

SALUD DE AGUILAR GUALDA

La reclamación por vicios o defectos constructivos

A LA LUZ DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO



JIB
BOSCH EDITOR

Ante la notable cantidad de reclamaciones por vicios o defectos constructivos que en nuestros jugados se producen habitualmente, este libro resulta de gran ayuda para conocer detalladamente el tipo de acciones que se pueden ejercitar, en función de los plazos y del tipo de vicios o defectos que se hayan producido. Además conoceremos con exactitud la responsabilidad de todos los agentes de la edificación, la intervención procesal de terceros en el procedimiento, y en especial un tema de rabiosa actualidad, esto es, la legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios para actuar en nombre de los comuneros. Asunto este que ha generado numerosas sentencias contradictorias de varias Audiencias Provinciales y que finalmente ha sido zanjado por el Tribunal Supremo.



SALUD DE AGUILAR GUALDA

LA RECLAMACIÓN POR VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS

**A LA LUZ DE LA JURISPRUDENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO**

Barcelona
2019



BOSCH EDITOR

© MAYO 2019 SALUD DE AGUILAR GUALDA

© MAYO 2019



Librería Bosch, S.L.

<http://www.jmboscheditor.com>

<http://www.libreriabosch.com>

E-mail: editorial@jmboscheditor.com

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

ISBN papel: 978-84-120243-3-3

ISBN digital: 978-84-120243-4-0

DL: B14139-2019

Diseño portada y maquetación: Cristina Payà Sanson

Printed in Spain – Impreso en España

Índice General

CAPÍTULO 1	
Introducción.....	11
CAPÍTULO 2	
Acciones que puede ejercitar el perjudicado en los supuestos de vicios o defectos en la construcción	13
I. Tipo de acciones	13
II. Acciones relacionadas con el CC y la LOE.....	30
1. Concepto de agentes de la edificación	30
2. Vicios y defectos constructivos	37
3. Posibilidad de aplicación conjunta de la LOE y el CC.....	45
4. Posibilidad de solicitar no la reparación in natura sino indemnización.....	49
5. Posibilidad de ampliación de los vicios una vez se ha presentado la demanda	54
6. Responsabilidad solidaria de los intervinientes en el proceso constructivo	57
7. La intervención provocada	61
8. La acción de repetición de los condenados	67
CAPÍTULO 3	
La legitimación en el caso de la reclamación por vicios o defectos constructivos.....	71

1.	El Presidente de la Comunidad de Propietarios	74
2.	El caso concreto del art. 21 LPH.....	88
3.	Las subcomunidades.....	89

CAPÍTULO 1

Introducción

Establece la Exposición de motivos de la Ley de la Edificación que el sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia.

Así, la tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del Código Civil y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.

Por otra parte, la sociedad demanda cada vez más la calidad de los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. En todo caso, el proceso de la edificación, por su directa incidencia en la configuración de los espacios, implica siempre un compromiso de funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambiental de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general; así se contempla en la Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea, cuando declara que «la creación

arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado, revisten un interés público».

El objetivo prioritario de la Ley es regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.

Además de todo ello, resulta fundamental encontrar la forma de poder reclamar y reivindicar los derechos de cada comunero de la manera más práctica, sencilla y cómoda posible, es por ello que en este libro se realiza un profundo estudio no sólo de las posibles acciones que se pueda ejercitar sino también de quien tiene legitimación para hacerlo, y sus plazos.