



Trabajo de Fin de Máster

VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN

Presentado por:

Óscar Ania Barrachina

Tutora:

María Bartle Agustín

Master Universitario en Abogacía

Curso académico 2019/20
Fecha de defensa: Enero 2020

Resumen

El presente trabajo estudia la regulación de la responsabilidad por vicios y defectos en la construcción, mostrando el cambio que ha sufrido la misma y las distintas opciones legales de las que disponen los perjudicados.

Palabras clave

Vicios y defectos en la construcción, responsabilidad, ruina, agentes de la edificación, prescripción, plazo de garantía

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	5
II. ACCIÓN PREVISTA EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	6
A. PLAZO.....	9
B. LEGITIMACIÓN ACTIVA.....	13
III. ARTÍCULO 1591 CC	14
A. PLAZO.....	17
B. VIGENCIA DEL ARTÍCULO 1591 CC Y COMPATIBILIDAD.....	19
IV. ARTÍCULO 1124 CC	21
V. PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS (TRLGDCU).....	23
VI.SUPUESTO PRÁCTICO.....	24
A. DEMANDADOS.....	25
B. ACCIONES EJERCITADAS	27
a. ACCIÓN EX ART. 1591 CC	27
b. ACCIÓN EX ART 1124 CC	28
c. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS	29
d. LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	29
VII. CONCLUSIONES.....	31

VIII. BIBLIOGRAFÍA.....	32
A. FUENTE DOCUMENTAL.....	32
B. LEGISLACIÓN.....	33
C. JURISPRUDENCIA.....	33

I. INTRODUCCIÓN

En este trabajo se pretende esclarecer las diferentes acciones que pueden ejercer los propietarios de un inmueble ante la apreciación de vicios o defectos constructivos.

El análisis legal clarificará las distintas vías legales que ofrece nuestra legislación para poder reclamar los daños y perjuicios soportados, y, en su caso, obtener la reparación y las indemnizaciones correspondientes.

De igual modo, examinaremos distintos cuerpos normativos en aras de conocer todas las acciones de las que disponen los perjudicados, analizando las contenidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6 de noviembre de 1999) (en adelante, LOE), en el Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (en adelante, CC) y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE 30 de noviembre de 2007).

Asimismo, trataremos de justificar por qué la regulación de la responsabilidad en la edificación se encuentra regulada en distintas normas y analizaremos cada una de las distintas acciones legales, explicando la evolución de las mismas y los supuestos en los que cabe aplicarlas.

Por último, a fin de exponer la casuística que se puede originar en la realidad, examinaremos un caso real de vicios en la construcción, estudiando las peculiaridades del mismo y viendo las distintas opciones de las que disponemos para el caso en concreto con tal de obtener la reparación material de los daños sufridos por defectos en la construcción.

II. ACCIÓN PREVISTA EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La Ley de Ordenación de la Edificación (en lo sucesivo, LOE) surge de la necesidad de que el sector de la edificación, uno de los principales sectores económicos en España, tuviera una regulación propia de la que carecía y que fuera acorde a su importancia, aplicándose hasta la entrada en vigor de esta Ley, el Código Civil de forma supletoria, conllevando ello vacíos legales e inseguridad jurídica en relación a las obligaciones y responsabilidades de los agentes intervinientes, así como respecto de las acciones y garantías aplicables para proteger a los adquirentes.

Como se indica en la Exposición de Motivos de la LOE, también se ha pretendido garantizar la calidad de los edificios, buscando mejorar la seguridad estructural y la protección contra incendios del mismo modo que el bienestar de las personas a través de mejores aislantes térmicos y acústicos e instalaciones accesibles para personas con movilidad reducida.

Además, en la LOE podemos encontrar una clara y concisa definición de los agentes intervinientes así como de su régimen de responsabilidad, fijándose de esta forma la responsabilidad en el actuar de cada uno de los agentes y facilitando a los perjudicados e interesados la identificación de los responsables y la responsabilidad de los mismos. Los agentes de la edificación que aparecen definidos en la Ley son el promotor, el proyectista, el constructor, el director de obra, el director de la ejecución de la obra, las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación, los suministradores de productos y los propietarios y usuarios. En especial, cabe remarcar el concepto de promotor, el cual define la propia Ley en su artículo 9.1 como:

“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.”

De la presente definición, la principal diferencia que apreciamos respecto de lo establecido hasta el momento por la jurisprudencia al aplicar el artículo 1591 CC¹, es que ya no es necesario el ánimo de lucro ni el carácter profesional para ser considerado promotor, sino que simplemente por el hecho de llevar a cabo cualquiera de las actuaciones arriba mencionadas, es suficiente para ser considerado como promotor de la edificación.

Cabe remarcar que, en multitud de ocasiones, el promotor no contrata las obras con terceros sino que él mismo se halla también implicado en la construcción, conociéndose esta figura como el llamado promotor-constructor, quien puede llegar a involucrarse en ocasiones hasta en las actividades de promoción y venta.

Para poder analizar de forma correcta la responsabilidad derivada de la LOE, hay que diferenciar entre las edificaciones en las cuales la licencia de obra fue solicitada con posterioridad al 6 de mayo de 2000 y las que fueron solicitadas anteriormente a esta fecha.

Es esencial hacer esta distinción puesto que en la actualidad conviven el régimen de responsabilidad de la LOE y el régimen de responsabilidad derivado del artículo 1591 CC, de forma que todas aquellas edificaciones cuya licencia de obra fuera solicitada de forma previa al 6 de mayo de 2000 estarán regidas al régimen de responsabilidad del artículo 1591 CC, mientras que aquellas edificaciones cuya licencia se haya solicitado en fecha posterior a dicha fecha, estarán sujetas al régimen de responsabilidad de la LOE.

