FJ 2º el argumento que la promotora - Comunidad de Castilla y León- alza en su descargo consistente en la ausencia de ánimo de lucro de su iniciativa, exponiendo que ``el beneficio no tiene que ser necesaria e imperativamente económico -sin dejar de lado que la recurrente fue la vendedora de las viviendas-y en su concepto cabe incluir actuaciones de política social o económica protectora y tuteladora de las clases más necesitadas, lo que también resulta actuar beneficioso``.

También STS 6700/2013, de 21 de octubre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:6700) que condena a una administración pública destacando el aspecto de control y de organización (en detrimento del inapreciado ánimo de lucro) como elemento determinante para justificar su asimilación al contratista y su deber de responder. En este sentido expone en su FJ 2º que ``la nota de profesionalidad aplicable resulta del todo integrada en las razones que tradicionalmente han justificado la equiparación jurisprudencial del promotor con el contratista en el ámbito de la responsabilidad ex artículo 1591 del Código Civil``.

¹⁴ STS 6918/1998, de 20 de noviembre (ECLI:ES:TS:1998:6918): FJ 2º

¹⁵ STS 13227/1992, de 8 de junio (ECLI:ES:TS:1992:13227)

Esta equiparación era meramente formal, siendo las funciones desarrolladas por cada uno de estos agentes netamente distintas. El interés que latía detrás de este modo de proceder era la tutela de los intereses de los consumidores a los que ofrecía mayores garantías, caso de operar acciones de responsabilidad, la inclusión del promotor en el elenco de los pasivamente legitimados¹⁶, ello además ante ``la manifiesta insuficiencia de las acciones edilicias y la dificultad de que prosperase una acción de responsabilidad contractual del art. 1101, CC''¹⁷. En palabras del Tribunal Supremo con referencia a la acción de saneamiento por vicios ocultos prevista en el artículo 1484, CC. para el ejercicio de la cual disciplina el art. 1490 un plazo de 6 meses, ``la brevedad de dicho término haría prácticamente imposible reclamar responsabilidades por taras constructivas, cuando en la mayoría de los casos no afloran al principio y sólo el transcurso del tiempo y el uso las pone de manifiesto''¹⁸.

Naturalmente, en la tarea de asimilación del denominado promotor-constructor al contratista no encontraron nuestros tribunales especiales obstáculos, toda vez que la condición de promotor no le priva de la de constructor.

La asimilación del promotor-vendedor presentó mayores dificultades. Inicialmente el Tribunal Supremo pareció considerarla por asimilación a la figura del promotor-constructor: ``ello no exonera a aquella sociedad de la responsabilidad que el artículo 1.591 del Código Civil atribuye al contratista, pues esta expresión hay que entender comprende, dado lo ya significado, al "Promotor-Constructor», ostentando tal cualidad el que por su cuenta y en su beneficio encarga la realización de la obra a un tercero''¹⁹. Sostenía CABANILLAS SÁNCHEZ²⁰ que esta asimilación al contratista

¹⁶ Véase STS 319/1984, de 1 de marzo (ECLI:ES:TS:1984:319) ``al representar otro criterio el desamparo de los compradores de pisos adquiridos a través de una modalidad de la construcción, a medio de la cual se lleva a cabo hoy día la mayoría de las adquisiciones de pisos de nueva planta, lo que no puede ser tutelado por la Ley''.

También STS 6700/2013, de 21 de octubre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:6700) FJ 2º ``[...] la función tuitiva [...] ha impulsado [la equiparación jurisprudencial del promotor con el contratista] y ha situado al promotor como elemento clave de la garantía de la idoneidad del proceso constructivo llevado a cabo''.

¹⁷ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3ª ed., Ed. Lex Nova, Valladolid, 2007, pág. 51.

¹⁸ STS 1779/1996, de 21 de marzo (ECLI:ES:TS:1996:1779) que en su FJ 2º transcribe el razonamiento de la STS de fecha 2 enero de 1991.

¹⁹ STS 319/1984, de 1 de marzo (ECLI:ES:TS:1984:319) Considerando 2º

²⁰ CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: ``Ejecución defectuosa de la obra inmobiliaria (Comentario a la Sentencia del T. S. de 3 de octubre de 1979)'' , en AA.VV.: *Anuario de*

constituía el único modo de hacerlo responder por el ejercicio de acciones nacidas de la defectuosa ejecución de obligaciones dimanantes del contrato de obra; de no proceder de este modo sólo restarían a los propietarios el ejercicio de las acciones circunscritas al ámbito del contrato de compraventa.

Progresó más adelante la jurisprudencia dotando de autonomía a ambos tipos de promotores a efectos de responsabilidad: ``continúa declarando la jurisprudencia de esta Sala, que también ha de tenerse en cuenta que el hecho de que la promotora no sea constructora no le priva de la legitimación pasiva en el ejercicio de la acción de responsabilidad decenal del artículo 1591``²¹.

Con todo, esta amplia asimilación no desmereció la crítica de la doctrina²². Ello no ha sido óbice para el reconocimiento, en palabras de PÉREZ-CABALLERO ABAD²³, del ``mérito del Tribunal Supremo al haber sabido hacer uso de los mecanismos de integración que provee nuestro ordenamiento para conseguir una respuesta razonable a la realidad histórica y social del sector [que ha] supuesto una manifestación clara de una jurisprudencia de intereses que perseguía proporcionar una tutela judicial efectiva a la parte más débil en el tráfico, aun a costa de forzar la letra de la ley``.

b) Integración normativa del concepto.

La integración del promotor en la esfera normativa hubo de esperar varias décadas. Las primeras normas en acoger la figura del promotor y ofrecer una definición integral del mismo son sectoriales y territoriales. Y es que, si bien existen antecedentes

Derecho Civil (1980) Fascículo 1, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 1980, pág. 216.

²¹ STS 3353/2002, de 13 de mayo (ECLI:ES:TS:2002:3353) FJ ÚNICO

²² Sobre la distinción entre la venta de pisos ``sobre plano`` y ``llave en mano``, critica CABANILLAS SÁNCHEZ la asimilación del promotor vendedor al contratista cuando transmite una edificación ya acabada. En este supuesto considera que inexistente el contrato de obra (pues el objeto del contrato es un inmueble de resultado) y mal puede predicarse la condición de contratista del vendedor del piso. Véase CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: ``Ejecución defectuosa de la obra inmobiliaria (Comentario a la Sentencia del T. S. de 3 de octubre de 1979)`` , en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (1980) Fascículo 1*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 1980, pág. 219-220.

²³ PÉREZ-CABALLERO ABAD, P., *La Responsabilidad Por Hecho Ajeno en La Ley De Ordenación De La Edificación*, 1ª ed., Ed. Tirant lo Blanch, 2020, pág. 99

más remotos de referencias²⁴ (que no definiciones) normativas al término que nos ocupa, el primer concepto normativo de esta figura en nuestro país lo encontramos en el Ordenamiento Jurídico Catalán que, en la Ley de Vivienda Catalana 24/1991, de 29 de noviembre, desarrolla una definición de la misma en los siguientes términos: ``es promotor de viviendas la persona física o jurídica que decide, programa e impulsa su construcción o rehabilitación, las suministra, aunque sea ocasionalmente, al mercado inmobiliario y transmite su titularidad dominical o las adjudica o cede mediante cualquier título``²⁵.

Posteriormente, también ofrece una definición del concepto la Ley de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid ²⁶, que en su artículo 15 dispone: ``a los efectos de la presente Ley, se consideran promotores sujetos a sus prescripciones quienes, individualmente o bajo alguna forma societaria legalmente establecida, llevan a cabo, con organización y medios propios o con la colaboración de terceros, la construcción de un edificio para enajenarlo o explotarlo, en todo o en parte, bajo cualquier título jurídico``.

²⁴ Entre otras, la Ley de 15 de julio de 1954, sobre protección de viviendas de renta limitada (BOE núm. 197, de 16/07/1954, páginas 4.834 a 4.841) o el Decreto 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal (BOE núm. 214, de 6 de septiembre de 1963, páginas 13092 a 13098)

²⁵ Se continúa el art. 3 con los siguientes apartados que vienen a completar la regulación acerca del promotor:

``2. La promoción de viviendas como actividad profesional puede ser realizada por las personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos que se determinen por reglamento para los diferentes tipos de promociones y que, en su caso, figuren inscritos para esta actividad específica en el registro administrativo que se establezca por reglamento.

3. También es promotor quien promueve para satisfacer su necesidad de vivienda, individualmente o asociado con otros con la misma finalidad.

4. Para iniciar la ejecución de la promoción de un edificio de viviendas es preciso:

a) tener suficientes derechos sobre el suelo que faculten para construir en él.
b) haber solicitado y obtenido de las distintas administraciones públicas las licencias y las autorizaciones que exija la realización de una obra de edificación.
c) haber designado a los técnicos competentes para la realización del proyecto y la dirección de la obra.

5. El promotor cumplirá y hará cumplir las obligaciones derivadas de los correspondientes contratos de obras.``

²⁶ Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación. BOE núm. 128, de 29 de mayo de 1999.

La aprobación de la vigente LOE tiene unos antecedentes inmediatos en diversas iniciativas legislativas que no llegaron a prosperar y que pretendían disciplinar de una u otra manera el régimen de responsabilidades por vicios o defectos constructivos de acuerdo con la evolución económico-social y jurisprudencial en este ámbito. La redacción de todos estos textos normativos, y la de la propia LOE, está fuertemente inspirada por la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, e influenciada por el Derecho comparado, singularmente la experiencia del Ordenamiento francés y la denominada Ley *Spinetta* de 4 de enero de 1978²⁷.

Destacan²⁸ entre las mentadas iniciativas el proyecto de ley del año 1994 de modificación del Título VI, del Libro IV, del Código Civil que tenía por objeto la reforma de “la regulación de los contratos que el Código agrupa bajo la denominación de “arrendamiento de obras y servicios”²⁹. También el proyecto de Ley de Ordenación de Edificación del año 1996, que se proponía como objetivo, en lo que a este trabajo atañe, “la identificación de los agentes que intervienen en la edificación, regulando por primera vez la figura del promotor [a la que configura] como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a asegurar los

²⁷ Véase CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: “La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación”, en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (2000) Fascículo 2*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 2000, págs. 410-411.

²⁸ Además de los mencionados, y como iniciativas que no llegaron a presentarse al Parlamento, cabe señalar el Anteproyecto de Ley de Garantías de la Edificación de 1985, el Anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación de 22 de febrero de 1994 y el Anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación de 21 de septiembre de 1998. *Ibid.*

²⁹ De acuerdo con su exposición de motivos (BOCG de 12 de abril de 1994, núm. 58-1 —V Legislatura—, Serie A, proyectos de ley)

En lo que a este trabajo interesa, se propone “prestar especial atención a las responsabilidades derivadas de la ruina de obras inmobiliarias, cuestión regulada anteriormente en el artículo 1.591 y para la que se ha consagrado la expresión “responsabilidad decenal”. Una parte de las cuestiones que la jurisprudencia había tenido que resolver aplicando dicho artículo son ahora objeto de regulación separada y detallada, en la que se diferencian los diversos defectos que pueden aparecer en las construcciones y su tratamiento jurídico. Ello ha permitido que ese precepto se formule con mayor claridad, precisando el concepto de ruina, y especificando, de acuerdo con las directrices de la jurisprudencia, cuáles son las personas a las que afecta (contratista, promotores), frente a quienes se responde (comitente, sucesivos adquirentes), qué debe entenderse por “ruina” y cómo se distribuirán las responsabilidades en caso de ser imputables a varias personas.”

daños materiales que el edificio pueda sufrir”³⁰.

Finalmente, es la vigente Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, la que viene a dotar a nuestro Ordenamiento de una regulación más o menos acabada de las responsabilidades dimanantes del proceso de la edificación, estableciendo una relación sistemática de los diferentes agentes que intervienen en ella, a quienes define y cuyas responsabilidades califica, dotando a los consumidores, en propósito, de mayores garantías³¹.

La aprobación de esta norma no ha ido acompañada de una consecuente y necesaria (para la doctrina) reestructuración del Código Civil en sede del contrato de arrendamiento de obra³². Destaca ARNAU MOYA³³ que “esta falta de previsión del legislador generará un grave problema de coordinación entre el Código y la LOE,

³⁰ Véase Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación presentado el 29/12/1995 (BOCG de 9 de enero de 1996, núm. 146-1 —V Legislatura—, Serie A, proyectos de ley).

