LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL POR DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

4 de mayo de 2005 (continuación)

INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 17.9 DE LA LOE

*17.9. LOE: 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 1484 y siguientes** del **Código Civil** y demás legislación aplicable a la compraventa*

Ámbito propio al que quedan relegados los restantes regímenes de responsabilidad por el incumplimiento contractual.

Sistemas de construcción y promoción modernos: Relación triangular entre contratista (a la cabeza), comitente y arquitecto, según el 1591 del CC.
La conexión de contratos se produce entre el contrato de compraventa (comitente) y el contrato de obra y servicios (arquitecto).

Subadquirente Adquirente (vendedor) promotor (vendedor profesional) Constructor (arquitecto).

Tras el artículo 17.9 de la LOE, el debate que se plantea es aclarar: … el panorama legal de acciones remedios o medios de tutela de que dispone el consumidor cuando adquiere una vivienda con defectos previstas: Código Civil, LGDCU y LOE.

1. La LOE se puede aplicar al margen del contrato de obra y del contrato de compraventa (está legitimado el subadquirente frente a los agentes intervinientes si no han transcurrido los plazos),
2. El CC y la LGDCU de puede aplicar aunque sea de aplicación la LOE.

LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR FRENTE A LOS DAÑOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS CON DEFECTOS.

Acordémonos que los daños que contempla el 17 son los daños materiales.

1. Los agentes responden "sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales" (ex art. 8.1, 17.9 y 18.1 in fine LOE). ¿Compatibilidad con el resto de regímenes de responsabilidad *contractual* y *extracontractual* previstos en el Código Civil y en la LGDCU para los "daños" por el artículo 17 de la LOE?
   El art. 17.9 de la LOE es distinto al art. 1669 del Código italiano o del 1255 del CC portugués, o incluso del art. 7 de la LGDCU (supletoria).
   Salvo que el incumplimiento sea debido a "algo más…" que a un incumplimiento de la lex artis:
   - Incumplimiento doloso o culposo grave.
   - Incumplimiento de las condiciones específicamente pactadas en el contrato (DIFICULTADES PROBATORIAS). Ejemplo: incumplimiento en la memoria de calidades.

DAÑOS CONTRACTUALES DISTINTOS DE LOS MATERIALES EN EL EDIFICIO QUE SERÁN INDEMNIZABLES.
ART. 17: Daños por faltas de conformidad y daños y perjuicios morales, lucros cesantes, costos de realojo, etc.
Este artículo lo relacionamos por un lado con el Art. 1591.1 y .2 del CC y por otro los Arts. 1091, 1101, 1124, 1258, 1469, 1484 del CC y 11 de la LGDCU.
DAÑOS EXTRACONTRACTUALES DISTINTOS DE LO SMATERIALES EN EL EDIFICIO QUE SERÁN INDEMNIZABLES.
Art. 17: Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio (excluidos por el art. 19.9 de la LOE), y Daños corporales a terceros. Nos relacionamos igualmente con el artículo 1907 y 1909 del CC, y por otro lado los artículos 1902 del CC y 25 y 27 de la LGDCU.

OBJETIVO QUE PERSEGUIMOS: Conectar el Art. 17 LOE con el resto de regímenes de responsabilidad por incumplimiento contractual (CV obra o servicios). Así CONSTATO MI TESIS:
Que conforme disminuyen los plazos de garantía del 17 aumenta el nivel de incidencia de lo contractual, y viceversa.

RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE OBRA O SERVICIOS.

1. **¿HA SIDO DEROGADO EL ART. 1591 DEL CC POR EL ART. 17 DE LA LOE? DOS PROBLEMAS DE DERECHO DEROGATORIO.**

El primer párrafo no está derogado, no se sabe, el segundo sí que se sabe porque no tiene nada que ver con el 1591,

Derogado tácitamente:	Carrasco Perera Cabanillas Sánchez González Poveda Ruiz- Rico Ruiz González Taus.	Vigente parcialmente:	Díez picazo y Y. Ponce de León. Cadalso Palau García Trevijano Martí Ferrer García Mas Abascal Menedero, Sierfre Pung… etc.