¹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 363/1996, de 3 de mayo (RJ 1996/3775).

El régimen de responsabilidad de la LOE lo encontramos regulado en el artículo 17, según el cual, como regla general, el promotor responde por los defectos y vicios que se aprecien en la construcción a causa de su obrar o de cualquiera de los agentes intervinientes, es decir, que la LOE impone al promotor una responsabilidad solidaria respecto a los demás agentes de la edificación.

Es por ello, que pese a que el promotor cumpla con sus obligaciones, el mismo no queda liberado de su responsabilidad, puede verse obligado a responder por los desperfectos y vicios ocasionados en la edificación por la acción y omisión del resto de agentes.

Para los supuestos en que el promotor actúe como promotor-constructor, él mismo deberá responder también por los posibles defectos constructivos que le sean atribuibles por su actuación en el proceso de edificación.

Tal y como se puede apreciar, la LOE ha conseguido crear un régimen de responsabilidad individual, en el que cada uno de los agentes de la edificación es el responsable por los defectos y vicios causados debidos a su actuación en el proceso de edificación. No obstante, en los casos en que no se pueda individualizar la causa de los daños materiales o quede probada la concurrencia de culpas sin poder determinar el grado de intervención, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

Además, el promotor que a su vez sea también agente de la edificación, será responsable solidario con los demás agentes intervinientes, a fin de garantizar la reparación del daño para los consumidores aun en los supuestos en los que los agentes sean insolventes o la culpa no sea atribuible directamente a ninguno de ellos, tal y como establece el artículo 17.3 LOE.

No obstante, debe tenerse en cuenta que los agentes de la edificación actúan (o debieran hacerlo) bajo la cobertura de un seguro de responsabilidad civil, suponiendo ello que en los casos en que sea posible individualizar la

responsabilidad, el adquirente tendrá posibilidades reales de que el seguro del agente cubra los vicios o defectos causados.

Es necesario esclarecer el hecho de que el régimen de responsabilidad de la LOE no garantiza los daños morales que se puedan originar, y que dicho régimen de responsabilidad únicamente garantizará los daños materiales causados en el edificio.²

Finalmente, con tal de garantizar que el promotor pueda hacer frente ante un desperfecto o vicio en la construcción, la LOE en su artículo 19, obliga a contratar una póliza de seguro durante los diez años que dura el plazo máximo de garantía con el fin de que el mismo sea solvente ante posibles defectos estructurales y de habitabilidad.

A. PLAZO

El plazo establecido en la LOE para ejercer la responsabilidad de los agentes de la edificación varía en función de la entidad de los desperfectos o vicios. Así pues, en la presente Ley, en su artículo 17, encontramos tres plazos distintos, los cuales son:

- Plazo de **diez años** para defectos estructurales.
- Plazo de **tres años** para defectos de habitabilidad.
- Plazo de **un año** para defectos de terminación.

Ahora bien, cabe destacar que los plazos a los que acabamos de hacer referencia son plazos de garantía. Los cuales empiezan a computar desde la suscripción del acta de recepción o desde el momento en que la recepción se entiende tácitamente producida, tal y como establece el artículo 6.5 LOE.

² SANTANA. NF., *La responsabilidad en la Ley de Ordenación de la Edificación*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2018, p.38.

Sin embargo, el plazo de prescripción de la acción para exigir la responsabilidad es de dos años desde el momento en que se producen los daños o desde que se tiene constancia de los mismos.³

Con tal de evitar confusiones, es esencial esclarecer que el plazo de garantía nos indica el periodo durante el cual se pueden manifestar los desperfectos o vicios y podemos reclamar, pero una vez conocidos dichos vicios y estando dentro del marco temporal, únicamente disponemos del periodo de dos años para ejercer la acción de responsabilidad. De lo contrario, la misma habrá prescrito.

Así pues, para el caso de que se trate de defectos estructurales, los mismos se deberán de manifestar en el plazo de 10 años desde la entrega (periodo de garantía) y desde el momento en que se aprecien o conozcan los mismos, se dispondrá de 2 años (plazo de prescripción) para ejercer la acción de responsabilidad.

Por ello si transcurridos cinco años desde la entrega del edificio apreciamos defectos estructurales, deberemos ejercer la acción en los dos años siguientes y no caer en el error de esperar pensando que disponemos de diez años, ya que transcurridos dos años desde la manifestación de los defectos estructurales la acción estará prescrita y no podremos ejercer la vía que ofrece la LOE.

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 77/2016, de 18 de febrero (RJ 2016/77) deja clara la diferencia entre plazo de garantía y prescripción:

"La garantía es el plazo que la Ley ofrece a los adquirentes de viviendas y locales para protegerles durante un plazo determinado de los daños

³ PEREZ, JA. (2007), "La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos", Actualidad Jurídica Uría Menéndez, 18, p.31. Obtenida el 9/09/2019 de <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1798/documento/articuloUM.pdf?id=3189>.

causados por una mala construcción (tres plazos en la LOE). Si el daño surge dentro de este plazo los agentes responderán en función de su intervención en la obra. El término no es de prescripción, ni de caducidad, sino de garantía, como señala reiterada jurisprudencia en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad ex lege es requisito imprescindible que los vicios o defectos se exterioricen o produzcan dentro de su vigencia a contar "desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas" (Arts. 6.5 y 17.1), suprimiendo el punto de partida anterior "desde que concluyó la construcción", vigente en el momento de los hechos, que tanto dividió a la doctrina a la hora de concretarlo: a) el de la terminación material de la obra; b) el de la entrega o puesta a disposición de la obra, y c) aquel en que la obra ha sido aprobada y recibida por el comitente. La prescripción, por el contrario, tiene que ver también con el paso del tiempo, pero de una forma distinta puesto que no es más que el cumplimiento del plazo que la Ley concede a los perjudicados para hacer efectivo su derecho mediante el ejercicio de las acciones correspondientes".