³¹ Refiere la exposición de motivos de la LOE “el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños”. Sobre esta finalidad tuitiva de los intereses de los adquirentes se pronuncia COLINA GAREA, R.: “La Ley de Ordenación de la Edificación y los presupuestos objetivos de la responsabilidad por vicios o defectos en la construcción de edificios”, en AA.VV. (P. Rodríguez Montero, R., Coord.) *Responsabilidad Civil de Profesionales y Empresarios*, 1ª ed., Ed. Netbiblo, 2006, pág. 126.

³² Si bien en la actual Propuesta de Código Civil elaborada por la Asociación de Profesores de Derecho Civil (borrador más reciente publicado por la Editorial Tecnos en el año 2018 y consultado online: http://www.derechocivil.net/images/libros/obra_completa.pdf), se preserva esta regulación de la responsabilidad dimanante por vicios o defectos constructivos en norma especial. Dentro de la regulación del contrato de obra en la correspondiente sección del Libro V (bajo la rúbrica “Del contrato de obra inmobiliaria”) se disciplina exclusivamente la responsabilidad contractual del contratista, salvando las responsabilidades que “le puedan corresponder como agente de la edificación” (Artículo 583-22, apartado 6), con las que se fija su compatibilidad. Asimismo, en el apartado 7 se salva “la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de edificación de conformidad con las leyes que les sean de aplicación”.

³³ ARNAU MOYA, F.: *Los vicios de la construcción*, Ed. Tirant Lo Blanch, 2004, consultado en versión electrónica, número de página desconocido.

En el mismo sentido MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, M. D.: “El artículo 1591 CC ante la Ley de Ordenación de la Edificación”, en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil vol. III parte Doctrina*, Ed. Aranzadi, 1999. Para la autora la regulación de esta materia en una ley especial no es óptima “por cuanto no sólo deja pendiente la tan sentida reforma de los contratos de arrendamiento de servicios y de obra en general, sino que, además, provocará inevitables distorsiones en el sistema de normas civiles al afectar a algunos preceptos del Código sin tener en cuenta su conjunto”.

puesto que se debería de haber seguido el modelo francés donde la reforma del régimen de responsabilidades en la construcción ha supuesto la consiguiente adecuación del Code civil''.

La LOE define al promotor en su artículo 9 (apartado 1). Acoge un concepto abierto y flexible del mismo, no agotando de manera precisa sus elementos configuradores:

''Será considerado promotor 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.''

Resulta de esta definición, en concordancia con la finalidad tuitiva de la norma y de mejora de la calidad de la edificación, que en todo proceso de constructivo se identificará inexorablemente un sujeto en quien se reconozca la condición de promotor y que quede afecto a las previsiones de la norma ³⁴.

A su vez relaciona sus obligaciones en el apartado 2:

''2. Son obligaciones del 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.''

Estas obligaciones se pueden clasificar en tres grupos, según el sujeto a favor del cual se constituyen. Las obligaciones contenidas en las letras b) y c) se imponen frente a

³⁴ Véase MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3ª ed., Ed. Lex Nova, Valladolid, 2007, pág. 179.

los copartícipes en la ejecución de la edificación; las contenidas en las letras d) y e) se imponen frente a los adquirentes y la establecida en la letra a) presenta carácter mixto ³⁵.

1.2.- TIPOLOGÍAS DE PROMOTOR

Siguiendo la definición legal contenida en el art. 9, LOE, podemos distinguir las siguientes tipologías de promotores:

A) Público o privado.

Las Administraciones Públicas habrán de responder por el régimen de la LOE cuando actúen como promotoras de edificaciones si bien resultan privilegiadas por el legislador por las excepciones que introduce en el apartado 3 del art. 1:

- Establece como preferente la aplicación de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y, subsidiariamente, *las disposiciones de esta Ley*.
- Quedan excluidas de la obligación de suscribir las garantías obligatorias a que se refiere el art. 19 de la ley.

Esta excepción del régimen general es criticada por MARTÍNEZ ESCRIBANO³⁶, quien sostiene que ``todos los adquirentes de viviendas merecen una misma protección con independencia de quien haya sido el promotor''.

B) Promotor profesional y no profesional.

Es promotor profesional aquél cuyas tareas constituyen el objeto de su actividad profesional, ``desempeña sus funciones orientadas a la enajenación o explotación del edificio en el mercado, obteniendo así un rendimiento como contraprestación a su

³⁵ Véase MARTÍNEZ DE PAZ, R., *Aspectos legales de la construcción*, Ed. Ceac, Barcelona, 2003, págs. 21 y 22.

³⁶ Véase MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3ª ed., Ed. Lex Nova, Valladolid, 2007, pág. 168.

actividad empresarial''³⁷.

Entre los promotores profesionales una importante distinción se establece según el promotor asuma o no también las funciones propias del constructor. Caso de que así sea estamos ante quien la jurisprudencia ha venido en denominar promotor-constructor. Este sujeto fue el primero destacado por nuestra jurisprudencia por su natural asimilación al contratista constructor.

Frente a él destaca el promotor-vendedor, que limita sus funciones a las tareas estrictamente inherentes a la condición de promotor, transmitiendo, al término, el resultado de la actividad constructiva.

Además de los anteriores y entre la promoción profesional de viviendas, ha venido destacándose la figura de un tercer sujeto que, actuando por cuenta de los propietarios, desplaza a éstos en la asunción de las tareas decisorias propias del promotor y que han determinado que el legislador lo haya asimilado al promotor a efectos de su responsabilidad *ex* LOE. A este fin recoge el artículo 17.4 que ``sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, 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''.

La jurisprudencia se había adelantado a esta regulación positiva en prevención de fraude en supuestos en los que, para evadir la potencial responsabilidad por vicios o defectos constructivos, auténticos promotores (sociedades de gestión inmobiliaria) actuaban con la vestidura de aparente simple mandatario del propietario de la edificación (comunidad de propietarios o cooperativa de viviendas): ``en definitiva: las sociedades de gestión, cuando de hecho son auténticas promotoras, según el sentido jurisprudencial, no pueden quedar excluidas de la responsabilidad decenal por el hecho de interponer, mediante un contrato de adhesión, la figura de una Comunidad de Propietarios, si ello además, como ocurre en el supuesto de autos, reviste la finalidad fraudulenta de evitar que se les aplique el art. 1591 del Cc''.³⁸

³⁷ *Idem*, pág. 110.

³⁸ Alcanza esta conclusión el tribunal en su sentencia de 3 de octubre de 1996 -FJ 3º- (STS 5242/1996 - ECLI:ES:TS:1996:5242) tras una interpretación minuciosa de los

Naturalmente la extensión de responsabilidad no alcanzaría a quienes actuasen como auténticos simples mandatarios.

Frente al promotor profesional se erige el autopromotor, aquél que promueve la construcción ``para sí'' y que podrá actuar, en términos del propio art. 9 LOE, ``individual o colectivamente''. Será éste el sujeto que no promueve la edificación para su posterior enajenación y que, a efectos de las responsabilidades reguladas en la LOE, resulta asimilado al promotor profesional. En este punto el legislador se aparta de la línea jurisprudencial del art. 1591, CC que, con singulares y no claras excepciones ³⁹, venía excluyendo al autopromotor del ámbito del promotor responsable frente a las acciones edilicias.

diferentes documentos obrantes en la causa; de los mismos extracta que, a pesar de figurar formalmente como una simple mandataria, ostentaba la sociedad el control sobre el proceso de edificación ``[ha impuesto su voluntad en todo lo relativo a la edificación y personas físicas o jurídicas en ella intervinientes] es así que:

[...] determina el tipo de vivienda que le será adjudicada a la terminación de las obras [...] especifica que el Proyecto del Edificio, Memoria y Planos "serán redactados" por los Arquitectos cuyo nombre concreta y que [la sociedad de gestión inmobiliaria] realizará las gestiones para que pueda acogerse a los beneficios de la Ley de Viviendas de Protección Oficial [...] se concretan el precio de la vivienda y aparcamiento, así como la forma de pago; se garantiza que dicho precio no excederá del fijado más un 15 por ciento; se determina todo lo que serán gastos hasta la adjudicación y constitución en régimen de Propiedad Horizontal [...] el cliente se obliga a otorgar a favor de Renosa un amplísimo poder, con carácter irrevocable, hasta la terminación de obras, Calificación definitiva y venta de locales [...] "queda nombrada, con carácter irrevocable, como Administradora, Directora, Gestora y Asesora, con todas las facultades que han quedado expresadas en este contrato, de las obras a realizar [...] la obra se realiza en su beneficio (en el caso más de 35.000.000 ptas.), la construcción se encamina al tráfico de venta a los terceros captados [...]"

También SSTS 5535/1996, de 15 de octubre (ECLI:ES:TS:1996:5535) FJ 2º y 1950/2005, de 31 de marzo de 2005 (ECLI:ES:TS:2005:1950) FJ 3º.

³⁹ Hablamos de supuestos dudosos en los que el Tribunal Supremo, descargando la función de valoración de la prueba en el órgano judicial de instancia, ha reconocido responsabilidad como promotores -ex art. 1591, CC- a propietarios que, tras edificar o rehabilitar un inmueble, han terminado transmitiendo a terceros la construcción. La STS 6746/1999, de 28 de octubre (ECLI:ES:TS:1999:6746) FJ 1º le imputa responsabilidad sobre los hechos de que ``organizó la reconstrucción y rehabilitación de la vivienda, contrató el personal técnico así como al constructor realizador de las obras, aceptando el resultado [...]; al mismo tiempo que, en los autos, no se aprecia indicio alguno que pueda confirmar las afirmaciones del recurrente, de que el mismo hizo las obras de rehabilitación en la casa para vivir en ella, ya que esta fue vendida a los pocos meses de que las obras fueran concluidas, y sin que la misma fuera habitada [...]"

Ante similares hechos se pronuncia en el mismo sentido la STS 6081/1998, de 21 de octubre de 1998 (ECLI:ES:TS:1998:6081) FJ 1º.

Siguiendo esta tendencia interpretativa, nuestro alto tribunal negó la responsabilidad de quien, a pesar de dedicarse profesionalmente a la construcción de viviendas, en el supuesto de autos promovió la construcción para su uso personal: "la responsabilidad por ruina no puede imputarse a una persona tan solo por concurrir en ella el carácter de contratista o constructor, sino por haber desempeñado tales funciones en la obra cuya ruina da lugar a la aplicación del mecanismo reparador de los daños que representa el artículo 1591, por lo que, acreditado que en el supuesto de autos no asumió tales funciones el actor, quien intervino tan solo como dueño de la obra, aun cuando pudiera haber participado en las deliberaciones que precedieran a su ejecución, es visto que no se le puede achacar responsabilidad alguna"⁴⁰.

Destaca así PANTALEÓN PRIETO⁴¹ que "para la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre el artículo 1.591 del Código Civil, nunca ha sido equiparable el que promueve "para sí" --que es el tradicional "dueño de la obra" del Código [...] y aquel que promueve para comercializar sus productos inmobiliarios: que es el único "promotor" al que la jurisprudencia sobre el artículo 1.591 ha hecho responder frente a cualquier subadquirente de los defectos constructivos".

Es menester destacar que en el *iter* del proceso legislativo de la LOE la expresión "para sí" (vía de inclusión del autopromotor) se incorpora durante el trámite parlamentario de la norma no figurando en el texto del proyecto de ley original presentado a la Cámara⁴²: "Cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación será considerada promotor".

En el año 2003, se introduce una adición en el texto de la disposición adicional segunda – que se refiere a la "obligatoriedad de las garantías por daños materiales

⁴⁰ STS 7162/1992, de 25 de febrero (ECLI:ES:TS:1992:7162) FJ 3º.

⁴¹ PANTALEÓN PRIETO, F.: *Responsabilidades y garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación*, II Congreso Nacional de Responsabilidad Civil y Seguro (2001). Conferencia publicada en internet: <http://civil.udg.edu/cordoba/pon/pantaleon.htm>.

⁴² Artículo 9.1 del proyecto de LOE de 15 de marzo de 1999 (BOCG de 15 de marzo de 1999, núm. 163-1, VI Legislatura, Serie A, proyectos de Ley).

