

Irretroactividad del plazo de prescripción del artículo 18.1 LOE

Comentario a la STS, 1ª, 22.3.2010

Rosa Milà Rafel

Facultad de Derecho
Universitat Pompeu Fabra

*Abstract**

Este trabajo analiza la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2010 (JUR 2010\23520; MP: José Antonio Seijas Quintana), que niega la aplicación retroactiva del plazo de prescripción de dos años del artículo 18.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación a la acción de responsabilidad ex artículo 1591.I de la Código Civil cuando su ejercicio es posterior a la entrada en vigor de la Ley.

This paper analyses the Judgment of the Spanish Supreme Court, Civil Chamber, March 22, 2010 (JUR 2010\123520), which denies the retroactive application of the statute of limitation of two years stated by section 18.1 of Act 38/1999, on Construction Regulations, to those claims based on section 1591.I of the Spanish Civil Code that have been made after the entry into force of the aforementioned Act.

Title: The Statute of Limitation of Section 18.1 of Act 38/1999, on Construction Regulations, Is Not Applicable Retroactively

Palabras clave: Retroactividad; prescripción; responsabilidad por vicios y defectos constructivos

Keywords: Retroactivity; Statute of Limitation; Liability for the Construction of Defective Buildings

Sumario

- 1. Hechos y procedimiento**
- 2. Cuestión planteada. Análisis**
 - 2.1. El régimen de responsabilidad por ruina y el de la LOE son distintos e incompatibles**
 - 2.2. Disposición transitoria primera y tesis sobre el ámbito de aplicación temporal de la LOE**
 - 2.3. Retroactividad de grado medio del artículo 18.1 LOE: argumentos a favor y en contra**
 - 2.3.1. La aplicación estricta del régimen transitorio de la LOE da lugar a soluciones jurídicas incoherentes**
 - 2.3.2. El artículo 18.1 LOE es el “término especial” al que se refiere el artículo 1964 del Código Civil**
 - 2.3.3. El régimen transitorio aplicable al artículo 18.1 LOE es el del Código Civil (disposición adicional cuarta y artículo 1939 CC)**
 - 2.4. Aplicación del plazo de garantía del artículo 17.1.b) LOE a la ruina funcional**
 - 2.5. Transcendencia de la Sentencia en relación con la aplicación retroactiva de la disposición adicional séptima de la LOE**
- 3. Conclusiones**
- 4. Bibliografía**
- 5. Tabla de sentencias citadas**

* Este comentario se enmarca en la ayuda concedida dentro de la convocatoria de apoyo a las actividades de los grupos de investigación de Catalunya (“Grup de recerca en Dret Patrimonial”, 2009 SGR 1535), coordinado por el Prof. Dr. Joan Egea Fernández.

1. Hechos y procedimiento

“Ferrovial Inmobiliaria S.A.” promovió la construcción de un edificio de viviendas en Madrid, cuya licencia de edificación solicitó antes del 6 de mayo de 2000. Con posterioridad a la venta de las viviendas, aparecieron humedades, grietas y filtraciones en los elementos comunes que afectaron la solidez, apariencia y utilidad del edificio. Los vicios se debieron al empleo de materiales constructivos defectuosos, la ausencia de un aislamiento adecuado y la deficiente impermeabilización de la edificación.

La Comunidad de Propietarios del edificio demandó a la promotora “Ferrovial Inmobiliaria S.A.” y reclamó la reparación de los vicios y defectos constructivos con base en el artículo 1591.I CC y la jurisprudencia que lo desarrolla.

“Ferrovial Inmobiliaria S.A.” se opuso a la demanda y solicitó la estimación de la excepción procesal de litisconsorcio pasivo necesario del artículo 416.1.3ª Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC)¹ al entender que la solidaridad impropia es una excepción; la estimación de la excepción de prescripción de la acción basada en el transcurso del plazo de prescripción de dos años del artículo 18.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE)²; y, en su defecto, la desestimación de la demanda.

El Juzgado de Primera Instancia núm. 41 de Madrid estimó la demanda, en sentencia de 10 de junio de 2004, y condenó a la promotora a reparar los vicios y defectos constructivos, cuyo valor ascendía a 392.412,82 €.

“Ferrovial Inmobiliaria S.A.” interpuso el recurso de apelación contra dicha sentencia con base en los siguientes motivos: incorrecta aplicación de las normas sobre litisconsorcio pasivo necesario y ausencia de pronunciamiento en la sentencia recurrida sobre la excepción de prescripción de la acción.

La Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 21 de noviembre de 2005 (JUR 2006\121908; MP: Ana María Olalla Camarero), desestimó el recurso de apelación interpuesto por la demandada. La Audiencia consideró que la excepción de litisconsorcio pasivo necesario no era de aplicación al caso porque en caso de ruina el promotor responde solidariamente aunque la responsabilidad pueda ser imputada a otros intervinientes.

Según la Audiencia Provincial de Madrid, la responsabilidad del promotor “(...) nace del incumplimiento contractual al no reunir las viviendas las condiciones de aptitud para su finalidad y la solidaridad en estos casos ha sido reiteradamente declarada por la jurisprudencia, sin perjuicio de que el promotor pueda repetir, en su caso, contra los demás responsables (...)” (FD 3º).

¹ BOE núm. 7, de 8.1.2000.

² BOE núm. 266, de 6.11.1999.

Por otro lado, la Audiencia desestimó la excepción de prescripción de la acción de responsabilidad pues consideró que el artículo 18.1 LOE no era aplicable al caso.

“(…) no cabe aplicación retroactiva de la LOE (…), teniendo en cuenta el marcado y reiterado carácter restrictivo del instituto de la prescripción, es evidente que no hay criterio alguno que pueda llevar a la Sala a una interpretación extensiva en su aplicación (…)” (FD 5º).

“Ferrovial Inmobiliaria S.A.” interpuso recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial, entre otros motivos, por infracción de los artículos 3.1, 1591, 1964, y 1969 CC y los artículos 17.1 b) y 18 y la disposición transitoria primera de la LOE, al entender que la acción de responsabilidad del promotor se encontraba prescrita en el momento de su ejercicio, ya que procedía aplicar retroactivamente el plazo de prescripción de dos años del artículo 18.1 LOE.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, en sentencia de 22 de marzo de 2003 (JUR 2010\123520; MP: José Antonio Seijas Quintana), desestimó el recurso de casación. El plazo de prescripción aplicable al caso es el de quince años del artículo 1964 del Código Civil, y no el del artículo 18.1 LOE, el cual no había transcurrido en el momento de la interposición de la demanda. El Tribunal descarta la aplicación retroactiva del plazo de prescripción de dos años del artículo 18.1 LOE pues:

“(…) existe una norma específica de Derecho transitorio en la LOE –Disposición Transitoria Primera- (…) –que acota su aplicación, (…) excluyendo (…) su aplicación retroactiva” (FD 2º).

2. Cuestión planteada. Análisis

La Sala Primera del Tribunal Supremo resuelve en la sentencia comentada una cuestión discutida en la doctrina y jurisprudencia menor desde la entrada en vigor de la LOE. Concretamente, analiza si, de acuerdo con el régimen transitorio de la LOE, puede aplicarse retroactivamente el plazo de prescripción de dos años del artículo 18.1 LOE a la acción de responsabilidad fundada en artículo 1591.I CC, cuando el procedimiento en el que se ejercita se hubiera iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

2.1. El régimen de responsabilidad por ruina y el de la LOE son distintos e incompatibles

El particular régimen transitorio de la LOE comporta que, actualmente, coexistan dos regímenes jurídicos en materia de responsabilidad de los agentes de la edificación por vicios y defectos constructivos: el régimen de responsabilidad por ruina y el régimen de la LOE.³

³ Además, el artículo 149 del Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (BOE núm. 287, de 30.11.2007) establece un régimen de responsabilidad objetiva del constructor y el promotor profesionales por daños causados por defectos

- a) El régimen de responsabilidad por ruina está integrado por el artículo 1591.I CC que, dentro de la regulación general del contrato de obra, establece la responsabilidad decenal del contratista y el arquitecto en caso de ruina de la construcción derivada de vicios constructivos.

De conformidad con el artículo 1591.I CC “[e]l contratista de un edificio que se arruinase 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.”

Dicho régimen está, además, integrado por la jurisprudencia desarrollada por el Tribunal Supremo a partir del artículo 1591.I CC desde los años sesenta del siglo XX. Esta conocida doctrina jurisprudencial va mucho más allá del tenor literal del precepto, pues entre otros, amplía el concepto de ruina, extiende la legitimación activa y pasiva, e incorpora la responsabilidad solidaria en determinados supuestos.⁴

- b) El segundo régimen de responsabilidad por defectos constructivos es el de la LOE, que entró en vigor el 6 de mayo de 2000 (disposición final cuarta LOE).⁵ Esta Ley regula, en sus artículos 17 y 18, la responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso de la edificación frente a los propietarios perjudicados por los daños materiales en el edificio derivados de vicios y defectos estructurales, de habitabilidad, y de terminación o acabado.