Art. 1591: Párrafo 1. Amplia los daños y perjuicios indemnizables:

- Daños a bienes muebles.
- Gastos realojo, lucro cesante por interrumpir una explotación, coste defensa…, etc.

Vid., Jurisprudencia POST-LOE.
Concede indemnización de daños secuenciales, indirectos o morales por la via del art. 1591.1

- … … …

Segunda cuestión: Tras el art. 17 LOE, ¿Ha sido derogado el régimen de responsabilidad decenal por ruina de los edificios, el art. 1591 CC?

¿Qué ha sucedido con el art. 1591.2 CC, relativo al régimen de responsabilidad por faltas de conformidad entre lo pactado y realizado?
Pg: 15 años. Pp: 15 años.
Pretensión: cumplimiento, resolución o indemnización.

Si la causa del defecto en la vivienda proviene de un incumplimiento de lo específicamente pactado en el contrato:

- Aportar materiales de calidad distinta (superior o inferior a la convenida)
- Equipamientos
- Medidas superficiales útiles o construibles… etc.
- Coordinar las discordancias entre el art. 3 y 17 LOE

Tras la LOE, ¿Ha sido derogada la doctrina jurisprudencial del art. 1591 CC?

Interpretación correctora del término ruina dando cabida a la distinción entre defectos de terminación y acabado, de habitabilidad y estructura.

No es esto lo que está haciendo la Jurisprudencia POST-LOE.

JURISPRUDENCIA POST-LOE. CONCEPTO DE RUINA.

Es ruina funcional:
- Los defectos del sistema de calefacción. SAP Lleida de 20-02-2002 (AC 268).
- El desprendimiento de azulejos y el abombamiento de baldosas. STS 27-02-2003.
- El elevado desnivel entre los dos garajes, que obligó a hacer unas rampas muy pronunciadas. STS de 2-10-2003 y SAP Burgos de 27-11-2002.
- No es un defecto ruinógeno los defectos de parquet que puedan ser evitados mediante acuchillado y barnizado, ni las deficiencias en los mecanismos eléctricos que pueden ser subsanadas con un cambio de instalación. SAP Burgos de 27-11-2002.

2. **¿HA SIDO DEROGADA LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL ART. 1591 DESPUÉS DE LA LOE? UN PROBLEMA DE DERECHO TRANSITORIO.**

18 de mayo de 2005

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Establece las exigencias que se deben cumplir en los edificios en relación a los requisitos de la LOE. Identifica así mismo y ordena, complementando la reglamentación técnica existente.

¿Cuál es el contexto internacional de la Normativa?
Unión Europea: Directiva sobre productos de la edificación.
F. Internacionales: Comparativas entre las normativas de los distintos países.

¿Cuál es su principal virtud?
Es un código basado en prestaciones u objetivos: Flexible, actualizable y basado en la experiencia.

¿Qué es el concepto de prestación?
Es el conjunto de características objetivas del edificio necesarias para que desempeñe sus funciones.

¿Cuáles son los requisitos básicos?
Seguridad y Habitabilidad (art. 3) Seguridad de personas, bienestar social y protección del M. Ambiente.

¿Cuál es el marco legal antes del CTE?
La NBE, la NTE y la SHE (+DIT) Soluciones constructivas tradicionales adaptadas por la experiencia.

¿Cuál será el marco legal cuando entre el CTE?
La NBE, no. Serán los Eurocódigos, la EHE, EFHE, RITE, NCSE. Digamos, que las referencias externas, se armonizan, se actualizan y se simplifican.

¿Cuáles son los objetivos?
- Regulación de acuerdo con la importancia económica.
- Mayor calidad de los edificios.
- Simplificar y completar la normativa vigente.
- Fomentar la innovación y desarrollo tecnológico (código basado en prestaciones).
- Proponer una elaboración en todos los ámbitos.