El texto definitivo que adopta el apartado 1 del art. 9 de la norma responde a una enmienda presentada por el Grupo Parlamentario Vasco que propone modificar la redacción del proyecto original por la que finalmente adopta, mediante la adición, según justifica, del "dato, relativo a la finalidad patrimonial última con la que actúa, en la propia definición de Promotor". Enmienda n.º 26 (BOCG de 21 de mayo de 1999, núm. 163-9, VI Legislatura, Serie A, proyectos de Ley)

ocasionados por vicios y defectos en la construcción''- por la cual se exime al autopromotor de la obligación de constituir el denominado seguro decenal: ``No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio''.

Como se colige, para que opere la excepción la ley exige, pues, dos requisitos, uno relativo a la condición de autopromotor del transmitente y otro relativo a las características y fines del inmueble: se ha de tratar de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Esta exención, no obstante, quedará sin efecto, salvo exoneración por parte del adquirente de la misma y siempre que además el autopromotor acredite haber utilizado la vivienda ⁴³, en caso de transmisión *inter vivos* del inmueble antes del plazo de los diez años y por el tiempo que reste hasta alcanzar aquél termino: ``Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión "inter vivos" dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión "inter vivos" sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma''.

Esta operación legislativa viene a poner de relieve el reconocimiento del legislador de la falta de correspondencia en la repercusión de efectos en el tráfico jurídico entre quien construye para si y quien lo hace para transmitir el inmueble a un tercero.

Por lo que respecta al alcance del calificativo individual, ha tenido ocasión de pronunciarse la jurisprudencia menor la cual, acogiendo doctrina consolidada por la

⁴³ En un plano pragmático cabe destacar que la DGRN exige prueba documental que soporte la manifestación del autopromotor para entender cumplido el requisito: ``la mera manifestación del promotor-vendedor, como igualmente ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de julio de 2003, 28 de octubre de 2004 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003), resulta insuficiente a los efectos de probar dicho uso propio en el momento de la enajenación de la vivienda, debiendo acreditarse entonces tal extremo mediante prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho''. (Resolución DGRN de 11 de noviembre de 2010).

DGRN, sostiene que comprende tanto a las personas físicas como a las jurídicas ⁴⁴.

CAPÍTULO II – RESPONSABILIDAD EN EL PROCESO EDIFICATORIO.

La responsabilidad civil del promotor por daños en la edificación procederá, preferentemente, por la aplicación de la LOE. Pero esta norma especial coexiste con otros regímenes generales con los que ha de interactuar.

En el primer apartado de este capítulo se analiza el régimen de responsabilidad regulado por la LOE, su naturaleza, fundamento y reglas de aplicación. A continuación, se analizan sucintamente otros regímenes de responsabilidad que pueden afectar al promotor y su relación con aquella norma.

2.1.- Régimen de responsabilidad en el ámbito de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Hasta la aprobación de la LOE doctrina y jurisprudencia discutían vivamente acerca de la naturaleza de la responsabilidad de los agentes de la edificación ex. Art. 1591, CC. Eran tres las posiciones adoptadas: responsabilidad contractual, responsabilidad extracontractual y responsabilidad legal. La discusión no era baladí pues condicionaba los plazos de prescripción para el ejercicio de la acción ⁴⁵. Mayoritariamente doctrina y jurisprudencia han incardinado esta responsabilidad en el ámbito contractual ⁴⁶.

⁴⁴ “[...] se considera que el concepto "autopromotor individual" no debe llevarse a interpretaciones rigoristas, de manera que cuando la Ley se refiere a él, deben hallarse comprendidas en dicha noción tanto las personas físicas como las jurídicas. Consecuentemente aparece como particular no profesional que programa y contrata con los profesionales con el fin de edificar para su propia utilidad y disfrute”. SAP Barcelona 7254/2009, de 22 de junio de 2009 (ECLI:ES:APB:2009:7254) FJ 2º.

⁴⁵ Véase MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, M. T.: *La figura del promotor en la Ley de ordenación de la edificación*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2002, pág. 140.

⁴⁶ Así lo señala MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, M. D.: El artículo 1591 CC ante la Ley de Ordenación de la Edificación, en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil vol. III parte Doctrina*, Ed. Aranzadi, 1999.

Véase por todas STS 10215/1995, de 7 de febrero (ECLI:ES:TS:1995:10215) que, en su FJ 4º y en orden a aclarar el plazo prescriptivo de la acción por la denominada responsabilidad decenal indica que “la acción para lograr su efectividad frente al responsable [...] podrá deducirse, dado su origen contractual, dentro del plazo de quince

Aprobada la LOE y previstos en ella plazos específicos de prescripción, las discusiones acerca de su naturaleza pierden interés práctico. La generalidad de la doctrina ⁴⁷ descarta su carácter contractual por la propia y expresa exclusión que de este tipo de responsabilidades realiza la LOE en la apertura de su art. 17: "sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales". Contribuye a ello además la previsión que se contiene en el apartado 9 del propio art. 17 acerca de la vigencia y autonomía de las responsabilidades "que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa". Frente a esa posición se erigen algunos autores que aun sostienen el carácter contractual de esta responsabilidad. Entre estos CABANILLAS SÁNCHEZ ⁴⁸ para quien la expresión "sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales" -que abre el apartado 1 del art. 17- no excluye el carácter contractual de esta responsabilidad sino que es la manifestación de que el legislador quiere indicar la aplicación del régimen general de la responsabilidad contractual cuando los vicios o defectos ocasionen daños no contemplados en el ámbito de las diferentes garantías de la LOE y que durante sus respectivos plazos pueden ejercitarse las acciones típicas del régimen de responsabilidad contractual (pone como ejemplo de estas últimas el autor la acción resolutoria del art. 1124, CC). Algunos también sostienen su carácter extracontractual, considerando que viene a erigirse en un régimen especial de responsabilidad extracontractual que sustituye el general contenido en los arts. 1902 a 1910, CC ⁴⁹.

Por lo demás, coincide la doctrina en que nos encontramos ante una responsabilidad de carácter objetivo o sin culpa⁵⁰. Habiéndose manifestado el daño

años que señala el art. 1.964 del Código Civil".

⁴⁷ Así lo refiere SANTANA NAVARRO, F.L. (2015): *La Responsabilidad de los Agentes de la Edificación en la Ley de Ordenación de la Edificación* (Tesis Doctoral). Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, pág. 187.

⁴⁸ CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: "La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación", en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (2000) Fascículo 2*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 2000, págs. 445-446.

⁴⁹ PÉREZ RIVARÉS, J.A.: La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos, Revista "Actualidad Jurídica Uría Menéndez", Número 18, septiembre - diciembre 2007, consultado online en <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1798/documento/articuloUM.pdf?id=3189>, pág. 39.

⁵⁰ Ibid. Señala el autor que aún responderán los agentes en casos de fuerza mayor

dentro del periodo de garantía, para su imputación al bloque de los agentes en ella intervinientes es indiferente la concurrencia o no de culpa, y opera una presunción *iuris tantum* en cuanto a la relación de causalidad entre el daño y el vicio o defecto constructivo. Esta objetivación de la responsabilidad, no obstante, no es absoluta. Cada agente podrá exonerarse probando cualquiera de las circunstancias consignadas en el apartado 8 del art. 17: ``Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño``.

a) Condición de garante del promotor.

En general, la responsabilidad de cada agente se exigirá en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder (art. 17.2; LOE).

Si bien no se encuentra expresamente contemplada la responsabilidad del promotor en el artículo 17 de la LOE (que enumera genéricamente los diferentes plazos de garantía y supuestos de responsabilidad sin individualizar sobre cada agente), éste podrá responder por hechos propios en la medida en que su actuación conculque cualquiera de las obligaciones sobre el impuestas por la ley determinando un resultado lesivo de los enunciados en el artículo 17.1.

Recoge el art. 9.2 LOE, las siguientes obligaciones del promotor en el proceso constructivo:

- ``a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.

(terremotos, inundaciones, etc.), si se prueba ``que no se adoptaron en la construcción del edificio las medidas adecuadas para evitar los posibles daños que hipotéticamente pudieran producirse``.

También MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, M.T. (``Incidencia del caso fortuito en la responsabilidad del promotor según la Ley de Ordenación de la Edificación``, en *Repertorio de Jurisprudencia núm. 25/2001 parte Estudio*, Ed. Aranzadi, 2001) quien señala que ``el promotor va a responder con independencia de que en el desarrollo de su actividad haya tenido o no una conducta diligente. Sostiene la autora que la idea que preside la responsabilidad del promotor es la de garantía ante los posibles adquirentes por parte del que asume la iniciativa del proceso de la edificación [encontrándonos] ante la denominada «responsabilidad vicaria» o «responsabilidad en garantía``.

- 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''.

La infracción de cualesquiera de esas obligaciones podrá determinar el nacimiento de responsabilidad individual del promotor si la misma puede ser relacionada causalmente con la producción del daño incardinable en la garantía decenal o trienal. No obstante, atendidas la naturaleza y alcance de esas obligaciones, esta vía de imputación de responsabilidad no tendrá mucha virtualidad ⁵¹.

El promotor en ningún caso podrá responder individualmente por daños cubiertos por el plazo de garantía anual, que se prescribe sólo sobre la figura del constructor respecto 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. Si podrá responder solidariamente, en los términos que siguen, junto con el constructor cuya responsabilidad se declare.

Excepcionalmente ⁵² y sólo para el caso en que ``no pudiera individualizarse la

⁵¹ÁLVAREZ OLALLA, P.: *La Responsabilidad por Defectos en la Edificación*, Ed. Aranzadi, 2002, pág. 93. La autora deja a salvo hipotéticos supuestos en que el promotor pudiera intervenir ``en la elección de materiales inadecuados (con cita de la STS 12 de febrero de 2000) o la obra se haya realizado siguiendo sus órdenes expresas, contraviniendo las normas básicas de la edificación''.

También ARNAU MOYA, F.: *Los vicios de la construcción*, Ed. Tirant Lo Blanch, 2004, consultado en versión electrónica, número de página desconocido. Para este autor ``el incumplimiento de estas obligaciones puede dar lugar a una serie de responsabilidades contractuales, incluso administrativas, pero que en todo caso recaerían fuera del ámbito de la LOE''.

⁵² Es menester señalar que el recurso a la regla de la solidaridad ha constituido, en algunos casos, un medio para evitar al juzgador la carga de tener que entrar a discernir el concreto concurso de responsabilidades de los diferentes agentes.

Véase MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, M.T.: ``Incidencia del caso fortuito en la responsabilidad del promotor según la Ley de Ordenación de la Edificación'', en *Repertorio de Jurisprudencia núm. 25/2001 parte Estudio*, Ed. Aranzadi, 2001.

causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente'' (art. 17.3; LOE).

De este modo el legislador acoge el resultado de la línea jurisprudencial que seguía el Tribunal Supremo en su interpretación del art. 1591, CC. en cuanto a la concurrencia de responsabilidades de distintos agentes, la conveniencia de su individualización y la construcción judicial de una regla de solidaridad subsidiaria para el caso de que aquel proceso no deviniera posible: ``la condena solidaria que se proclama para las responsabilidades derivadas del artículo 1.591 del Código civil, no tiene origen convencional sino que es creación jurisprudencial, de suerte que dicha solidaridad por obviar en principio la regla inicial y deseable de la individualización de la responsabilidad, sólo se justifica en los casos en que sea imposible separar las respectivas responsabilidades de los intervinientes en la obra (respondiendo a la concepción de que el proceso constructivo no es una misión aislada de uno o varios individuos sino la conjunción de medios materiales y humanos tendentes a conseguir su resultado final) y no entra en juego, por tanto, cuando ha podido procederse a una concreta atribución o personalización de las conductas dañosas y se conoce la incidencia de cada una de ellas en el resultado global''.⁵³

Resulta pues del apartado 3 del artículo 17 que el órgano judicial se decantará por una imputación solidaria de la responsabilidad cuando concluya la concurrencia de cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales.
- Que quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido.

De este régimen general excepciona seguidamente el legislador al promotor al disponer su responsabilidad solidaria, en todo caso: ``En todo caso, el promotor

La autora refiere el elogio que la Audiencia Provincial de Castellón (SAP Castellón 772/1999, de 14 de junio - ECLI:ES:APCS:1999:772; FJ 3º), vierte sobre la actividad desplegada por la juzgadora de primera instancia tendente a desgranar meticulosamente el grado de contribución de la intervención de cada agente a la producción del daño ``rehusando el tan fácil y cómodo, como injusto, recurso de achacar conjunta y solidariamente a los varios demandados (promotor-constructor, arquitecto y aparejador)''.

⁵³ STS 1299/2000, de 21 de febrero (ECLI:ES:TS:2000:1299) FJ 2º.