El artículo 17.1 LOE establece que “[s]in perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán 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, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas (...)”.

Y según el artículo 18.1 LOE “[l]as acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo [17 LOE] por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual”.

La sentencia comentada sienta la doctrina de acuerdo con la cual la LOE “(...) no traslada de forma automática todo el régimen normativo anterior, contenido en el artículo 1591 del Código Civil, y muy especialmente en la jurisprudencia que lo interpreta, sino que dota al sector de la

constructivos en la vivienda cuando no sean resarcibles conforme un régimen legal específico, y en concreto, según el régimen de responsabilidad legal de la LOE.

⁴ Sobre las líneas fundamentales de esta doctrina jurisprudencial véase CORDERO LOBATO (2005, pp. 296-300).

⁵ La Disposición final cuarta LOE prevé que “[e]sta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, salvo sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primera por lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda y final tercera que entrarán en vigor el día siguiente al de dicha publicación.”

construcción de una configuración legal específica (...)” (FD 2º).⁶ Y concluye que el sistema de responsabilidad de la LOE es “(...) distinto e incompatible con el régimen jurídico del art. 1591 CC (...)” (FD 2º).

En efecto, si bien ambos regímenes regulan la responsabilidad derivada de vicios y defectos constructivos, se diferencian fundamentalmente en:

- a) El *tipo de vicios y defectos indemnizables*, que en el artículo 1591.I CC comprende los vicios estructurales (la ruina total del edificio), a los que la jurisprudencia sobre responsabilidad por ruina sumó los defectos de habitabilidad (la llamada ruina funcional), mientras que en el artículo 17 LOE incluye, además de los anteriores, los de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.
- b) El *plazo de garantía* dentro del cual deben manifestarse los vicios constructivos, que en el artículo 1591.I CC es de diez años, y en el artículo 17.1 LOE es de diez, tres o un año, en función del tipo de elemento al que afecte el vicio o defecto, estructural, habitacional o de acabado, respectivamente.
- c) El *plazo de prescripción* de la acción, que en el régimen del artículo 1591.I CC es el de quince años que el artículo 1964 CC establece para las acciones personales “que no tengan señalado término especial aplicable” y, en el régimen de la LOE de dos años, tal y como establece el artículo 18.1 LOE.
- d) El *concepto de edificio*, que es interpretado de manera amplia por la jurisprudencia sobre responsabilidad *ex* artículo 1591.I CC del Tribunal Supremo,⁷ se limita en el artículo 2.2.a) LOE que excluye del ámbito de aplicación de la Ley a las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- e) El *tipo de daños indemnizables*, que en el régimen del artículo 1591.I CC alcanza todos los daños y perjuicios causados por la ruina –los daños materiales, incluido el lucro cesante, y los daños corporales y morales–, mientras que el artículo 17.1 LOE limita a los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos constructivos.

2.2. Disposición transitoria primera y tesis sobre el ámbito de aplicación temporal de la LOE

La relación entre uno y otro régimen de responsabilidad viene determinada, entre otras disposiciones, por la transitoria primera de la LOE,⁸ de acuerdo con la cual:

“Lo dispuesto en esta Ley, salvo en materia de expropiación forzosa en que se estará a lo establecido en la disposición transitoria segunda, será de aplicación a las obras de nueva

⁶ En el mismo sentido, la SAP Barcelona, Civil, Sec. 17ª, 19.3.2004, FD 2º (JUR 2004\155550) afirma que la LOE “no ha venido a completar la preexistente regulación del proceso edificatorio y a rellenar las lagunas existentes en su ordenación, sino a dotar de una nueva reglamentación el proceso de edificación como expresamente se afirma en su artículo 1º”. Igualmente, las SSAP Pontevedra, Civil, Sec. 1ª, 4.2.2009 (JUR 2009\192077), y Pontevedra, Civil, Sec. 1ª, 3.6.2009 (JUR 2009\302299).

⁷ Sobre el concepto de edificio en la jurisprudencia sobre responsabilidad por ruina véase, entre otras, la STS, 1ª, 17.12.1997, FD 2º (RJ 1997\9099).

⁸ También viene determinada por la disposición derogatoria primera de la LOE.

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."