En la práctica suelen apreciarse problemas en cuanto a cuándo, cómo y a quiénes se les interrumpe el plazo de prescripción. Sin embargo, como se aprecia de las sentencias que a continuación se relacionan, el Tribunal Supremo tiene fijado que se producirá la interrupción del plazo de prescripción del agente de la edificación contra el que se dirija la misma y contra el promotor por ser responsable solidario, ahora bien, al resto de agentes contra los que no se dirija la acción no se interrumpirá el plazo. Para el caso de que se dirija la acción contra el promotor, únicamente se interrumpirá el plazo respecto a este y no respecto del resto de agentes.

Así:

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 765/2014, de 20 de mayo de 2014, núm. recurso 2167/2012:

En definitiva, se podrá sostener que la solidaridad ya no puede calificarse en estos casos de impropia puesto que con la LOE no tiene su origen en la sentencia, como decía la jurisprudencia, sino en la Ley. Lo que no es cuestionable es que se trata de una responsabilidad solidaria, no de una obligación solidaria en los términos del artículo 1137 del Código Civil (LEG 1889, 27) (cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria), con la repercusión consiguiente 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 , con la precisión de que con la LOE esta doctrina se matiza en aquellos supuestos en los que establece una obligación solidaria inicial, como es el caso del promotor frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, puesto que dirigida la acción contra cualquiera de los agentes de la edificación, se interrumpe el plazo de prescripción respecto del mismo, pero no a la inversa, o de aquellos otros en los que la acción se dirige contra el director de la obra o el proyectista contratado conjuntamente, respecto del otro director o proyectista, en los que también se interrumpe, pero no respecto del resto de los agentes, salvo del promotor que responde 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 (SSTS 24 de mayo y 29 de noviembre de 2007 ; 13 de Marzo de 2008 ; 19 de julio de 2010 ; 11 de abril de 2012)

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 709/2016, de 25 de noviembre (RJ 2016/5643):

A la vista de esta doctrina deben estimarse los motivos de casación dado que la acción ejercitada estaba prescrita cuando se interpone la

demanda, dado que las interrupciones efectuadas mediante burofax al promotor no paralizaban el transcurso del plazo de la acción ejercitada contra el arquitecto técnico, contra el cual también deberían haberse interrumpido por alguno de los medios establecidos en el art. 1973 del C. Civil.

El hecho de que el promotor asegurase que iba a transmitir la reclamación a los técnicos no constituye prueba de que así lo hiciese, por lo que debemos insistir en la ausencia de interrupción de la prescripción de la acción ejercitada contra el arquitecto técnico.

B. LEGITIMACIÓN ACTIVA

Conforme establece el artículo 17.1 de la LOE, disponen de legitimación activa para ejercer la acción de responsabilidad frente al promotor no solo el primer adquirente, sino el resto de adquirentes sucesivos siempre que se encuentren dentro de los plazos legales establecidos por la LOE e independientemente de que luego el promotor pueda repetir contra cualquiera de los agentes de la edificación para el caso de que su acción sea la causante de los desperfectos que se reclaman.

Además, los propietarios del edificio en el ejercicio de la acción de responsabilidad no están obligados a probar la negligencia del promotor ni el incumplimiento, existiendo una presunción del nexo causal y siendo suficiente probar el daño soportado para declarar la responsabilidad solidaria del promotor.⁴

⁴ PEREZ, JA. (2007), La responsabilidad civil del promotor...cit., p. 31.

III. ARTÍCULO 1591 CC

La segunda acción que podemos apreciar, es la que se deriva del precepto legal 1591 del CC, el cual reza literalmente:

“El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviera lugar dentro de diez años, contados desde 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.”

Tal y como puede intuirse de la redacción del indicado artículo, el mismo hace referencia al contexto económico de la época en el que se redactó, refiriéndose a supuestos en los que el propietario del terreno contrataba con arquitecto y constructor con tal de que los mismos ejecuten una vivienda para uso propio.

Dicho precepto únicamente hace referencia a la responsabilidad de constructores y arquitectos para los casos en los que la edificación devenga ruinoso.

Debido a la falta de legislación sobre la materia hasta la entrada en vigor de la LOE en el año 2000, se aplicó este artículo con las matizaciones derivadas del desarrollo jurisprudencial del Tribunal Supremo, llegándose a una interpretación desmesurada del mismo a fin de adaptarlo a la realidad y poder hacer frente a las lagunas legales.

Así pues, con el paso del tiempo nuestros tribunales han ido interpretando el artículo 1591 CC, aplicándolo no solo a constructores y arquitectos, sino también a promotores y a promotores-constructores. De igual forma, se amplió el concepto de edificio, abarcando cualquier tipo de construcciones, ya sean

grandes obras, pequeñas o simples reformas o reparaciones de una construcción, es decir, que el artículo 1591 CC tiene una mayor cavidad de aplicación que la LOE, la cual únicamente se puede aplicar a edificaciones de carácter permanente y públicas o privadas.