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 palabras de nuestro más alto tribunal esto ``significa que responde aun cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo, pues otra interpretación no resulta de esas palabras "en todo caso " que señala la norma [...]''⁵⁴.

Con la declaración de la responsabilidad solidaria del promotor ``en todo caso'', viene el legislador a agravar su situación con respecto a la de los restantes agentes y a instituirlo como garante último de la edificación, extremo que está en sintonía con la línea jurisprudencial seguida en interpretación del art. 1591, CC, según reconoce el propio Tribunal Supremo⁵⁵. En el mismo sentido afirma CARRASCO PERERA que esta previsión de la LOE es coincidente con la evolución que la jurisprudencia había experimentado al tiempo de su aprobación⁵⁶. Esta conclusión acerca de su condición de garante es también sostenida de modo prácticamente unánime por la doctrina científica⁵⁷ y ha llevado a algún autor a calificar la posición del promotor como la de un fiador

⁵⁴ STS 1321/2012, de 2 de marzo (ECLI:ES:TS:2012:1321) FJ 2º.

⁵⁵ STS 3417/2007, de 24 de mayo (ECLI:ES:TS:2007:3417) FJ 1º: ``Pero es que, además, estos criterios de jurisprudencia han sido incorporados a la Ley de Ordenación de la Edificación en la que el Promotor figura como uno más de los Agentes que la misma refiere, y si no fuera por la declaración inicial contenida en el artículo 17 , relativo a que "las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación responderán frente a los propietarios y adquirentes de los edificios..", 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''.

⁵⁶ Véase CARRASCO PERERA, A., La jurisprudencia post-loe ¿ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?, en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* núm. 21/2001 parte Doctrina, Ed. Aranzadi, 2001.

⁵⁷ Véase PÉREZ-CABALLERO ABAD, P., *La Responsabilidad Por Hecho Ajeno en La Ley De Ordenación De La Edificación*, 1ª ed., Ed. Tirant lo Blanch, 2020. pág. 127. También - GARCÍA DE LEONARDO, M.T. en ``Incidencia del caso fortuito en la responsabilidad del promotor según la Ley de Ordenación de la Edificación'', Repertorio de Jurisprudencia núm. 25/2001 parte Estudio, Ed. Aranzadi, 2001.

Esta legitimación pasiva agravada era sostenida ya con anterioridad a la LOE por algunos sectores doctrinales. CABANILLAS SÁNCHEZ recoge en su trabajo la postura que en este sentido defiende MUÑOZ JIMÉNEZ sosteniendo que el promotor es ``quien crea el producto -el verdadero factor en cuanto a calidad- [...] y es quien se va a lucrar fundamentalmente de ese producto que crea y, en consecuencia, debe ser el que responde primero sin perjuicio de que luego, por acción de repetición y sin molestar ni

legal ⁵⁸.

Cabe destacar que este régimen de agravación de la responsabilidad del promotor *ex lege* se desmarca de la regulación prevista en algunas de las iniciativas legislativas que antecedieron a la de la LOE ⁵⁹.

Puesto en relación lo anterior con las obligaciones que el art. 9.2 LOE atribuye al promotor -todas de carácter eminentemente formal y del incumplimiento de las cuales difícilmente podrá colegirse un nexo causal con el daño material en la edificación- no se desprende de la norma un criterio claro de imputación del mismo. Éste, según opinión de la doctrina mayoritaria, habrá de localizarse ``en la confianza que su intervención genera en los adquirentes sobre la idoneidad de la edificación y su carencia de defectos`` ⁶⁰.

Asimismo, además, como se expuso anteriormente, se dota a la responsabilidad del promotor *ex LOE* de un marcado carácter objetivo, haciéndosele responder vicariamente, por hechos ajenos ⁶¹, con él sólo límite previsto en el apartado 8 del art.

tener que agravar la posición del perjudicado, dilucide esa responsabilidad``. Véase CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: `` La configuración jurisprudencial del promotor como garante``, en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (1990) Fascículo 1*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 1990, pág. 233.

⁵⁸ Véase CARRASCO PERERA, A., La jurisprudencia post-loe ¿ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?, en Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil núm. 21/2001 parte Doctrina, Ed. Aranzadi, 2001. Sobre esta conclusión sostiene el autor que el promotor, cuando no opere a su vez como constructor de la edificación y, en consecuencia, carezca de vínculo alguno con el proceso de su construcción, dispondrá ``de una acción de regreso por el todo contra los agentes a los que el vicio es imputable``.

⁵⁹ Hablamos del proyecto de ley del año 1994 de modificación del Título VI, del Libro IV, del Código Civil (BOCG de 12 de abril de 1994, núm. 58-1 —V Legislatura—, Serie A, proyectos de ley) que en su propuesta de redacción para el art. 1600 reservaba la regla de la solidaridad exclusivamente para las situaciones en que ``no fuese posible individualizar la causa, pero no alcanzará a quienes prueben que la ruina se debió a un hecho que no les sea imputable``.

⁶⁰ SANTANA NAVARRO, F.L. (2015): *La Responsabilidad de los Agentes de la Edificación en la Ley de Ordenación de la Edificación* (Tesis Doctoral). Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, pág. 663

⁶¹ Véase SAP Pontevedra 1294/2016, de 13 de junio de 2016 (ECLI:ES:APPO:2016:1294) FJ 2º: ``En realidad, podemos decir que su responsabilidad [la del promotor] no es por hecho propio, dado que el incumplimiento de sus deberes administrativo-empresariales no es fuente de vicios constructivos; su responsabilidad lo es por hecho ajeno, de los agentes que participan activa y técnicamente en la construcción``.

17, esto es, que pueda probar que los daños ``fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño''. Algún autor ha llegado a negar al promotor la posibilidad de excusar su responsabilidad por ésta última vía a partir de una literal interpretación del segundo párrafo del apartado 4º del art. 17 sosteniendo que habrá de responder ``en todo caso''⁶².

b) Solidaridad propia del promotor, *ex lege*.

Estableciéndose como regla general el carácter mancomunado o parciario de la obligación resarcitoria⁶³, la solidaridad operará sólo excepcionalmente como regla de distribución de la responsabilidad entre los diferentes agentes. Presenta así carácter ``legal, aunque *ex post facto*, es decir, determinada en sentencia, y con carácter subsidiario''⁶⁴.

No obstante, como ya hemos referido, la propia norma expresamente excepciona al promotor de aquella regla, al positivizar el carácter solidario de su obligación de resarcir ``en todo caso''. De este modo la norma establece una regla de solidaridad propia sobre el promotor, quien habrá de responder con ese carácter desde el mismo momento de la constitución de la relación jurídica. Con esta regulación, como se refirió anteriormente, se positiviza la regla de la solidaridad dimanando la misma, en adelante, de la ley y no de la resolución judicial.

Esta consideración puede tener importantes consecuencias por lo que respecta al régimen del plazo de prescripción y la posible extensión de su interrupción a los restantes agentes no afectados directamente por el acto interruptivo en el sentido previsto en el art. 1974, CC⁶⁵. Se plantea la cuestión acerca de si el acto interruptivo

Esta jurisprudencia es posteriormente reiterada mediante expresa transcripción por la Audiencia Provincial de Barcelona: véase SAP Barcelona 398/2018, de 2 de enero (ECLI:ES:APB:2018:398) FJ 5º.

⁶² Véase ARNAU MOYA, F.: *Los vicios de la construcción*, Ed. Tirant Lo Blanch, 2004, págs.199-200.

⁶³ En consonancia con el régimen general en derecho de obligaciones: arts. 1137 y ss., CC.

⁶⁴ Véase BLASCO GASCÓ, F. de P.: *Cuestiones de Responsabilidad Civil en la Edificación*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pág. 13.

⁶⁵ El artículo establece en su primer apartado: ``La interrupción de la prescripción de acciones en las obligaciones solidarias aprovecha o perjudica por igual a todos los acreedores y deudores''.

operado sobre uno de los agentes extiende sus efectos a los restantes por estar la solidaridad expresamente prevenida en la ley.

Nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de ello en el marco del régimen establecido por la LOE. En la sentencia del pleno de fecha 16 de enero de 2015 ⁶⁶ se le somete a su consideración un recurso que fundamenta el interés casacional, en primer término, en la existencia de jurisprudencia contradictoria entre las audiencias provinciales. Concluye el Tribunal sosteniendo, en su FJ 2º que, por tratarse ``de una responsabilidad solidaria, no de una obligación solidaria en los términos del artículo 1137 del Código Civil ("cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria") [habrá de repercutir consiguientemente en] orden a la interrupción de la prescripción que se mantiene en la forma que ya venía establecida por esta Sala en la sentencia de 14 de marzo de 2003 ([esto es, no le son aplicables] las reglas previstas para la solidaridad propia y, en especial, no cabe que se tome en consideración el artículo 1974 del Código Civil en su párrafo primero)´´. Este régimen, no obstante, es ajeno a la figura del promotor, sobre quien establece la ley ``una obligación solidaria inicial y, en consecuencia, habrá de responder solidariamente con todos ellos "en todo caso" (artículo 17.3.) aún cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo´´.

Esta doctrina es reiterada posteriormente en la STS de 20 de mayo de 2015, en la que el Tribunal fija en el fallo como doctrina que ``en los daños comprendidos en la LOE, cuando no se pueda individualizar la causa de los mismos, o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas, sin que se pueda precisar el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la exigencia de la responsabilidad solidaria que se derive, aunque de naturaleza legal, no puede identificarse, plenamente, con el vínculo

⁶⁶ STS 274/2015, de PLENO, de 16 de enero (ECLI: ES:TS:2015:274).

El *iter* del procedimiento es, resumidamente, el siguiente: la actora, comunidad de propietarios, interpuso demanda contra la promotora y contra el arquitecto técnico. El plazo de prescripción se había interrumpido directamente frente a la promotora, pero no frente al arquitecto.

En primera instancia el juzgado estima en lo sustancial la demandada, condenando a ambos codemandados. La audiencia provincial revoca la sentencia en el sentido de absolver al arquitecto.

El Tribunal Supremo desestima el recurso de casación y confirma la sentencia dictada en segunda instancia.

obligacional solidario que regula el Código Civil, en los términos del artículo 1137 , por tratarse de una responsabilidad que viene determinada por la sentencia judicial que la declara. De forma, que la reclamación al promotor, por ella sola, no interrumpe el plazo de prescripción respecto de los demás intervinientes''⁶⁷.

c) Relación ad intra y acción de regreso.

Naturalmente, la responsabilidad solidaria propia, *ab initio* por estipulación legal, del promotor, le hace responsable en la relación externa y lo configura como un garante frente a los propietarios, pero no presupone necesariamente su responsabilidad en la relación *ad intra* en la que ``normalmente, pero no en todo caso, podrá regresar por el todo''⁶⁸. Así dice el Tribunal Supremo que quienes cumplieron con el total de la deuda pueden acudir a otro juicio posterior ``en ejercicio de la acción de reembolso o regreso para debatir la distribución del contenido de la obligación entre todos los intervinientes en el proceso constructivo, desapareciendo entonces la solidaridad que rige en las relaciones externas, frente al perjudicado acreedor, para pasar a regir en las internas (entre deudores solidarios) la mancomunidad''⁶⁹.

Por lo que a este trabajo interesa, la LOE no se pronuncia expresamente sobre el derecho de repetición que habrá de asistir al promotor que cubra las responsabilidades por hechos ajenos. Si que lo hace en varios apartados y con referencia a los proyectistas (art. 17.5⁷⁰), al constructor (art. 17.6⁷¹) y al director de obra y director de la ejecución

⁶⁷ STS 2553/2015, de PLENO, de 20 de mayo (ECLI:ES:TS:2015:2553). Se trataba de un proceso en que la relación jurídico procesal había sido trabada contra la promotora, el arquitecto, el arquitecto técnico y la constructora (que intervino por llamada al procedimiento de la promotora). El Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto por el arquitecto técnico, previa transcripción (en su FJ 2º) de la STS 274/2015 -arriba analizada-, considerando prescrita la acción ejercitada por la Comunidad de Propietarios demandante.

⁶⁸ Véase BLASCO GASCÓ, F. de P.: ``Contrato de ejecución de obra. Solidaridad. Intervención provocada. Nulidad del pronunciamiento de condena: Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2014'', en AA.VV. (YZQUIERDO TOLSADA, M., Dir.): Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil), Volumen 6º: 2013-2014, Ed. Dykinson, 2016, pág. 280.