A pesar de la claridad de la disposición transitoria transcrita, los tribunales y la doctrina discuten la posible aplicación retroactiva de la LOE. Las posiciones en torno a esta cuestión pueden clasificarse en tres: a) aquella que defiende la irretroactividad de la LOE en todo caso; b) aquella que admite la retroactividad de grado medio de determinados preceptos; c) y, por último, aquella que afirma la retroactividad en grado máximo de la Ley.

a) Irretroactividad de la LOE

Una primera tesis sostiene que del tenor literal de la disposición transitoria primera de la LOE se deriva que el régimen de responsabilidad del artículo 1591.I CC es aplicable a las obras para cuyos proyectos se hubiere solicitado licencia de edificación con anterioridad al 6 de mayo de 2000. Por el contrario, la LOE, únicamente se ocupa, en toda su extensión y aspectos, de las edificaciones con solicitud de licencia de edificación a partir de la fecha indicada. Ésta es la posición que mayoritariamente han defendido las Audiencias Provinciales que se han pronunciado sobre esta cuestión,⁹ y que el Tribunal Supremo confirma en la sentencia comentada.

El Tribunal Supremo afirma en la sentencia objeto de este comentario que "[e]ste particular régimen transitorio de la LOE, ha hecho que en la actualidad subsistan dos regímenes diferenciados de responsabilidad: el que se establece a partir de la aplicación del artículo 1.591 del Código Civil, para las obras cuyos proyectos se había solicitado licencia de edificación con anterioridad al día 5 de mayo de 2000, y el posterior a esta fecha" (FD 2º).

b) Retroactividad de grado medio de determinados preceptos de la LOE

Un sector de la jurisprudencia menor y de la doctrina se ha mostrado contrario a la aplicación estricta del régimen transitorio de la LOE, porque comporta que adquirentes de edificaciones construidas en períodos temporales próximos, pero con fecha de solicitud de licencia de edificación distinta, obtengan un grado de protección desigual.

Esta segunda tesis, que puede ser calificada de minoritaria, defiende la retroactividad de grado medio de ciertos preceptos de la LOE: el ya mencionado artículo 18.1 LOE y la disposición adicional séptima LOE, que regula la intervención provocada en el proceso de otros agentes no demandados inicialmente.

⁹ En este sentido, véanse, entre otras, las SSAP Asturias, Civil, Sec. 7ª, 3.6.2009 (JUR 2009\312233); Castellón, Civil, Sec. 3ª, 22.2.2008 (JUR 2008\191703); Cáceres, Civil, Sec. 1ª, 30.11.2006 (JUR 2007\45532); Alicante, Civil, Sec. 8ª, 26.5.2006 (JUR 2006\259492); Barcelona, Civil, Sec. 17ª, 16.5.2006 (JUR 2006\260223); Pontevedra, Civil, Sec. 6ª, 21.4.2006 (JUR 2006\203225); Tarragona, Civil, Sec. 3ª, 30.3.2006 (JUR 2006\249662); Baleares, Civil, Sec. 5ª, 28.10.2005 (AC 2006\117); y Asturias, Civil, Sec. 7ª, 14.1.2002 (JUR 2002\110561).

En la retroactividad media “la nueva ley se aplica a efectos nacidos ya durante la vigencia de la ley derogada, pero sólo en cuanto hayan de ejecutarse después de la vigencia de la nueva ley”.¹⁰ En consecuencia, ambos preceptos serían aplicables, de acuerdo con esta teoría, a derechos que, aunque nacidos durante la vigencia del artículo 1591.I CC, sean ejercitados en un procedimiento judicial iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de la LOE.

c) Retroactividad en grado máximo de determinados preceptos de la LOE

A las teorías anteriores se añade una tercera, que hasta el momento no ha sido acogida por los tribunales, que defiende la retroactividad en grado máximo de determinados preceptos de la LOE. La retroactividad en grado máximo consiste en que “la nueva ley se aplica a la misma relación jurídica básica y a sus efectos, sin tener en cuenta... que aquella fuera creada o éstos ejecutados bajo el imperio de la ley anterior”.¹¹

En consecuencia, con arreglo a esta teoría, tras la entrada en vigor de la LOE sus disposiciones son aplicables a todos los supuestos, excluyendo el artículo 1591.I CC que queda derogado por la nueva legislación.¹²

En esta línea, RUIZ-RICO RUIZ y CASADO CASADO (2006, pp. 1 y 5) defienden que la disposición transitoria primera LOE únicamente es aplicable al seguro obligatorio y a las atribuciones entre profesionales de la edificación, pero no a su régimen de responsabilidad. En consecuencia, opinan que “el régimen de responsabilidad por defectos constructivos, debe ser aplicable a todos los defectos surgidos tras su entrada en vigor en mayo del año 2000, con independencia de la fecha de solicitud de la licencia de obras.”