Otra de las principales diferencias con la LOE, fue que esta última desde su entrada en vigor preveía tres tipos de entidades del defecto o vicio causado, diferenciando entre daños estructurales, de habitabilidad y de acabado, aplicándoles a cada uno de ellos un plazo de garantía.⁵

En cuanto al concepto de “ruina” fue interpretado ampliamente por los tribunales, incluyéndose dentro del concepto los siguientes tipos de ruina:

- Ruina parcial: Afecta únicamente a una parte de la edificación.⁶
- Ruina funcional: La edificación no puede ser empleada para el uso destinado, afectando a la habitabilidad del inmueble⁷.
- Ruina potencial: Riesgo de derrumbe.⁸

Prolongando la interpretación de ruina, los tribunales españoles siguieron ampliando el concepto haciendo referencia con el mismo a cualquier tipo de defecto en la construcción que sobrepase las imperfecciones corrientes. Entre tales defectos de la edificación se incluyeron entre otros: humedades⁹,

⁵ PEREZ, JA. (2007), La responsabilidad civil del promotor...cit., p. 31.

⁶ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 114/2006, de 9 de febrero de 2006 (RJ 2006/545)

⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 1033/2006, de 26 de octubre de 2006 (RJ 2006/8821).

⁸ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 175/2007, de 13 de febrero de 2007, núm. recurso 1674/2000.

⁹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 1156/2004, de 1 de diciembre de 2004 (RJ 2004/7867).

goteras¹⁰, rotura de elementos¹¹, filtraciones¹², estructura defectuosa del edificio¹³, grietas y fisuras¹⁴, ausencia de elementos constructivos necesarios¹⁵, desprendimiento de materiales¹⁶, ejecuciones imperfectas¹⁷ o ruidos¹⁸ entre otras.

Especial relevancia tuvo la interpretación del concepto “ruina funcional”, por el hecho de que se distanciaba notoriamente de la interpretación literal de ruina. En cuanto a este concepto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre 1033/2006 se refirió al mismo del siguiente modo:

“nos encontramos ante una situación de ruina funcional, pues la misma se deriva de la concurrencia de defectos constructivos que, por superar simples deficiencias imperfecciones, provocan la inutilización para la finalidad o dedicación que le es propia y para la que fue adquirida”

De esta forma, el Tribunal Supremo dio cavidad a que cualquier tipo de vicio o defecto tuviera cavidad dentro del concepto de ruina funcional.

¹⁰Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 49/2002, de 1 de febrero de 2002 (RJ 2002/2100).

¹¹Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección única), núm. 109/2003, de 12 de noviembre de 2003 (RJ 2003/8296).

¹²Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm. 337/2003, de 2 de abril de 2003 (RJ 2003/3001).

¹³Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 541/2007 de 11 de mayo de 2007 (RJ 2007/2406).

¹⁴Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm. 1024/2002 de 4 de noviembre de 2002 (RJ 2002/9630).

¹⁵Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm. 267/1993, de 22 de marzo de 1993 (RJ 1993/2527).

¹⁶Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), de 4 de diciembre de 1989 (RJ 1989/8793).

¹⁷Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm. 337/2003, de 2 de abril de 2003 (RJ 2003/3001).

¹⁸Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 330/2013, de 20 de mayo de 2013 (RJ 2013/4365).

El régimen de responsabilidad previsto por el artículo 1591 CC es más amplio que el establecido en la LOE, por el hecho de que la jurisprudencia desarrollo mediante dicha acción, que los responsables de la ruina responden de los daños y perjuicios que la ruina ocasionara, pudiendo además reclamar los quebrantos patrimoniales y los daños morales que la ruina genere. Así pues, mediante la presente acción se podrán reclamar:

- Daños emergentes: Tales como los costes de reparar la ruina, desperfectos ocasionados, alquiler para el caso que haya que desplazarse durante la reparación de la misma,...
- Lucro cesante: El originado por la paralización de la actividad económica o por las pérdidas ocasionadas a causa de la ruina. Siempre deberá de ser probado.
- Daños corporales y morales: lesiones corporales, muerte o efectos psicológicos.¹⁹

Como hemos tenido ocasión de avanzar, la principal diferencia respecto de la LOE radica en el hecho de que a través de la presente acción si se puede reclamar los daños corporales y morales, mientras que a través de la acción prevista en el precepto 17 de la LOE únicamente se puede reclamar los daños materiales sufridos.

A. PLAZO

El plazo de prescripción de la acción del artículo 1591 CC es en gran parte el culpable de que se siguiera empleando esta acción en lugar de la prevista en a

¹⁹Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 862/2005 de 10 de noviembre de 2005 (RJ 2005/9517).

LOE. Ello se debe a que el artículo 1591 CC tenía un plazo de prescripción de 15 años en atención a lo dispuesto en el artículo 1964 CC, en contra la LOE, cuando entro en vigor estableció un plazo de prescripción de dos años.

Parece obvio que ante la incertidumbre de si se seguía aplicando el artículo 1591 CC y ante un plazo de prescripción mucho más favorable, los perjudicados se decantaron por el CC y no por la LOE.²⁰

Esta situación estuvo vigente durante más de 15 años, hasta que finalmente la publicación de la Ley 42/2015 de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 6 de octubre de 2015) redujo el plazo de quince a cinco años. La entrada en vigor el 7 de octubre de 2015 de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dio lugar a cuatro tipos de supuestos:

1. Sujetos que antes de la entrada en vigor de la reforma disponían de 13 años de plazo de prescripción, a partir del 7 de octubre de 2015 les queda cinco años.
2. Sujetos que antes de la entrada en vigor de la reforma disponían de 6 años de plazo de prescripción, a partir del 7 de octubre de 2015 les queda cinco años.
3. Sujetos que antes de la entrada en vigor de la reforma disponían de 4 años de plazo de prescripción, a partir del 7 de octubre de 2015 le seguirán quedando 4 años.
4. Las acciones personales que nazcan con posterioridad al 7 de octubre de 2015 dispondrán de un plazo de prescripción de cinco años.²¹

²⁰ Castillo, I. (25 de marzo de 2019). Interpretación de la modificación del plazo de la prescripción de las acciones personales que no tengan plazo especial que ha pasado de quince a cinco años (disponible en: <https://www.mundojuridico.info/prescripcion-de-las-acciones-personales/>).