⁶⁹ STS 2884/2010, de 5 de mayo (ECLI:ES:TS:2010:2884). En su FJ 3º hace esta consideración el Tribunal en el ámbito de la acción de responsabilidad decenal del art. 1591, CC., con soporte en el art. 1145, CC. y con cita de las SSTS de 16 de julio de 2001, de 12 de julio de 1995 y 4 de enero de 1999

⁷⁰ ``Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros

de la obra (art. 17.7⁷²). A pesar del silencio en lo que respecta al promotor, la doctrina considera indudable la legitimación del promotor que satisfaga el daño para ejercitar esta acción sobre la base de los arts. 18.2, LOE y 1145, CC⁷³.

En el art. 18.2, por su parte, prevé el plazo de prescripción para el ejercicio de esta acción que fija en dos años y que correrá *desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial*

La reserva de esta acción es singularmente relevante para el promotor quien, como consecuencia de la regla de solidaridad legalmente prescrita de su responsabilidad, ordinariamente resultará condenado al abono de un daño del cual no es materialmente responsable.

Son presupuestos para el ejercicio de la acción de regreso por parte del promotor los siguientes⁷⁴:

1) El ejercicio de la acción dentro del plazo de prescripción.

La acción habrá de ser ejercitada dentro del plazo de prescripción de dos años reglado en el apartado 2 del art. 18. El *dies a quo* estará condicionado por el presupuesto que habilita el ejercicio de la acción.

profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores''.

⁷¹ ``Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar''.

⁷² ``Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda''.

⁷³ PÉREZ-CABALLERO ABAD, P., *La Responsabilidad Por Hecho Ajeno en La Ley De Ordenación De La Edificación*, 1ª ed., Ed. Tirant lo Blanch, 2020, págs. 142-143.

⁷⁴ MILÀ RAFEL, R. (2012): Promoción de viviendas para uso propio: obligaciones y responsabilidades en derecho de la edificación (Tesis Doctoral). Universitat Pompeu Fabra, pág. 377.

Es de destacar que en el caso de que el pago se haya verificado en ejecución de resolución judicial de condena el plazo corre desde la fecha de esta última y no desde el momento del cumplimiento. Esto puede responder a la pretensión del legislador de evitar demoras en el mismo⁷⁵.

2) El haber procedido extrajudicialmente a reparar los daños o sentencia firme de condena ejecutada frente al promotor.

Es preciso, pues, que el promotor, bien haya satisfecho extrajudicialmente el daño, bien haya cumplido con el mismo tras condena a su pago en resolución judicial firme. En este punto la LOE se aparta del de la interpretación que la jurisprudencia venía sosteniendo del art. 1591, CC.⁷⁶, que desconocía el presupuesto de la condena en sentencia en consonancia con la regulación contenida en el art. 1145, CC⁷⁷.

3) Ha de inexistir imputación de los daños al promotor en las relaciones internas.

Para que prospere la acción de regreso es preciso, por último, que los daños que se hayan cubierto no sean atribuibles a actos u omisiones del promotor. En los supuestos en que la cuota de responsabilidad de cada agente en la producción del daño ha sido individualizada y el promotor ha confluído en la cobertura de la responsabilidad por su vínculo solidario *ex lege* podrá este resarcirse por la integridad del importe satisfecho⁷⁸.

⁷⁵ MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, M. D.: El artículo 1591 CC ante la Ley de Ordenación de la Edificación, en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil vol. III parte Doctrina*, Ed. Aranzadi, 1999.

⁷⁶ Véase STS 7994/1998, de 29 de diciembre (ECLI:ES:TS:1998:7994). Estima el recurso de casación interpuesto por la promotora -demandante en el procedimiento- quien había abonado el importe al que ascendían las reparaciones y a cuyo pago fue condenada por sentencia recaída en procedimiento anterior. ``Dada la solidaridad entre los responsables de la obra imperfecta [...] el que pagó adquiere un crédito frente a los coobligados. En el momento del pago es cuando nace ese derecho. Por tanto, para que prescriba han de transcurrir quince años desde esa nueva fecha. FJ 2º

⁷⁷ Art. 1145, 2º párrafo: El que hizo el pago sólo puede reclamar de sus codeudores la parte que a cada uno corresponda, con los intereses del anticipo´´.

⁷⁸ PÉREZ-CABALLERO ABAD, P., *La Responsabilidad Por Hecho Ajeno en La Ley De Ordenación De La Edificación*, 1ª ed., Ed. Tirant lo Blanch, 2020, pág. 145. En el mismo sentido BLASCO GASCÓ, F. DE P.: *Cuestiones de Responsabilidad Civil en la*

En aquellos otros casos en los que no sea posible identificar a los agentes responsables del vicio o defecto y su grado de intervención en el daño, la responsabilidad habrá de dividirse a partes iguales de acuerdo con la regla general prescrita en el art. 1138, CC ⁷⁹. Corresponde al promotor, en su caso, la prueba en el segundo procedimiento acerca de la contribución causal de los restantes agentes, no aprovechándole, en las relaciones internas, la presunción que la LOE establece en el art. 17.8 a favor de los propietarios ⁸⁰.

Por lo demás, en aquellos otros improbables ⁸¹ supuestos en que se concluya una relación causal de la actividad desplegada por el promotor con la producción del daño, podrá éste resarcirse sólo en la parte que no le sea

Edificación, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, Pág. 76.

⁷⁹ ``Si del texto de las obligaciones a que se refiere el artículo anterior no resulta otra cosa, el crédito o la deuda se presumirán divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores haya, reputándose créditos o deudas distintos unos de otros``. Art. 1138, CC.

⁸⁰ Véase por todas STS 2888/2009, de 22 de mayo (ECLI:ES:TS:2009:2888), si bien se trata de un supuesto en que el promotor fue el único demandado -condenado- en el primer procedimiento instado por los adquirentes.

Enfrentado el Tribunal ante el ejercicio de la acción de regreso en un segundo procedimiento por éste para derivar el tanto de responsabilidad sobre el arquitecto y la constructora, estima el recurso por infracción procesal de éstos últimos sobre el siguiente razonamiento en su FJ 4º.

``En la acción de regreso que el promotor ejercita frente a la constructora y el Arquitecto [...] son de aplicación las reglas establecidas en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y no las que ahora resultan del artículo 17.8 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y antes del artículo 1591 , en la interpretación que del mismo venía haciendo la jurisprudencia de esta Sala [...] [...] Quien acciona en este segundo pleito lo hace frente a quienes no fueron parte en el primero. No se trata, por tanto, de que se individualice lo que fue considerado solidario en el primer procedimiento. Se trata de conseguir el reintegro de lo que pagó, lo que impone a quien acciona, conforme a las reglas impuestas en el artículo 217 de la LEC , acreditar fehacientemente la responsabilidad de quienes proyectaron, dirigieron o llevaron a cabo la ejecución material de la obra sin que sea suficiente el hecho de que se haya producido una condena de la promotora por defectos de la construcción, para repercutirla automáticamente sobre los demás agentes contratados por ella, y esto no se hizo``.

En el mismo sentido véase STS 4227/2002, de 11 de junio (ECLI:ES:TS:2002:4227) FJ 2º.

⁸¹ En atención a la nula intervención del promotor-vendedor en la ejecución de las tareas constructivas y a la naturaleza de las obligaciones que sobre él prescribe la LOE.

Alguna resolución emanada de la denominada jurisprudencia menor ha dejado entrever que esta posibilidad es inexistente, pudiendo operar el promotor la acción de regreso siempre por el importe integral pues, ``por definición, el promotor, no constructor, no puede tener parte alguna en los defectos por los que fue condenado`` (SAP Baleares 539/2005, de 19 de abril -ECLI:ES:APIB:2005:539- FJ 3º).

imputable.

2.2.- Otros regímenes.

La LOE no extiende su aplicación a todo tipo de edificaciones ni de daños. Sin ánimo de profundizar en ello por no ser objeto de este trabajo, hemos de referir:

Quedan singularmente fuera de la cobertura de la LOE tanto las edificaciones de carácter no permanente (art. 2.1) como las construcciones sencillas *que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta* (art. 2.2.a).

Por lo que respecta al tipo de daños cubiertos por la LOE, el art. 17 manifiesta que los agentes de la edificación habrán de responder sólo de *daños materiales*, y sólo de aquellos causados por vicios o defectos que afecten a cualquiera de los elementos relacionados en el apartado 1 de dicho artículo ⁸². Cubre así la LOE exclusivamente la responsabilidad dimanante de la producción de daños materiales en el edificio, no alcanzado a otro tipo de daños a los que la jurisprudencia si otorgaba cobertura bajo la acción decenal del art. 1591, CC. En el apartado 9 de su art. 19 ⁸³ (dedicado a las garantías) relaciona la ley una serie de exclusiones concretas.

Esta constrictión de la LOE tiene una primera e inmediata consecuencia si se pretende una cobertura integral de los daños: resulta preciso su complemento con otros regímenes de responsabilidad. Este hecho, que ha sido criticado por doctrina y jurisprudencia por las manifiestas inseguridades que genera ⁸⁴, ha abonado el terreno a

⁸² El tipo de elemento afectado por el vicio o defecto constructivo condiciona a su vez los plazos de garantía:

Éste será de diez años si el mismo afecta, en general, a ``elementos estructurales``, comprometiendo ``directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio``.

Será de tres años si afecta a ``elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad`` -desarrollados en el art. 3.1.c) de la Ley-.

Será de un año si afecta ``a elementos de terminación o acabado de las obras``.

⁸³ Entre otros y ``salvo pacto en contrario``, excluye la ley a ``los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza, a los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio o a los daños causados a bienes muebles situados en el edificio``.

⁸⁴ En el FJ 5º de su sentencia de fecha 15 de julio de 2011 (STS 4900/2011 - ECLI:ES:TS:2011:4900) manifiesta *obiter dicta* el Tribunal Supremo que ``en la práctica supone combinar un doble régimen jurídico distinto y confuso en cuanto a la acumulación de acciones, legitimación, criterios de imputación y plazos existentes para reclamar las indemnizaciones, incluso cómputo de los mismos, lo que sin duda no

controversias variadas acerca del régimen de coexistencia de la LOE con otras acciones de responsabilidad.

a) Acciones de responsabilidad contractual.

La compatibilidad entre el ejercicio de las acciones de responsabilidad fundadas en la LOE y otras acciones contractuales viene sancionada expresamente en su artículo 17 cuyo apartado primero se inicia con la salvaguarda de estas acciones: ``sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales [...]´´.

En un mismo sentido, se recogen en otros apartados de la ley similares previsiones:

El artículo 8, al referirse al régimen de responsabilidades de los agentes de la edificación, establece que ``sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención´´.

El art. 17.9 que reitera la vigencia de las responsabilidades contractuales con respecto a la posición de quien actúa como vendedor: ``Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa´´.

El art. 18 regula un plazo de prescripción de dos años para el ejercicio de las acciones previstas en la LOE excepcionando seguidamente ``las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual´´.

Esta previsión legal se corresponde con la posición sostenida por la jurisprudencia en la interpretación del artículo 1591, CC ⁸⁵.

parece conforme con un sistema que pretende la reparación integral del daño ni beneficia a quien lo sufre´´.

⁸⁵ Véase STS 8736/1987, de 1 de julio (ECLI:ES:TS:1987:8736) en cuyo FJ 6º, frente a las alegaciones del promotor recurrente en casación, que invocaba el transcurso del plazo de 10 años previsto en el art. 1591, CC., el Tribunal entiende que ``al margen de

El alcance de las acciones de responsabilidad contractual sobre los daños cubiertos por la LOE es incierto. La determinación de si su cobertura se extiende sólo a los daños excluidos de las garantías previstas en la LOE ⁸⁶ o también a los incluidos en ella es objeto aún de controversia. Salvando postulados eclécticos, dos parecen ser las posturas sostenidas por la doctrina mayoritaria ⁸⁷:

Para una parte de la doctrina, las acciones de responsabilidad contractual están restringidas, en su ejercicio por parte de los adquirentes, a las situaciones excluidas de la cobertura *ex* LOE. Entre otras razones, sostienen la suficiencia de los plazos de garantía previstos en la ley y a la razonable ausencia de relación de causalidad entre los daños y la conducta de los agentes transcurridos los plazos de garantía.