2.3. Retroactividad de grado medio del artículo 18.1 LOE: argumentos a favor y en contra

El Tribunal Supremo analiza y rechaza en la sentencia comentada la segunda de las tesis descritas, la relativa a la aplicación retroactiva de grado medio de determinados preceptos de la LOE, y en particular, del artículo 18.1 LOE, que había sido invocada por la promotora demandada en el recurso de casación.

La estimación de dicho motivo hubiera comportado que las acciones fundadas en la responsabilidad por ruina del artículo 1591.I CC y ejercitadas después de la entrada en vigor de la Ley, se sujetaran al plazo de prescripción de dos años del artículo 18.1 LOE, en lugar de al plazo de quince años del artículo 1964 CC.

A continuación se analizan los argumentos que la jurisprudencia y la doctrina han dado a favor y en contra de la aplicación retroactiva del artículo 18.1 LOE.

¹⁰ SALVADOR CODERCH (1991, p. 17), quien cita a DE CASTRO (1986, pp. 648-649).

¹¹ SALVADOR CODERCH (1991, p. 17), quien cita a DE CASTRO (1986, pp. 648-649).

¹² La SAP Huelva, Civil, Sec. 3ª, 25.2.2005 (JUR 2005\145017) menciona la existencia de esta tercera tesis.

2.3.1. La aplicación estricta del régimen transitorio de la LOE da lugar a soluciones jurídicas incoherentes

La aplicación estricta del régimen transitorio de la LOE, como han puesto de relieve autores como SALINERO ROMÁN (2003, p. 181) y CARRASCO PERERA (2006, p. 1), puede dar lugar a soluciones jurídicas incoherentes. Así, si no se acogiera esta tesis, es posible que en edificios con licencia de edificación solicitada antes de la entrada en vigor de la LOE aún no hubiera transcurrido el plazo de prescripción de la acción de responsabilidad por vicios constructivos, mientras que en otros con solicitud de licencia posterior a esa fecha, sí hubiera prescrito.

En palabras de CARRASCO PERERA (2006, p. 1) “más allá de la batalla de normas, es el sentido común el que clama por esta solución. No puede convencer que el plazo de la acción de ruina permanezca aún vivo para obras terminadas antes del 2000 cuando por el mismo tipo de defectos constructivos ya se hubiera extinguido respecto de obras comenzadas después de esta fecha. Se trata de una desigualdad objetivamente no justificada en la aplicación de normas jurídicas (...)”.

Ciertamente, la responsabilidad del promotor por defectos de habitabilidad en un inmueble con licencia de edificación solicitada el 5 de mayo de 2000 podría prescribir en mayo de 2025 (suma del plazo de garantía de diez años del artículo 1591, 1^{er} párrafo, más el de prescripción de quince años del 1964 CC); mientras que la responsabilidad por el mismo tipo de defectos en un edificio con licencia solicitada un día después, el 6 de mayo de 2000, podría prescribir veinte años antes, en mayo de 2005 (suma del plazo de garantía de tres años del artículo 17.1.b) LOE, más el de dos años de prescripción del artículo 18.1 LOE).¹³

SALINERO ROMÁN (2003, p. 181) advierte, además, que la tesis relativa a la irretroactividad del artículo 18.1 LOE es contraria a la finalidad del legislador de la LOE, expresada en la Exposición de Motivos de la Ley donde se refiere a “(...) la necesidad (...) de superar (...) la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación”, por suponer un retraso importante en la implementación de la Ley.

Este argumento ha sido, en particular, rebatido por dos sentencias de Audiencias Provinciales, de acuerdo con las cuales, si ésta era la voluntad del legislador:

“(...) bien fácil le hubiera resultado (...) hacer una salvedad para el ejercicio de acciones en las disposiciones transitorias y no fue así, tan solo ordena que "lo dispuesto en esta Ley" se aplicará a las construcciones posteriores, no a las anteriores”. SSAP Girona, Civil, Sec. 1^a, 5.4.2009, FD 2^o (JUR 2009\386151) y Álava, Civil, Sec. 2^a, 23.3.2006, FD 1^o (JUR 2006\153452).

¹³ Considerando que el vicio o defecto se manifiesta el último día del plazo de garantía y que no hay interrupción del plazo de prescripción.

2.3.2. El artículo 18.1 LOE es el “término especial” al que se refiere el artículo 1964 del Código Civil

El argumento que la promotora “Ferrovial, S.A.” esgrimió a favor de la aplicación retroactiva del artículo 18.1 LOE, en el recurso de casación que dio lugar a la Sentencia del Tribunal Supremo, se basaba en la doctrina jurisprudencial contenida en una sentencia anterior de la Audiencia Provincial de Huelva.