¿Cuál es la estructura del CTE?
Parte I (exigencial):
- Disposiciones de carácter general.
- Objetivos: Obligaciones que deben cumplirse para asegurar el cumplimiento de la CTE.
- Exigencias: No obliga a utilizar un tipo de solución sino lo que debe cumplir cada solución.

Parte II (instrumental)
- Soluciones aceptadas
- Métodos de verificación.
- DB: Documento de aplicación del código (no excluyentes).

¿Cómo nos aseguramos del cumplimiento del CTE?
- Adoptando las reglas técnicas de los DB.
- Adoptando soluciones alternativas que satisfagan o mejoren las prestaciones.
- Combinando ambas medidas.

Consultar www.codigotecnico.org

¿Cómo se ha gestionado la participación abierta?
Haciendo partícipe a los distintos agentes, sectores y expertos, dando agilidad al proceso y sometiendo a críticas y observaciones de los doc.

Parte pública: información general (solo)

SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

OBLIGACIONES

- *Legales*: Prevención de Riesgos Laborales integrada y actualizada. Ley 54/2003 de 12 de Diciembre.
- *Reglamentarias*: Rto 27/1992, de 17 de Enero de PR4, RD 1627/1997 de 24 de Octubre.
- *Convencionales*:
  - Convenio Colectios Sectoriales (CCS): Amplian aspectos legales no contemplados en la ley explícitamente.
  - Convenios colectivo de empresas que pormenorizan detalles que no se contemplan en los CCS.

Si se incumplen las obligaciones nos van a pedir responsabilidades.
- Administrativa, civil o patrimonial, de seguridad social, el recargo de las prestaciones, disciplinarias. Responsabilidad de la administración pública (particularidad).

La ley que se centra en la responsabilidad administrativa tiene una finalidad preventia más que sancionadora. Por lo tanto es siempre el empresario el que sufre la ley.

Prevenir la seguridad es difícil porque no hay concienciación ni a nivel formativo pues hay mucha subcontratación y mucho riesgo.

Trabajador Empresario Administración pública.

Incumplidas las obligaciones:
Resp. Art. 42 LPRL. Solo tiene un artículo con sanciones.
Responsabilidades administrativas (LPRL y Ley de Infracciones y sanciones).
Responsabilidad Civil.
Responsabilidad penal.

La Ley establece cuales de estas responsabilidades son concurrentes, compatibles e incompatibles.

COMPATIBILIDADES.

Se pueden exigir ambas responsabilidades: Art. 42.3 y art. 45.1 y 45.5 de la LPRL.
Busca una reparación de daños y perjuicios.
Responsabilidad administrativa Responsabilidad Civil Recargo de prestaciones económicas a la seguridad social en accidente de trabajo o enfermedad profesional con infracción de las medidas de seguridad (art. 123.3 LGSS).

RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS (OBJETO: EL EMPRESARIO)

Infracciones administrativas: Art. 11 y siguientes LIS. Leves por 1 año, graves por 2 años, muy graves por 5 años y "dies a quo" desde la fecha de la infracción.

Sanciones:
- Multas económicas.
- Limitaciones de facultad de contratar obras con la administración pública.
- Cierre de la empresa.
- Indemnizaciones o recargos por prestaciones a la seguridad social.
- Privación de libertad.

RESPONSABILIDADES CIVILES (NORMATIVA: CC, LPD, LGDCU, LOE, LCG…)
- Responsabilidad contractual.
- Responsabilidad extracontractual.

RESPONSABILIDADES PENALES (NORMATIVA: Código Penal, Ley de Enjuiciamiento criminal).
Faltas
Delitos: ante una imprudencia grave: Homicidios (art. 142 Código Penal), Lesiones (art. 152 CP) y Delitos contra la seguridad en el trabajo (arts. 316, 317 y 318 CP).