Para otros autores las acciones por responsabilidad contractual son susceptibles de confluir sobre el ámbito garantizado por la LOE. Sustentan esta consideración no sólo sobre una interpretación literal de la norma (que salva *-sin perjuicio-* el ejercicio de las acciones contractuales tanto en el art. 17 como 18) sino en el absurdo que resulta dotar de plazos más extensos de cobertura a obras que, por carecer de entidad, quedan

la responsabilidad decenal que el artículo 1.591 del Código Civil sanciona, corresponde a la demandada aquella otra que por el incumplimiento de sus obligaciones como vendedora le correspondan, entre las que destaca por su fundamental importancia la de que la cosa objeto de la convención reúna las condiciones que la hacen apta para ser habitada, lo que no sucede cuando existen vicios en la construcción determinantes de su ruina, dando lugar cuando ésta se manifiesta a la correspondiente acción indemnizatoria, cuyo lapso de prescripción es el de quince años establecido en el artículo 1.964 del Código Civil [...]

En el mismo sentido véanse las SSTS 4934/1994, de 27 de junio (ECLI:ES:TS:1994:4934) FJ 5º y 1779/1996, de 21 de marzo (ECLI:ES:TS:1996:1779) cuyo FJ 4º concluye que ``al margen de la responsabilidad decenal del artículo 1591 del Código Civil, puede producirse responsabilidad por incumplimiento contractual, cuya acción está sometida directamente al plazo prescriptivo de quince años del artículo 1964 del Código Civil. Afecta exclusivamente al vendedor y que puede resultar compatible con el artículo 1591, por referirse a que la cosa enajenada debe ser apta para la finalidad con que es adquirida``.

⁸⁶ Hablamos de aquellos que no encajan en ninguna de las tipologías de garantías previstas en la LOE y que la doctrina y jurisprudencia francesas han venido en denominar daños intermedios (*dommages intermédiaires*). Véase CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: ``La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación``, en *Anuario de Derecho Civil (2000) Fascículo 2*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 2000, págs. 500 y ss.

⁸⁷ Véase SANTANA NAVARRO, F.: ``La coordinación entre la LOE y otras normas del ordenamiento jurídico privado`` en *Anuario de Derecho Civil (2019) Fascículo 2*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 2000, págs. 375 y ss.

excluidas de la LOE. Esta postura, además, está en sintonía con el espíritu tuitivo de la Ley, al que contribuye especialmente en casos de adquisición demorada de inmuebles que, por haber permanecido en *stock*, se han visto desprovistos de alguno o todos los plazos de garantía que la LOE previene y que computa desde la fecha de recepción de la obra por el promotor.

Esta última interpretación ha sido acogida por la jurisprudencia, que en este punto mantiene la orientación sostenida bajo la vigencia del art. 1591, CC. Por todas, la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 de junio de 2016 ⁸⁸, que recae en un procedimiento instado por una comunidad de propietarios por diversos defectos que se estimaron en todas las instancias incardinarles en los plazos de garantía anual y trienal. La demanda, y el subsiguiente recurso de apelación interpuesto por la demandante, habían resultado desestimados por considerar ambos órganos judiciales el transcurso del plazo de garantía sobre unos defectos, y del plazo de prescripción sobre otros. El Tribunal Supremo, con cita de jurisprudencia precedente, distingue entre las responsabilidades dimanantes de vicios o defectos en la edificación y responsabilidades dimanantes del incumplimiento de las obligaciones que incumben al vendedor en el seno del contrato de compraventa: ``una cosa es el daño o vicio constructivo y otra la falta a las condiciones del contrato''. De ello colige el Tribunal que ``el compromiso de entregar el inmueble litigioso, con fiel cumplimiento de lo estipulado, afecta a quien oferta la venta del inmueble y no lo construye en la forma convenida, esto es, al promotor, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1101 CC. Como decíamos, ello con independencia de la envergadura de los vicios o defectos de la construcción, cuya graduación puede tener variadas consecuencias en el ejercicio de la acción, pero no deja de ser incumplimiento de la obligación contractual o cumplimiento defectuoso''.

Se sostenga una u otra posición, la doctrina también discute acerca de los plazos de garantía y prescripción aplicables a estos daños, cuando su responsabilidad se promueve por acciones distintas a las previstas en la LOE, que tienen su causa en vicios o defectos de la edificación. ORTI VALLEJO⁸⁹ sostiene que los mismos estarán

⁸⁸ STS 2884/2016, de 15 de junio (ECLI:ES:TS:2016:2884). En similar sentido se pronuncia la STS de 27 de diciembre de 2013, desarrollada en las págs. 43 y 44 de este trabajo.

⁸⁹ ORTI VALLEJO, A.: ``La responsabilidad civil por defectos constructivos en la Ley de Ordenación de la Edificación'', en *Cuestiones actuales sobre responsabilidad civil*, Ed. Aranzadi, enero de 2013.

necesariamente sometidos al régimen de plazos previsto en la LOE pues ``no parece justificable que daños que provienen de un mismo hecho (el defecto), sólo por ser distintos de los materiales del edificio, tengan unos plazos de garantía diferentes``.

La compatibilidad de ambos tipos de acciones tiene especial significación respecto del promotor profesional, por ser éste, generalmente, el único agente que se relaciona contractualmente con los adquirentes de los inmuebles. Destaca este hecho CARRASCO PERERA para quien resulta chocante que sea el deudor contractual el único que pueda ser condenado ``a indemnizar otro tipo de daños distintos de los materiales directos``⁹⁰ (únicos daños cubiertos por la LOE).

Por su parte, la vigencia de las acciones derivadas del contrato de compraventa no admite duda por ser expresamente sancionada por el art. 17 de la LOE, en su apartado 9: ``Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa``⁹¹. El Tribunal Supremo, en la jurisprudencia recaída con anterioridad a la aprobación de la LOE, ya contemplaba la posible acumulación de la acción prevista en el art. 1591, CC, en su interpretación extensiva, y de la de saneamiento por vicios ocultos. Es de destacar que en varios de los supuestos que se someten a su conocimiento y en los que confluye el posible ejercicio simultáneo de ambas acciones, frente a los argumentos del promotor que sostienen la caducidad de la acción prevista en el artículo 1484 CC, razona el Tribunal que la responsabilidad civil de los mismos proviene de la aplicación del art. 1591 CC habida cuenta que los defectos acarrear ``la ruina potencial de lo vendido y desde luego la ruina funcional de la vivienda, que la hace inútil para el cumplimiento de

⁹⁰ CARRASCO PERERA, A., ``La jurisprudencia post-loe ¿ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?``, en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* núm.. 21/2001 parte Doctrina, Ed. Aranzadi, 2001.

⁹¹ La introducción de este apartado es el producto de una enmienda presentada por el Grupo Parlamentario Catalán Convergencia y Unió que se justifica en el siguiente argumento: ``Incorporar los mecanismos jurídicos precisos para proteger los derechos del comprador del inmueble que lo compra al cabo de un tiempo de finalizada su construcción evitando alargar excesivamente las responsabilidades de los agentes intervinientes en el proceso de la construcción``. Enmienda n.º 156 (BOCG de 21 de mayo de 1999, núm. 163-9, VI Legislatura, Serie A, proyectos de Ley).

su destino conforme a su naturaleza ⁹² reservando la acción por vicios ocultos para deficiencias de menor entidad y consecuencias para la utilidad de lo construido'' ⁹³.

En ámbito pragmático, ya venía reconociendo el propio Tribunal ``que la brevedad de dicho término haría prácticamente imposible reclamar responsabilidades por taras constructivas, cuando en la mayoría de los casos no afloran al principio y sólo el transcurso del tiempo y el uso las pone de manifiesto'' ⁹⁴.

Por lo que respecta a la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones específicas propias del contrato de compraventa, en tanto no respondan a la presencia de vicios o defectos constructivos, las acciones para su reclamación quedan excluidas del ámbito de la LOE. Así ORTI VALLEJO⁹⁵ defiende la subsistencia de ``la acción de cumplimiento de contrato (artículos 1091, 1098 y 1124 CC) del adquirente-comprador frente al promotor profesional, en caso de falta o no cumplimiento con las calidades pactadas o prometidas y por no realización de elementos constructivos pactados, prometidos u ofrecidos''.

b) Responsabilidad derivada del art. 1591, CC.: superación por la LOE.

La LOE no se pronuncia de modo expreso acerca de la derogación de este artículo; acoge una cláusula genérica de derogación contenida tanto en su disposición derogatoria primera como tercera ⁹⁶, ``quedan derogadas [cuantas/todas las] disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley''.

De entrada, es preciso destacar que es indiscutible su vigencia integral sobre las

⁹² STS 875/1988, de 12 de febrero (ECLI:ES:TS:1988:875) FJ 5º.

⁹³ STS 10068/1988, de 17 de mayo (ECLI:ES:TS:1988:10068) FJ 3º.

⁹⁴ STS 1779/1996, de 21 de marzo (ECLI:ES:TS:1996:1779) cuyo FJ 2º transcribe el razonamiento de la STS de fecha 2 enero de 1991.

⁹⁵ ORTI VALLEJO, A.: ``La responsabilidad civil por defectos constructivos en la Ley de Ordenación de la Edificación'', en *Cuestiones actuales sobre responsabilidad civil*, Ed. Aranzadi, enero de 2013.

⁹⁶ Si que se pronuncia de modo expreso en su disposición derogatoria tercera sobre la derogación de las siguientes normas:

``a) La Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

b) El Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, sobre aplicación de la Ley 57/1968, de 27 de julio, a las Comunidades y Cooperativas de Viviendas.

c) La Orden de 29 de noviembre de 1968 sobre el seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para viviendas, en lo que pudiera estar en vigor.''

situaciones nacidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOE, pues ésta última carece de efectos retroactivos siendo de aplicación (según el tenor de la disposición transitoria primera) ``a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor``.

La inseguridad jurídica que genera la falta de claridad de la LOE en este punto fue puesta de relieve durante su tramitación parlamentaria ⁹⁷ y constituye el principal argumento que sustenta la profusa crítica doctrinal que la norma ha recibido en esta sede ⁹⁸.

La cláusula de apertura del apartado 1 del art. 17 (*sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales*) parece contribuir a sostener la vigencia y posible aplicabilidad concurrente del art. 1591, CC, al tratarse formalmente de una acción de responsabilidad contractual, prevista dentro de la regulación del contrato de arrendamiento de obra.

El ámbito de aplicación de la LOE y del art. 1591, CC., completado éste con la profusa jurisprudencia recaída en su interpretación, son coincidentes. Precisamente la LOE es la materialización del resultado de aquella tarea interpretativa. A grandes rasgos, encontramos en doctrina y jurisprudencia dos posturas enfrentadas:

⁹⁷ El grupo PNV planteó mediante enmienda la derogación expresa del art. 1591 proponiendo la siguiente redacción alternativa: ``Queda derogado el artículo 1.591 del Código Civil y cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley``, justificaba tal propuesta en las aludidas razones de seguridad jurídica: ``Por evidentes razones de seguridad jurídica esta Ley debe pronunciarse expresamente sobre la derogación del artículo 1.591 del Código Civil, núcleo central sustituido por la nueva regulación sobre la edificación``. (Enmienda n.º 33 - BOCG de 21 de mayo de 1999, núm. 163-9, VI Legislatura, Serie A, proyectos de Ley).

⁹⁸ Pantaleón Prieto alega posibles razones de oportunidad legislativa para justificar la no derogación de aquél artículo del Código Civil: ``Es muy probable que el silencio legal al respecto tenga una explicación bastante vergonzosa: la voluntad de los redactores de la LOE fue derogar aquel artículo; pero no se atrevieron a expresarlo, en parte, por el lógico temor a no saber bien qué se estaría derogando, y sobre todo, porque una expresa previsión de derogar un artículo del Código Civil hubiera exigido que el Anteproyecto de Ley fuese informado por la Sección Civil de la Comisión General de Codificación. Y los funcionarios autores de aquél prefirieron evitar el dictamen de los molestos especialistas en Derecho Privado``. (Véase PANTALEÓN PRIETO, F.: *Responsabilidades y garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación*, II Congreso Nacional de Responsabilidad Civil y Seguro (2001). Conferencia publicada en internet: <http://civil.udg.edu/cordoba/pon/pantaleon.htm>).