Según la SAP Huelva, Civil, Sec. 3ª, 25.2.2005 (JUR 2005\145017), tras la entrada en vigor de la LOE, a la acción de responsabilidad por ruina derivada del artículo 1591.I CC no le es aplicable el plazo de prescripción genérico y subsidiario del artículo 1964 CC para las acciones personales que no tengan señalado un término especial de prescripción, sino el plazo de prescripción del artículo 18.1 LOE porque:

“(…) una aplicación subsidiaria de un precepto debe decaer ante una norma concreta y específica (...) y a esta conclusión también nos lleva el propio Código Civil en su artículo 3, pues para la labor de interpretación de las normas ha de atenderse (...) fundamentalmente (...) a su espíritu y finalidad, (...) en atención a ese espíritu y finalidad de la LOE no resulta adecuado aplicar un plazo, largo y subsidiario de prescripción a una realidad que ya posee una regulación específica más acorde a los tiempos en que vivimos” (FD 1º).

Este argumento parte de la idea equivocada de que el régimen de responsabilidad por ruina y el regulado en la LOE son el mismo, con la única diferencia que la Ley concreta aspectos imprecisos en la jurisprudencia anterior.¹⁴ Sin embargo, de acuerdo con la sentencia comentada, y por los motivos analizados más arriba, dichos regímenes son distintos e incompatibles, lo que comporta que no sea:

“(…) posible fraccionar para aplicar a la responsabilidad decenal un plazo de prescripción que delimita tales responsabilidades y garantías, entendiendo de una forma simple que este “término especial”, a que se refiere el artículo 1964, es el previsto en el artículo 18 de la LOE y que es posible trasladarlo a una acción distinta” (FD 2º).¹⁵

¹⁴ En contra de la idea de que el régimen de la LOE es distinto e incompatible con el del artículo 1591.I C, véanse MARTÍNEZ ESCRIBANO (2007, p. 356) y CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (2008, p. 470).

¹⁵ En el mismo sentido, véase la SAP Girona, Civil, Sec. 1ª, 5.4.2009 (JUR 2009\386151).

2.3.3. El régimen transitorio aplicable al artículo 18.1 LOE es el del Código Civil (disposición adicional cuarta y artículo 1939 CC)

Parte de la jurisprudencia¹⁶ y de la doctrina¹⁷ han esgrimido un tercer argumento a favor de la aplicación retroactiva del artículo 18.1 LOE. El artículo 18.1 LOE, como norma de carácter procesal, no está sometida a la disposición transitoria primera de la LOE, que únicamente regula el derecho transitorio de los aspectos sustantivos de la Ley, sino al régimen transitorio del Código Civil.

En efecto, si bien el principio general que rige en nuestro ordenamiento jurídico es el de la irretroactividad de las normas jurídicas (artículo 2.3 CC), el Tribunal Supremo ha reconocido la retroactividad tácita de las normas estrictamente procesales que no hayan previsto expresamente dicho efecto con base en el derecho transitorio del Código civil, en particular, la disposición transitoria cuarta y el artículo 1939 CC.¹⁸ Dichas disposiciones cumplen en nuestro derecho, no sólo la función de regular el régimen transitorio del propio Código civil, sino también el de toda nueva ley dada la ausencia de normas generales al respecto en el ordenamiento jurídico español.¹⁹

En el supuesto de hecho analizado en la sentencia comentada, el sometimiento del artículo 18.1 LOE al régimen transitorio del Código Civil conllevaría dos consecuencias:

- a) La primera, de acuerdo con la disposición transitoria cuarta del CC, que el derecho de fondo aplicable a la acción de responsabilidad por vicios constructivos, en tanto que afecta a derechos adquiridos, sería el de la ley antigua -el régimen del artículo 1591.I CC-; mientras que el ejercicio del derecho, y en concreto el plazo de prescripción de la acción, sería el de la ley nueva -el plazo de dos años del artículo 18.1 LOE-.

¹⁶ Véanse las SSAP Huelva, Civil, Sec. 3ª, 25.2.2005 (JUR 2005\145017) y Huelva, Civil, Sec. 3ª, 15.12.2005 (JUR 2006\161999).

¹⁷ En este sentido, SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA (2003, pp. 1218-1219); SALINERO ROMÁN (2003, p. 181) y CARRASCO PERERA (2006, p. 1); y CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (2008, p. 470).

¹⁸ DE CASTRO (1984, p. 652); COCA PAYERAS (1980, pp. 509-511); REGLERO CAMPOS (actualizado por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO) (2009, p. 46).