²¹ Castillo, I. (25 de marzo de 2019). Interpretación de la modificación del plazo de la prescripción ..., cit.

Aún así, a día de hoy una de las principales ventajas de la acción prevista en el artículo 1591 CC, es el plazo de prescripción que tiene establecido, ya que dicho cuerpo legal prevé un plazo de prescripción de cinco años desde que la ruina sea aparente, tal y como se prevé en el artículo 1964 CC, empezando a contar dicho plazo desde la aparición de los desperfectos.

Ello supone una ventaja por el hecho de que va acompañado de un plazo de garantía de diez años, el cual se aplica a todo los tipos de ruina al no existir diferencia como en la LOE, es por ello, que todos los perjudicados por algún tipo de vicio o defecto en la edificación disponen de diez años de garantía en todos los supuestos y de cinco de prescripción para ejercer la acción, disponiendo así de un mayor plazo y aumentando las posibilidades de los perjudicados a lograr el resarcimiento de los daños sufridos.²²

B. VIGENCIA DEL ARTÍCULO 1591 CC Y COMPATIBILIDAD

Sobre la aplicabilidad del artículo 1591 CC ha habido posturas contradictorias desde la entrada en vigor de la LOE. De hecho, ya desde la redacción de esta ley se encontraron posturas contradictorias entre los grupos parlamentarios defendiendo alguno de ellos la derogación expresa del artículo 1591 CC en aras de una mayor seguridad jurídica. Planteada una enmienda a este respecto, la misma fue rechazada por mayoría, fundamentándose tal decisión en el hecho de que la LOE y el 1591 CC tenían virtualidades distintas.²³

La no derogación expresa del presente artículo supuso que la cuestión parlamentaria se trasladara a un debate doctrinal del que surgieron diversas posturas:

²² MORÁN DÍAZ, A., *La responsabilidad civil del arquitecto*, ed. Reus, Madrid, 2017, p.32

²³ Cfr. Diarios de Sesiones de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados. Comisiones. VI Legislatura. Núm. 709 de 15 de junio, págs. 20354 y ss.

- Una parte de la doctrina supuso que por la entrada en vigor de la LOE el artículo 1591 CC se derogaba de facto por el mecanismo de la ley posterior.
- Otra parte de la doctrina, entendió que la derogación afectaba únicamente al primer párrafo del artículo 1591 CC, manteniéndose vigente el resto del precepto.
- Y otra parte, argumentaba que el artículo 1591 CC seguía vigente y no se había derogado.²⁴

Sin embargo, parece no haber duda en cuanto a la postura adoptada por el Tribunal Supremo, ya que el mismo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones, siendo necesario hacer mención a las sentencias del Tribunal Supremo de fecha 14 de noviembre de 2018, tanto por la cercanía temporal como por la claridad con la que se expresa. Así pues el mismo estableció:

“no ha derogado ni total ni parcialmente, ni ha modificado, el artículo 1591 del Código Civil que sigue plenamente vigente, concurriendo la vigencia de ambas normas, completamente compatibles entre sí, desde que entró en vigor la LOE”²⁵

Por consiguiente, pese a que siga habiendo una parte de la doctrina que escriba y luche por la supuesta derogación del artículo 1591 CC, parece no haber duda en la actualidad en cuanto a la vigencia del precepto, todo ello a tenor de los pronunciamientos realizados por el Tribunal Supremo.

²⁴ ESTRUCH, J., *Las responsabilidades en la Edificación: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, ed. Thompson Cívitas, Madrid, 2007, p.35-37.

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm. 633/2018 de 14 de noviembre 2018, núm. de recurso 792/2016.

IV. ARTÍCULO 1124 CC

Dispone el artículo 1124 CC:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.”

Mediante la acción contenida en el citado artículo se persigue el cumplimiento de las obligaciones que las partes estipularon contractualmente, de modo que una de las partes pueda exigir el cumplimiento de aquella que no ha cumplido con las obligaciones pactadas. De igual forma, mediante la misma se puede solicitar el resarcimiento de los daños ocasionados a causa del incumplimiento, así como reclamar los intereses.

Esta acción se podrá ejercitar en todos aquellos supuestos en los que haya un incumplimiento contractual, ejemplo de ello puede ser el incumplimiento de las calidades o de los materiales estipulados contractualmente. Es por ello que nada obsta a que mediante esta pueda exigirse a la promotora/constructora que cumpla con las obligaciones, restituyendo las calidades o los materiales acordados, así como los daños y perjuicios ocasionados.

Ahora bien, como indica ANTONIO MONSERRAT VALERO, esta solución será válida para aquellos supuestos en los que la obra construida sea de utilidad para el comitente, ya que en caso contrario, cuando la obra no suponga ninguna utilidad, no parece justo que el comprador no pueda recuperar la cantidad total.

Así, el Tribunal Supremo indicó en su Sentencia de 19 de febrero de 1970, que el artículo 1124 CC no solo permite pedir la resolución contractual por incumplimiento, sino, además una indemnización por daños y perjuicios, pudiendo de esta forma el comprador/contratante recuperar la cantidad total más la indemnización correspondiente, e incluso solicitar al constructor que se deje el terreno expedito, y todo a costa de éste.²⁶

Respecto al régimen de responsabilidad, deberá responder la figura del promotor o constructor/promotor. Sin embargo, en no pocas ocasiones se aprecia que éste es insolvente y por ende, los perjudicados pueden no ser resarcidos de los daños que les han sido ocasionados.