Para unos ⁹⁹, con la aprobación de la LOE, se opera una pérdida de vigencia solamente de aquellos aspectos del régimen resultante de la doctrina jurisprudencial recaída sobre el art. 1591, CC, en cuanto coincidentes con el régimen de la LOE; en consecuencia, sostienen la vigencia residual del precepto del Código para aquellas situaciones que quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley. Entre los argumentos utilizados por este sector para sostener su criterio destacan, además de la propia vigencia del régimen del art. 1591 para las edificaciones no sometidas por razones temporales a la LOE, su no derogación expresa y la más efectiva tutela que de los derechos de los consumidores se previene con la concurrencia de ambos regímenes¹⁰⁰. Esta postura es acogida por alguna jurisprudencia menor que sostiene que el art. 1591, CC. constituiría ley general frente a la LOE, que tendría carácter especial ¹⁰¹.

La doctrina y jurisprudencia mayoritaria, sin embargo, sostienen la derogación integral de aquel artículo¹⁰², tanto de la doctrina que lo interpretaba como la propia norma sustantiva. Esta interpretación extensiva en cuanto al alcance derogatorio de la

⁹⁹ Entre éstos ARNAU MOYA, F.: *Los vicios de la construcción*, Ed. Tirant Lo Blanch, 2004, consultado en versión electrónica, número de página desconocido.

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Véase SAP Zamora 122/2012, de 24 de enero (ECLI:ES:APZA:2012:12) que a modo de *obiter dicta* sostiene en su FJ 2º que la LOE ``tiene un carácter especial en lo que hace referencia a la responsabilidad dimanante de la construcción de edificios y, por ello, viene a suplir lo que con carácter genérico se regulaba por medio del indicado art. 1591 del C. Civil, en sede de contrato de ejecución de obra. De este modo, (...) [su] aplicación quedará reducida a aquellos supuestos que quedasen fuera del ámbito de la mencionada LOE, de acuerdo con el art. 2 de la misma, o a los que hicieran referencia a reclamación de daños y perjuicios que no tuvieran su encaje estricto en el art. 17 de dicha Ley especial``.

También SAP Madrid 14502/2009, de 16 de noviembre (ECLI:ES:APM:2009:14502) en la que, enfrentado el Tribunal a un motivo de recurso de apelación que alega la incongruencia de la sentencia de primera instancia por aplicación indistinta del art. 1591, CC. y de la LOE, establece en su FJ 2º que ``al final, de lo que se trata es de resolver las relaciones entre una ley general (el artículo 1591 del Código civil) y una ley especial (la Ley de Ordenación de la Edificación), a la luz, sin duda, de la abundante jurisprudencia ya emitida y consolidada sobre el artículo 1591 CC, que la LOE pretendió desarrollar, concretar y modernizar (...)``.

¹⁰² Véase CARRASCO PERERA, A.: ``La insistente recurrencia de un falso problema: ¿está derogado el art. 1591 Código Civil``, en *Actualidad Jurídica Aranzadi n.º 454, 28 de septiembre de 2000*, Ed. Aranzadi, 2000. Para el autor, este debate no ha de referirse a la derogación del art. 1591, CC. sino a la deslegitimación de la doctrina jurisprudencial desarrollada en torno a él. Sostiene no sólo la derogación del artículo sino, especialmente, la inutilidad del debate por aplicación de las normas de derecho contractual general a los espacios no cubiertos por el art. 1591.

LOE afectaría, pues, a la posible aplicación residual del art. 1591, CC a aquellas edificaciones que queden fuera de su ámbito de aplicación ¹⁰³. En este punto, razonablemente aluden algunos autores ¹⁰⁴ a la incongruencia que supondría aplicar el régimen del art. 1591, CC. (y su plazo uniforme de garantía de 10 años) a obras de escasa entidad entretanto a las obras más complejas, sometidas a la LOE, se les aplican un régimen de plazos no uniforme (de 1, 3 y 10 años de garantía) según la naturaleza del vicio o defecto que aqueje a la edificación.

El Tribunal Supremo en sentencia de fecha 27 de diciembre de 2013 ¹⁰⁵ ha tenido ocasión de pronunciarse acerca del régimen de interacción de ambas normas concluyendo que la LOE ``no ha venido a superponer al régimen anterior de responsabilidad por ruina del art. 1591 CC, el previsto en el art. 17 LOE para los llamados agentes de la edificación, sino a sustituirlo, sin perjuicio de la subsistencia de las acciones de responsabilidad civil contractual''. En esta resolución analiza el Tribunal un supuesto en el que el promotor de la obra (original demandante) a la sazón arrendatario financiero del solar en donde se habría de ejecutar, contrató directamente

¹⁰³ Entre la jurisprudencia menor reconocemos manifestaciones de esta postura, entre otras, en la SAP Madrid 8931/2012, de 20 de junio (ECLI:ES:APM:2012:8931), que en un supuesto nacido con posterioridad a la entrada en vigor de la LOE (la concesión de su licencia se interesó en el año 2001) y en el que actor sostuvo expresamente el ejercicio de la acción de responsabilidad decenal del art. 1591, CC -aunque a mayor abundamiento refirió complementariamente diversos artículos de la LOE- sostiene, en su FJ 3º, que ``la orientación dogmática mayoritaria entiende sin adarme alguno de duda que al haberse empleado una cláusula derogatoria general [...] se ha producido la derogación del artículo 1591, párr. 1 CC, el cual mantuvo exclusivamente una vigencia de carácter temporal limitado como se desprende de la inequívoca dicción de la Disposición transitoria 1.ª LOE [...] A su vez, tampoco mantiene vigencia residual para las edificaciones posteriores a la entrada en vigor de la LOE aun cuando no precisen Proyecto de edificación (art.4), tal como las «construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica» a que se refiere el art. 2, apdo. 2, letra a); a esta clase de edificaciones no les es aplicable la LOE, pero tampoco el art.1591 CC, sino el régimen de responsabilidad común para los contratos de obra''.

¹⁰⁴ ORTI VALLEJO, A.: ``La responsabilidad civil por defectos constructivos en la Ley de Ordenación de la Edificación'', en *Cuestiones actuales sobre responsabilidad civil*, Ed. Aranzadi, enero de 2013.

Concluye el autor que ``cuando ya ha existido una intervención legislativa, no es dado al intérprete o aplicador tratar de rehabilitar el régimen de los defectos constructivos que se creó para dar respuesta a una situación anterior superada, cuya doctrina habrá que estimar deslegitimada''.

¹⁰⁵ STS 6669/2013, de 27 de diciembre (ECLI:ES:TS:2013:6669): el razonamiento arriba extractado se encuentra en su FJ 17º. Esta doctrina es reiterada en la STS 2884/2016, de 15 de junio (ECLI:ES:TS:2016:2884).

con el estudio de arquitectura que diseñó el proyecto, así como con el contratista encargado de realizar la tabiquería, falsos techos, acabados, trasdosados tipo pladur y aislamiento general. Los arquitectos, por su parte, fueron contratados por el estudio de arquitectura. El promotor demandante ejerció las acciones de responsabilidad del art. 17 LOE y las contractuales previstas en los arts. 1101 y ss. CC, frente a todos los intervinientes en la tarea constructiva. En todas las instancias se mantuvo un criterio uniforme acerca de la prescripción de las acciones *ex* LOE. La Audiencia Provincial concluyó la responsabilidad de todos los demandados tras analizar la responsabilidad prevista en el art. 1591, CC, que argumenta, estaba sometida al plazo prescriptivo general de 15 años (actualmente 5 años). El Tribunal Supremo revoca parcialmente la resolución recaída en segunda instancia destacando que ``el problema radica en que la audiencia no analiza propiamente la responsabilidad contractual, sino la responsabilidad por ruina prevista en el art. 1591 CC, de acuerdo con la jurisprudencia que lo interpretó, tal y como resultaba de aplicación para los casos en que todavía no era de aplicación la LOE''. Considera, en consecuencia, exclusivamente responsables a los sujetos con los que la demandante sostuvo relación contractual: el estudio de arquitectura y el contratista.

c) Responsabilidad extracontractual.

En este apartado no nos extenderemos por la inoponibilidad general de estas acciones frente al promotor habida cuenta el vínculo contractual que le une a los adquirentes en su condición de transmitente del resultado de la construcción.

Nos limitamos a citar que la LOE, a diferencia de lo que acontece con la responsabilidad contractual, no hace pronunciamiento expreso sobre esta compatibilidad y que, en general, el Tribunal Supremo vino admitiendo la compatibilidad entre la acción del art. 1591 CC y las de responsabilidad extracontractual de los arts. 1902 y ss. CC ¹⁰⁶.

¹⁰⁶ Véase por todas STS 4843/1990, de 22 de junio (ECLI:ES:TS:1990:4843), que resuelve el recurso de casación interpuesto por el subcontratista condenado en ambas instancias previas sobre la base de la ausencia de vínculo contractual con la comunidad de propietarios demandante. El Tribunal recuerda que en la interpretación extensiva del artículo 1591, CC, le es dable a los adquirentes ejercitar la acción en él prevista frente a subcontratistas con los que no mantuvo un vínculo directo y, además, que *es doctrina*

Por lo demás, concluir la compatibilidad de ambas acciones supone dotar a los consumidores de una garantía adicional que en ocasiones se puede revelar como trascendental para la efectividad de las reclamaciones por vicios constructivos dada la no sujeción a plazos de garantía de la responsabilidad aquiliana. Situaciones en que determinados daños carezcan de cobertura ex LOE por su manifestación una vez agotados los plazos de garantía podrían efectivamente encausarse a través del ejercicio de esta acción.

reiterada y constante que son compatibles la responsabilidad basada en el art. 1.591 y la aquiliana (FJ 3º).

CONCLUSIONES

Primera.

El promotor, como agente de la edificación, es una figura esencial de la actividad constructiva de inmuebles que, en la noción resultante de la LOE (extensiva a quien construye para sí y a otros sujetos en que inexistente ánimo de lucro) será reconocible en todos los procesos edificatorios, siendo titular de las responsabilidades y obligaciones que de la misma dimanen. Constituye, de tal modo, el eje entorno al que pivota el proceso de la construcción y la actividad de los restantes agentes. Esta esencialidad es el elemento común a todas las consideraciones que de él se hacen.

Hasta la aprobación de la LOE su concepto, acuñado inicialmente por nuestra jurisprudencia, fue progresivamente ampliando su alcance: del original promotor-constructor (de natural asimilación al contratista) se integró al promotor (vendedor) que se limitaba a ordenar la construcción para la venta de su resultado, alcanzando actualmente la noción a sujetos que ni siquiera ordenan la construcción, pero actúan por cuenta del ordenante coordinando todo el proceso constructivo.

El resultado de la evolución de esta línea jurisprudencial en la interpretación del art. 1591, CC. es el que inspira al legislador de la LOE y el que, en esencia, acoge la misma. El legislador, no obstante, configura un concepto notablemente más amplio de promotor que el jurisprudencial, incluyendo con la expresión *para si* al autopromotor de viviendas, excluyendo del concepto la nota de profesionalidad tradicionalmente exigida por la jurisprudencia y excluyendo, también, el ánimo de lucro, que constituía, a la postre, el principal criterio de imputación de responsabilidad manejado tradicionalmente por la jurisprudencia.

Por lo que respecta a los caracteres que configuran su concepto al efecto de delimitar el ámbito subjetivo al que se extiende la responsabilidad, el debate doctrinal es abierto. La LOE contribuye a este hecho ofreciéndonos un concepto flexible, ambiguo y no agotado del mismo.

Segunda.

La inclusión de la figura del autopromotor en la definición de la LOE en su art. 9

mediante la expresión *para si*, ha sido una de las novedades que más controversia ha suscitado en la doctrina. En la mayor parte de ocasiones no existirá criterio de imputación alguno de responsabilidad, entre los sostenidos por el Tribunal Supremo, para justificar la extensión de responsabilidad decenal al promotor ex art. 1591, CC: *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 [...] STS 13227/1992, de 8 de junio (ECLI: ES:TS:1992:13227)*

No obstante, es menester resaltar que, entretanto no se opere la transmisión del inmueble dentro del plazo máximo de garantía legal, esta inclusión tiene un valor meramente formal. Sólo en el caso de transmisión del inmueble dentro del plazo decenal de garantía se podrían predicar para él las obligaciones y responsabilidades previstas para el promotor.

Tercera.

La responsabilidad del promotor procederá, preferentemente y en lo que se refiere a los daños materiales acaecidos en la propia edificación, por el ejercicio de las acciones de responsabilidad contenidas en la LOE.