¹⁹ En la jurisprudencia, véanse las SSTs, 1ª, 16.11.1988 (RJ 1988\8469); 16.4.1991 (RJ 1991\2718); 8.11.1995 (RJ 1995\8113); y 26.5.2000 (RJ 2000\4394). En la doctrina, DE CASTRO (1984, p. 653) afirma que “[l]as disposiciones transitorias [del Código civil] tienen, además, un interés general respecto de toda clase de nuevas leyes carentes de propios preceptos o indicaciones orientadoras sobre su eficacia retroactiva, en cuanto pueden servir de criterio orientador para aplicar el artículo 3º del Código civil”. Asimismo, LACRUZ (2006, p. 220) considera que “pueden aplicarse en calidad de principio a los conflictos producidos por la implantación o sustitución de cualesquiera otras leyes civiles, en tanto éstas no contengan propias normas de transición, o no se infieran tales normas inequívocamente de su contenido”.

En efecto, la disposición transitoria cuarta CC establece que:

“[I]as acciones y los derechos nacidos y no ejercitados antes de regir el Código subsistirán con la extensión y en los términos que les reconociera la legislación precedente; pero sujetándose, en cuanto a su ejercicio, duración y procedimientos para hacerlos valer, a lo dispuesto en el Código. (...)”²⁰

- b) Y la segunda consecuencia sería que, de conformidad con el artículo 1939 CC, la prescripción iniciada bajo la ley antigua -el artículo 1591.I CC- sólo se sometería al plazo de prescripción de la ley nueva -el plazo de dos años del artículo 18.1 LOE- cuando se dieran dos requisitos: que el plazo de prescripción de la acción fuera más corto que el previsto en la Ley antigua y que desde que entró en vigor la nueva Ley hubiera transcurrido en su totalidad el plazo de prescripción de la acción.²¹

Según el artículo 1939 CC:

“[I] a prescripción comenzada antes de la publicación de este código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo”.

Con todo, la jurisprudencia mayoritaria de las Audiencias Provinciales es contraria a esta tesis. La disposición transitoria cuarta y el artículo 1939 CC sólo son aplicables en defecto de una norma específica que rija el régimen transitorio en la nueva Ley, y la LOE contiene una cláusula de transitoriedad concreta y específica, cuya literalidad es concluyente para negar la aplicación retroactiva del plazo de prescripción mencionado.²²

Así, por ejemplo, la SAP Álava, Civil, Sec. 2ª, 23.3.2006, FD 1º (JUR 2006\153452) afirma que “(...) no puede fundarse en la disposición transitoria cuarta del Código Civil la aplicación de los nuevos plazos

²⁰ Como regla general, la disposición transitoria cuarta del Código Civil se aplica al régimen transitorio de las normas procesales pues se refiere al “ejercicio, duración y procedimientos” de las acciones y los derechos, y en particular, el término “duración” está directamente relacionado con la prescripción extintiva y con la caducidad. En este sentido, STS, 1ª, 8.11.1995 (RJ 1995\8113); 26.3.2000 (RJ 2000\4394) y REGLERO CAMPOS (actualizado por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO) (2009, p. 2254).

²¹ REGLERO CAMPOS (actualizado por CARRASCO PERERA) (2009, p. 2197).

²² En este sentido, véanse, entre otras, las SSAP Pontevedra, Civil, Sec. 1ª, 3.6.2009 (JUR 2009\302299); Madrid, Civil, Sec. 14ª, 18.3.2009 (JUR 2009\248929); Burgos, Civil, Sec. 2ª, 16.3.2009 (JUR 2009\223040); Granada, Civil, Sec. 4ª, 13.3.2009 (JUR 2009\274943); Baleares, Civil, Sec. 3ª, 6.3.2009 (JUR 2009\294868); Pontevedra, Civil, Sec. 1ª, 4.2.2009 (JUR 2009\192077); A Coruña, Civil, Sec. 6ª, 10.11.2008 (JUR 2009\119651); Sevilla, Civil, Sec. 2ª, 21.7.2008 (JUR 2009\15329); Baleares, Sec. 5ª, 15.7.2008 (JUR 2009\95656); Guipúzcoa, Civil, Sec. 3ª, 29.12.2006 (JUR 2007\102762); Baleares, Civil, Sec. 5ª, 28.10.2005 (AC 2006\117); y Burgos, Civil, Sec. 2ª, 20.9.2005 (JUR 2005\236917); y Baleares, Civil, Sec. 3ª, 22.2.2005 (JUR 2005\79069). En general contra la aplicación retroactiva del artículo 18.1 LOE véanse las SSAP Baleares, Civil, Sec. 4ª, 24.3.2009 (JUR 2009\248497); Las Palmas, Civil, Sec. 3ª, 30.11.2006 (JUR 2007\67032); Guadalajara, Civil, Sec. 1ª, 25.10.2006 (JUR 2007\24054); Castellón, Civil, Sec. 3ª, 3.10.2006 (JUR 2007\224872); y A Coruña, Civil, Sec. 4ª, 19.1.2005 (JUR 2005\102185).