En tales supuestos la parte perjudicada podría subrogarse en la posición del promotor/constructor con el fin de ejercer la pertinente acción contra el Arquitecto Superior y el Aparejador, tal y como estableció la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 27 de julio de 2006:

“La jurisprudencia ha ido reconociendo que frente a constructoras y técnicos, además de las personas que con ellos contrataron están legitimados por subrogación los sucesivos compradores de los pisos, quienes al adquirirlos adquirieron cuantos derechos y acciones competen al dueño de la obra originario, pasando al comprador de las viviendas y locales, las acciones que asisten al comitente en el contrato de obra para combatir la ejecución defectuosa, en el que no fueron parte (STS de 20 de diciembre de 2004 EDJ 2004/219270, 11 de diciembre de 2003 EDJ 2003/174023, 6 de febrero de 1997 EDJ 1997/119, 21 de marzo de 1996 EDJ 1996/1686, 27 de abril de 1995, 8 de junio de 1992 EDJ 1992/5930, 9 de junio de 1989 EDJ 1989/5863, 25 de noviembre de 1988 EDJ 1988/9303, 22 de marzo de 1986 y 20 de junio de 1985 EDJ 1985/7443).”

²⁶ MONSERRAT, A., *Responsabilidad civil por vicios de la construcción*, ed. Difusión Jurídica, Madrid, 2008, p.289 y ss.

V. PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS (TRLGDCU)

En cuarto lugar, y de forma subsidiaria al resto de acciones, no puede olvidarse la posibilidad del ejercicio de la acción prevista en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Ahora bien, esta acción únicamente tendrá cabida en los supuestos en que la acción ex LOE haya prescrito y el resto de agentes de la edificación sean insolventes. En esta conjetura se podrá sopesar la conveniencia de aplicar la presente acción como último remedio.

La protección que ofrece este cuerpo legal respecto de productos defectuosos, solo se proyecta sobre los bienes que vayan a ser destinados al uso o consumo privado, por lo que habrá que analizar cada situación para ver si cabe su aplicación.

La acción se fundamentaría en los defectos de la edificación construida o en las diferencias existentes entre el proyecto de ejecución final y las cláusulas estipuladas en el contrato de compraventa de las edificaciones.

Así, con base en el artículo 149 TRLGDCU, los propietarios podrán reclamar la responsabilidad del promotor, de forma que el mismo deba de responder por los vicios y defectos de los que adolezca el edificio.

“En definitiva, en el ámbito de la edificación el consumidor o usuario podría exigir las correspondientes responsabilidades conforme a la TRLGDCU en cualquiera de los siguientes supuestos: (1) cuando los daños sean consecuencia de materiales de construcción defectuosos,..., y (3) cuando los daños deriven de defectos de la vivienda construida o comercializada (artículo 149 TRLGDCU).”²⁷

²⁷ Gregoraci, B., *Practicum daños*, ed. Thomson Reuters, Pamplona, p. 496.

Es por ello, que en los supuestos en que el vicio en la construcción verse sobre la mala calidad del inmueble, debido a que se han empleado materiales no aprobados legalmente para la construcción, así como cuando se aprecien defectos constructivos, se podrá acudir a la acción estipulada en el artículo 149 TRLGDCU.

VI. SUPUESTO PRÁCTICO

Considero conveniente analizar un supuesto práctico puesto que el mismo nos va a permitir apreciar los problemas que pueden surgir en la realidad cuando se produce un vicio o defecto constructivo. Como bien se sabe, nada tiene que ver la teoría con la práctica, y este es el motivo principal por el que creo adecuado estudiar un caso práctico en el presente trabajo.

El tema que vamos a examinar trata de un edificio de aproximadamente 100 viviendas, el cual estaba en pleno proceso constructivo entre 2008 y 2009. La promotora, pese a estar en una delicada situación económica y ante el contexto económica en el que nos encontrábamos, quiso acabar a toda costa la promoción, por lo que decidió reducir la calidad pactada e incumplir con las normas de edificación, con tal de sacar tan pronto como pudiera los edificios a la venta.

Después de obtener el certificado final de obra y el acta de recepción del edificio terminado, de nuevo, el entorno económico, ocasiono que muchos de los inmuebles no fueran vendidos de forma inmediata, y quedaran varios años deshabitados.

Con el paso del tiempo y tras empezar a venderse las viviendas, los propietarios empezaron a apreciar los graves defectos constructivos que hasta el momento eran desconocidos. Ante tal situación, la comunidad de

propietarios contrato un perito con el fin de que emitiera un informe e hiciera constar el estado y situación del edificio.

Con el informe pericial, los propietarios fueron conscientes de la dolosa actuación del promotor y que los defectos constructivos se debían a la intencionada actuación del promotor de abaratar los costes constructivos mediante la omisión de la instalación de elementos no visibles e inaccesibles para los propietarios. Algunos de los defectos que se detectaron en el informe pericial fueron:

1. Con carácter principal, el informe pericial revela a todas luces que no se instaló en las paredes medianeras entre viviendas el aislante de lana de roca.
2. La existencia de humedades, grietas y olores como consecuencia de que los goterones del edificio no hacen su función, así como la deficiente impermeabilización de los balcones.
3. La en ocasiones nula conexión entre el tubo y las rejillas de ventilación.
4. La utilización de materiales inadecuados como por ejemplo el hecho de que el tubo para la extracción de humos calientes sea de PVC, circunstancia que por efecto del calor podría hacer que los tubos se ablandasen, estrechando su sección, e incluso pudiendo llegar a arder.