La doctrina venía discutiendo vivamente acerca de la naturaleza jurídica de esta responsabilidad con anterioridad a la aprobación de la LOE. Adoptar una u otra posición condicionaba sustancialmente los plazos de prescripción aplicables (de los originales quince años previstos en el art. 1964.2 al plazo de un año para el ejercicio de la acción de responsabilidad extracontractual previsto en el art. 1968). Actualmente este debate es en cierta medida estéril por haber establecido la LOE unos concretos plazos de garantía y, especialmente, de prescripción.

La LOE instituye, a partir de la posición especial de garante que se le viene atribuyendo al promotor, un régimen agravado de responsabilidad sobre el mismo. A diferencia de la responsabilidad de los restantes agentes -que habrá de ser individualizada procediendo la regla de la solidaridad solo excepcionalmente a presencia de los supuestos calificados en la norma- la responsabilidad del promotor se

fija como solidaria, en todo caso. Esta determinación resulta especialmente gravosa para un agente que, en aplicación del criterio de individualización de la responsabilidad y dado el carácter eminentemente formal de las obligaciones que le asigna la misma ley en su art. 9.2, sólo excepcionalmente podría ser condenado por el ejercicio de acciones reguladas en esta norma.

Es así la responsabilidad del promotor originaria, desplegando efectos potenciales ya desde el mismo momento de la constitución de la relación jurídica y por expresa previsión legal. Esta circunstancia tiene especial trascendencia para la posible interoperabilidad de la interrupción de los plazos de prescripción entre los diferentes agentes. De acuerdo con la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en su sentencia de Pleno de fecha 20 de mayo de 2015, las reclamaciones operadas frente a cualquier otro agente extenderán sus efectos al promotor, pero no ocurrirá así al contrario.

Este régimen agravado no empece la reclamación que el promotor pueda entablar contra los restantes agentes intervinientes en ejercicio de la acción de regreso que la LOE expresamente prevé en su art. 18.

El plazo de prescripción para el ejercicio de esta acción es de dos años. El mismo se computa desde *la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial* (apartado 2 del art. 18). Es así que la estimación de la acción requerirá que el promotor haya sido condenado en sentencia firme o haya procedido a la indemnización de modo extrajudicial. De no haber mediado este último presupuesto, precediendo sólo las reclamaciones extrajudiciales de los adquirentes, estaría ejercitando el promotor, de hecho, la propia acción del art. 17, extremo que parece estar vedado por su restricción a los propietarios o terceros adquirentes.

Cuarta.

La coexistencia de otros regímenes de responsabilidad con el regulado por la LOE viene expresamente sancionada en su art. 17 y, sin unanimidad doctrinal, ha sido refrendado por el Tribunal Supremo. Los daños incardinados en el ámbito de garantía de la LOE pueden ser también reclamados por el ejercicio de las acciones de responsabilidad contractual (frente a los agentes negocialmente vinculados con los

adquirentes reclamantes, singularmente el promotor) y de responsabilidad extracontractual.

Por lo que respecta a la vigencia del art. 1591, CC. existe una indudable correspondencia entre su contenido, integrado con la doctrina jurisprudencial que lo interpretó, y el contenido de la LOE. En ese ámbito coincidente es indudable su ausencia de efectos y así ha venido a sancionarlo el Tribunal Supremo en su sentencia de fecha 27 de diciembre de 2013.

Por lo que respecta al ámbito no coincidente (edificaciones o daños excluidos) la doctrina no coincide en una posición común.

BIBLIOGRAFÍA

ABRIL CAMPOY, J.M.: `` La responsabilidad del promotor en la ley de ordenación de la edificación ley 38/1999, de 5 de Noviembre`` en AA.VV. (CABANILLAS SÁNCHEZ, A., Coord.): *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, 1ª ed., Ed. Civitas, 2002

ÁLVAREZ OLALLA, P.: *La Responsabilidad por Defectos en la Edificación*, Ed. Aranzadi, 2002.

ARNAU MOYA, F.: *Los vicios de la construcción*, Ed. Tirant Lo Blanch, 2004.

BLASCO GASCÓ, F. de P.: ``Contrato de ejecución de obra. Solidaridad. Intervención provocada. Nulidad del pronunciamiento de condena: Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2014``, en AA.VV. (YZQUIERDO TOLSADA, M., Dir.): *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, Volumen 6º: 2013-2014, Ed. Dykinson, 2016.

BLASCO GASCÓ, F. de P.: *Cuestiones de Responsabilidad Civil en la Edificación*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: ``La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación``, en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (2000) Fascículo 2*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 2000.

CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: `` La configuración jurisprudencial del promotor como garante``, en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (1990) Fascículo 1*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 1990.

CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: ``La responsabilidad del promotor que vende pisos y locales defectuosamente construidos (Comentario a la STS de 9 de marzo de 1981) `` en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (1982) Fascículo 3*, Ed.

Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 1982.

CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: ``Ejecución defectuosa de la obra inmobiliaria (Comentario a la Sentencia del T. S. de 3 de octubre de 1979) ´´, en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (1980) Fascículo 1*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 1980

CARRASCO PERERA, A.: ``La jurisprudencia post-loe ¿ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?´´, en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil num. 21/2001 parte Doctrina*, Ed. Aranzadi, 2001.

CARRASCO PERERA, A.: ``La insistente recurrencia de un falso problema: ¿está derogado el art. 1591 Código Civil´´, en *Actualidad Jurídica Aranzadi n. º 454, 28 de septiembre de 2000*, Ed. Aranzadi, 2000.

COLINA GAREA, R.: ``La Ley de Ordenación de la Edificación y los presupuestos objetivos de la responsabilidad por vicios o defectos en la construcción de edificios´´, en AA.VV. (P. Rodríguez Montero, R., Coord.) *Responsabilidad Civil de Profesionales y Empresarios*, 1ª ed., Ed. Netbiblo, 2006.

MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, M. T.: *La figura del promotor en la Ley de ordenación de la edificación*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2002.

MARÍN GARCÍA DE LEONARDO, M. T.: ``Incidencia del caso fortuito en la responsabilidad del promotor según la Ley de Ordenación de la Edificación´´, en *Repertorio de Jurisprudencia núm. 25/2001 parte Estudio*, Ed. Aranzadi, 2001.

MARTÍNEZ DE PAZ, R., *Aspectos legales de la construcción*, Ed. Ceac, Barcelona, 2003.

MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3ª ed., Ed. Lex Nova, Valladolid, 2007.

MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, M. D.: ``El artículo 1591 CC ante la Ley de Ordenación de la Edificación'', en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil vol. III parte Doctrina*, Ed. Aranzadi, 1999.

MILÀ RAFEL, R. (2012): *Promoción de viviendas para uso propio: obligaciones y responsabilidades en derecho de la edificación* (Tesis Doctoral). Universitat Pompeu Fabra.

ORTI VALLEJO, A.: ``La responsabilidad civil por defectos constructivos en la Ley de Ordenación de la Edificación'', en *Cuestiones actuales sobre responsabilidad civil*, Ed. Aranzadi, enero de 2013.

PANTALEÓN PRIETO, F.: *Responsabilidades y garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación*, II Congreso Nacional de Responsabilidad Civil y Seguro (2001). Conferencia publicada en internet: <http://civil.udg.edu/cordoba/pon/pantaleon.htm>.

PÉREZ-CABALLERO ABAD, P., *La Responsabilidad Por Hecho Ajeno en La Ley De Ordenación De La Edificación*, 1ª ed., Ed. Tirant lo Blanch, 2020.

PÉREZ RIVARÉS, J.A.: *La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos*, Revista "Actualidad Jurídica Uría Menéndez", Número 18, septiembre - diciembre 2007, consultado online en <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1798/documento/articuloUM.pdf?id=3189>.

SANTANA NAVARRO, F.: ``La coordinación entre la LOE y otras normas del ordenamiento jurídico privado'' en AA.VV.: *Anuario de Derecho Civil (2019) Fascículo 2*, Ed. Boletín Oficial del Estado y Ministerio de Justicia, 2000.

SANTANA NAVARRO, F.: (2015): *La Responsabilidad de los Agentes de la Edificación en la Ley de Ordenación de la Edificación* (Tesis Doctoral). Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

JURISPRUDENCIA CITADA
(Siguiendo criterio cronológico)

SENTENCIAS DE LA SALA 1ª TRIBUNAL SUPREMO

- STS 319/1984, de 1 de marzo (ECLI:ES:TS:1984:319)
- STS 1245/1984, de 13 de junio (ECLI:ES:TS:1984:1245)
- STS 8736/1987, de 1 de julio (ECLI:ES:TS:1987:8736)
- STS 875/1988, de 12 de febrero (ECLI: ES:TS:1988:875)
- STS 10068/1988, de 17 de mayo (ECLI: ES:TS:1988:10068)
- STS 4843/1990, de 22 de junio (ECLI:ES:TS:1990:4843)
- STS 11090/1990, de 18 de diciembre (ECLI:ES:TS:1990:11090)
- STS 7162/1992, de 25 de febrero (ECLI:ES:TS:1992:7162)
- STS 13227/1992, de 8 de junio (ECLI:ES:TS:1992:13227)
- STS 361/1994, de 28 de enero (ECLI:ES:TS:1994:361)
- STS 22085/1994, de 11 de junio (ECLI:ES:TS:1994:22085).
- STS 4934/1994, de 27 de junio (ECLI: ES:TS:1994:4934)
- STS 10215/1995, de 7 de febrero (ECLI:ES:TS:1995:10215)
- STS 1779/1996, de 21 de marzo de 1996 (ECLI:ES:TS:1996:1779)
- STS 2652/1996, de 3 de mayo de 1996 (ECLI:ES:TS:1996:2652)
- STS 1779/1996, de 21 de marzo (ECLI: ES:TS:1996:1779)
- STS 5242/1996, de 3 de octubre de 1996 (ECLI:ES:TS:1996:5242)
- STS 5535/1996, de 15 de octubre (ECLI:ES:TS:1996:5535)
- STS 6081/1998, de 21 de octubre de 1998 (ECLI:ES:TS:1998:6081)
- STS 6918/1998, de 20 de noviembre (ECLI:ES:TS:1998:6918)
- STS 7994/1998, de 29 de diciembre (ECLI: ES:TS:1998:7994)
- STS 6746/1999, de 28 de octubre (ECLI:ES:TS:1999:6746)
- STS 1299/2000, de 21 de febrero (ECLI:ES:TS:2000:1299)
- STS 5366/2001, de 22 de junio de 2001 (ECLI:ES:TS:2001:5366)
- STS 3353/2002, de 13 de mayo (ECLI: ES:TS:2002:3353)
- STS 4227/2002, de 11 de junio (ECLI:ES:TS:2002:4227)
- STS 552/2003, de 31 de enero (ECLI:ES:TS:2003:552)

- STS 1950/2005, de 31 de marzo de 2005 (ECLI:ES:TS:2005:1950)
- STS 3417/2007, de 24 de mayo (ECLI:ES:TS:2007:3417)
- STS 8710/2007 de 13 diciembre de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:8710)
- STS 2888/2009, de 22 de mayo (ECLI:ES:TS:2009:2888)
- STS 2884/2010, de 5 de mayo (ECLI: ES:TS:2010:2884)
- STS 4900/2011, de 15 de julio (ECLI:ES:TS:2011:4900)
- STS 1321/2012, de 2 de marzo (ECLI:ES:TS:2012:1321)
- STS 6700/2013, de 21 de octubre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:6700)
- STS 274/2015, de PLENO, de 16 de enero (ECLI: ES:TS:2015:274)
- STS 2553/2015, de PLENO, de 20 de mayo (ECLI:ES:TS:2015:2553)
- STS 2884/2016, de 15 de junio (ECLI:ES:TS:2016:2884).

SENTENCIAS DE AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP Castellón 772/1999, de 14 de junio (ECLI:ES:APCS:1999:772)
- SAP Baleares 539/2005, de 19 de abril (ECLI:ES:APIB:2005:539)
- SAP Barcelona 7254/2009, de 22 de junio de 2009 (ECLI:ES:APB:2009:7254)
- SAP Madrid 14502/2009, de 16 de noviembre (ECLI:ES:APM:2009:14502)
- SAP Zamora 122/2012, de 24 de enero (ECLI:ES:APZA:2012:12)
- SAP Madrid 8931/2012, de 20 de junio (ECLI: ES:APM:2012:8931)
- SAP Pontevedra 1294/2016, de 13 de junio de 2016
(ECLI:ES:APPO:2016:1294)
- SAP Barcelona 398/2018, de 2 de enero (ECLI:ES:APB:2018:398)