A. DEMANDADOS

Las acciones ejercitadas se interponen contra:

- Promotor/Constructor→ Es obvio que se interponga la demanda contra el promotor, ya que tal y como regula el artículo 17.3 LOE responde

solidariamente con los demás interviniente por los daños materiales del edificio ocasionados por vicios o defectos en la construcción.

- Arquitecto Superior→ El director de obra que suscriba un certificado final de obra, será responsable de la veracidad y exactitud de dicho documento, tal y como establece el artículo 17.7 LOE.
- Arquitecto Técnico y Director de Ejecución Material→ El director de la ejecución que suscriba certificado final de obra, será responsable de la veracidad y exactitud de dicho documento, conforme al artículo 17.7 LOE.

En las demandas sobre vicios o defectos constructivos se debe hacer un estudio exhaustivo contra quien ejercitar las acciones, ya que al tratarse habitualmente de demandas de elevada cuantía, la determinación incorrecta de los sujetos pasivos puede conllevar importantes perjuicios para el actor incluso aunque se le estime la demanda, debido a las costas procesales a las que puede resultar condenando por dirigir la acción frente a demandados que posteriormente queden absueltos.

En el presente supuesto consideramos que no cabe duda de que tanto el Director de Obra, autor de la dirección superior de la obra, así como el Director de la Ejecución de la Obra, director de la ejecución material de las obras son responsables, puesto que los mismos emitieron certificado final de obra asegurando que las obras ejecutadas se ajustaban al proyecto de ejecución.

Es por ello, que la intervención y responsabilidad de estos agentes esta clara, pudiéndose probar fácilmente el incumplimiento de sus obligaciones e intentado de este modo asumir el menor riesgo posible para la comunidad de propietarios.

B. ACCIONES EJERCITADAS

a. ACCIÓN EX ART. 1591 CC

Se ejercita la acción prevista en el artículo 1591 CC, puesto que en la actualidad conviven el régimen de responsabilidad de la LOE y el régimen derivado del artículo 1591 CC, todo ello de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por lo que dicha acción sigue vigente y es compatible con la LOE, no apreciándose impedimento alguno para el ejercicio de la misma. El plazo de garantía de la presente acción es decenal desde la finalización de la construcción, y la acción prescribe a los quince años contados desde la fecha en que la ruina devenga aparente o desde la emisión del CFO que en este caso ha quedado probado que se suscribió el 9 de noviembre de 2009. Por tanto ni ha transcurrido el plazo legal de garantía ni por supuesto el plazo para el ejercicio de la acción.

Huelga decir que en este caso la entidad de los vicios y defectos expresados en el informe pericial justifican sin lugar a dudas la aplicación del art.1591 CC, toda vez que los mismos se enmarcan sin demasiados esfuerzos interpretativos dentro del concepto de *ruina funcional*, afectando a la propia habitabilidad del inmueble. Tal y como ya se estableció con rotundidad a partir de la sentencia STS de 28 de noviembre de 1970, de modo que dentro del concepto de ruina, además de los desprendimientos, debe comprender:

“todo detrimento o menoscabo grande que experimente una construcción, y que sin afectar a su solidez, exceda de las imperfecciones corrientes, configurándose como una violación de las reglas del arto o del contrato”

El concepto de ruina se fue así ampliando hasta utilizarse no sólo a los casos de construcción total o parcial de la obra realizada, sino también a aquellos otros en que se estimaba la existencia de grandes defectos de construcción

que pudieran ocasionar su pérdida, de no ser oportunamente reparados, o ruina funcional.

Entre otras sentencias, en esa consolidación del concepto ampliatorio de los vicios ruinógenos de la responsabilidad legal, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1990, en la cual se establece:

“Respecto al art.1591 CC es de tener en cuenta que conforme a constante y reiterada jurisprudencia de la Sala, que por conocida excusa la cita de las sentencias que la configuran, el concepto de ruina viene empelado en un amplio sentido, sin ser preciso que el inmueble pueda quedar en ruinas o comprometida su estabilidad, bastando para calificarla como tal, la mera existencia de defectos constructivos que, por exceder las simples imperfecciones entrañen una suerte de ruina potencial que hagan temer por su pérdida o las que hagan inútil edificación para la finalidad que le es propia, sin que sea preciso que los defectos afecten al inmueble en su totalidad”

Es por ello, que la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha entendido por ruina funcional todas aquellas imperfecciones que por su naturaleza y entidad, hacen inútil la edificación para el fin que le es propia, tales como el insuficiente aislamiento acústico, goteras, grietas y fisuras.

b. ACCIÓN EX ART 1124 CC

De forma subsidiaria, se ejercita la acción prevista en el artículo 1.124 CC, por la que se faculta al perjudicado, en el presente supuesto a la Comunidad de Propietarios, a exigir el cumplimiento de las obligaciones, así como al resarcimiento de los daños al abono de los intereses. Parece obvio, que cabe ejercitar la presente acción, puesto que la promotora/constructora no ha cumplido con las obligaciones establecidas contractualmente, incumpliendo los materiales y calidades previstos en el contrato de compraventa de los inmuebles.

Con base en la presente acción, la comunidad de propietarios puede exigir que la promotora/constructora cumpla con las obligaciones, procediendo a restituir los elementos constructivos deficientes y distintos a lo establecido contractualmente.

c. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

Así mismo, a los mismos hechos le son de aplicación la acción prevista en el artículo 148 en relación con el artículo 149 TRLGDCU, puesto que los daños derivan de defectos en las viviendas construidas, tales como la construcción de las medianeras entre viviendas, las cuales debían de cumplir unos niveles determinados de eficiencia, en el presente supuesto, un aislamiento acústico de 45 dBA, para cumplir con los niveles mínimos de aislamiento acústico previsto en la normativa NBE-CA 88, y no cumpliéndose dicho mínimo.

La pericial practicada, si la contraponemos con la memoria y con las mediciones y presupuestos del proyecto de ejecución final, constata que no se han cumplido con las condiciones previstas en el contrato de compraventa de las viviendas.

“En definitiva, en el ámbito de la edificación el consumidor o usuario podría exigir las correspondientes responsabilidades conforme a la TRLGDCU en cualquiera de los siguientes supuestos: (1) cuando los daños sean consecuencia de materiales de construcción defectuosos,..., y (3) cuando los daños deriven de defectos de la vivienda construida o comercializada (artículo 149 TRLGDCU)”

d. LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En la presente supuesto no se plantearía la acción prevista en la LOE, puesto que el plazo de garantía ha transcurrido. Tal y como se puede apreciar en los

hechos, al tratarse de defectos de habitabilidad se le aplica un plazo de garantía de 3 años. Parece obvio que carece de todo sentido interponer la acción prevista en la LOE pasados más de siete años desde la finalización del plazo de garantía.

VII. CONCLUSIONES

- La entrada en vigor de la LOE ha otorgado seguridad jurídica y económica al sector de la construcción, definiendo a los agentes de la edificación, individualizando responsabilidades y fijando plazos de garantía en función de la entidad del vicio o defecto.
- El conflicto surgido durante estos años entre la LOE y el artículo 1591 CC ha sido causa de la incertidumbre y falta de derogación expresa del artículo 1591 CC. Los demandantes optaban por el CC para los supuestos previstos en la LOE, por el beneficio que suponía en cuanto a plazo y responsabilidades.
- El artículo 1591 CC sigue plenamente vigente, siendo completamente compatibles con la LOE. La segunda Ley prevalece sobre todo lo que regula, teniendo cavidad la acción del Código Civil en todos aquellos supuestos no regulados en la LOE y desarrollados jurisprudencialmente.
- Ante supuestos de incumplimiento contractual, se podrá acudir a la vía del 1124 CC, demostrando la falta de cumplimiento de las condiciones pactadas y pudiendo solicitar el cumplimiento de las obligaciones o la extinción contractual.

En el supuesto de incumplimiento contractual, la parte perjudicada también podrá ampararse en el artículo 149 TRLGDCU.

- Habrá que estudiar cada caso en concreto, analizar la responsabilidad de los intervinientes y las vías legales que más nos convengan con tal de que la demanda prospere y llegue a buen fin.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

A. FUENTE DOCUMENTAL

- Castillo, I. (25 de marzo de 2019). Interpretación de la modificación del plazo de la prescripción de las acciones personales que no tengan plazo especial que ha pasado de quince a cinco años. Recuperado de: <https://www.mundojuridico.info/prescripcion-de-las-acciones-personales/>
- Cfr. Diarios de Sesiones de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados. Comisiones. VI Legislatura. Núm. 709 de 15 de junio, págs. 20354 y ss.
- ESTRUCH, J., *Las responsabilidades en la Edificación: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, ed. Thomson Cívitas, Madrid, 2007, p.35-37.
- Gregoraci, B., *Practicum daños*, ed. Thomson Reuters, Pamplona, p. 496.
- MONSERRAT, A., *Responsabilidad civil por vicios de la construcción*, ed. Difusión Jurídica, Madrid, 2008, p.289 y ss.
- MORÁN, A., *La responsabilidad civil del arquitecto*, ed. Reus, Madrid, 2017, p.32
- PEREZ, JA. (2007), “La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 18. Obtenida el 9/09/2019 de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1798/documento/articuloUM.pdf?id=3189>.
- SANTANA. NF., *La responsabilidad en la Ley de Ordenación de la Edificación*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2018.

B. LEGISLACIÓN

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6 de noviembre de 1999)
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE 30 de noviembre de 2007).
- Ley 42/2015 de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 6 de octubre de 2015)

C. JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), de 4 de diciembre de 1989 (RJ 1989/8793).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm. 267/1993, de 22 de marzo de 1993 (RJ 1993/2527).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 363/1996, de 3 de mayo (RJ 1996/3775).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 49/2002, de 1 de febrero de 2002 (RJ 2002/2100).

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil,), núm. 1024/2002 de 4 de noviembre de 2002 (RJ 2002/9630).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm. 337/2003, de 2 de abril de 2003 (RJ 2003/3001).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección única), núm. 109/2003, de 12 de noviembre de 2003 (RJ 2003/8296).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 1156/2004, de 1 de diciembre de 2004 (RJ 2004/7867).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 862/2005 de 10 de noviembre de 2005 (RJ 2005/9517).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 114/2006, de 9 de febrero de 2006 (RJ 2006/545).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 1033/2006, de 26 de octubre de 2006 (RJ 2006/8821).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 175/2007, de 13 de febrero de 2007, núm. recurso 1674/2000.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 541/2007 de 11 de mayo de 2007 (RJ 2007/2406).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 330/2013, de 20 de mayo de 2013 (RJ 2013/4365).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 765/2014, de 20 de mayo de 2014, núm. recurso 2167/2012

- La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 77/2016, de 18 de febrero (RJ 2016/77)
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 709/2016, de 25 de noviembre (RJ 2016/5643)
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm. 633/2018 de 14 de noviembre 2018, núm. de recurso 792/2016.