prescriptivos, ya que esta norma es de aplicación supletoria y la L.O.E. contiene una regla específica que excluye aquella". En el mismo sentido, la SAP Girona, Civil, Sec. 1ª, 5.4.2009, FD 2º (JUR 2009\386151) señala que "(...) sencillamente, hay un precepto que excluye del ámbito temporal de aplicación de la L.O.E. los efectos derivados de obras anteriores a su entrada en vigor, y la primera regla de interpretación de las leyes es la literal (art. 3-1 Cc.)". Por último, la SAP Pontevedra, Civil, Sec. 1ª, 3.6.2009 (JUR 2009\302299) añade que "(...) la existencia de una específica norma de derecho intertemporal, cuál la disposición Transitoria Primera de la ley 38/1999, (...) hace descartable el recurso a la aplicación analógica de la disposición Transitoria Primera y el artículo 1939 del Código Civil."

El Tribunal Supremo no examina en la sentencia comentada la aplicación retroactiva del artículo 18.1 LOE con base en el derecho transitorio del Código Civil. En cualquier caso, la dirección a la que apunta la sentencia del Tribunal Supremo es la de confirmar la doctrina contenida en las sentencias de las Audiencias Provinciales mencionadas, pues pone de manifiesto que:

"además existe una norma específica de Derecho Transitorio en la LOE -Disposición Transitoria Primera- que acota su aplicación, (...) excluyendo por tanto su aplicación retroactiva" (FD 2º).

La jurisprudencia aporta dos razonamientos adicionales en contra de la aplicación retroactiva del artículo 18.1 LOE. Por un lado, la inseguridad jurídica que ello supondría, que el propio Tribunal Supremo pone de relieve en la sentencia comentada, y por el otro, la doctrina sobre la interpretación restrictiva de la prescripción, según la cual "la prescripción extintiva, al no estar fundada en razones de intrínseca justicia, debe quedar sometida a una interpretación y tratamiento restrictivos".²³

2.4. Aplicación del plazo de garantía del artículo 17.1.b) LOE a la ruina funcional

Los adquirentes de edificaciones construidas en períodos temporales próximos, pero con fecha de solicitud de licencia de edificación distinta, obtienen un grado de protección desigual no sólo respecto a los plazos de prescripción de la acción de responsabilidad por vicios constructivos, sino también, en el caso de defectos de habitabilidad, en relación con el plazo de garantía dentro de los cual deben manifestarse los vicios o defectos.²⁴

Como se ha señalado, el Tribunal Supremo descarta la aplicación retroactiva del plazo de prescripción del artículo 18.1 de la LOE a la acción de responsabilidad fundada en el artículo 1591.I CC. A continuación se cuestiona la posibilidad de someter al plazo de garantía de 3 años que el artículo 17.1.b) LOE establece para los defectos de habitabilidad, a este tipo de vicios cuando se presenten en edificaciones sujetas al régimen de responsabilidad por ruina.

²³ Mencionada como argumento en contra de la aplicación retroactiva del artículo 18.1 LOE en las SSAP Baleares, Sec. 5ª, 15.7.2008 (JUR 2009\95656); Castellón, Civil, Sec. 3ª, 3.10.2006 (JUR 2007\224872); Burgos, Civil, Sec. 2ª, 20.9.2005 (JUR 2005\236917); y Baleares, Civil, Sec. 3ª, 22.2.2005 (JUR 2005\79069); que cita entre otras sentencias del Tribunal Supremo en este sentido, la STS, 1ª, 16.3.1981 (RJ 1981\916).

²⁴ En este sentido, MARTÍNEZ ESCRIBANO (2007, p. 355).

De acuerdo con la jurisprudencia sobre responsabilidad por ruina, el plazo de garantía dentro del cual han de manifestarse los vicios o defectos que afectan la habitabilidad del edificio es de diez años. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que este tipo de defectos no estaban mencionados expresamente en el artículo 1591.I CC, y que fue la jurisprudencia del Tribunal Supremo la que extendió a los defectos de habitabilidad (ruina funcional) la garantía decenal.²⁵

El plazo de garantía de los defectos estructurales es de diez años en los artículos 1591.I CC y 17.1.a) LOE. Y la tercera categoría de vicios o defectos que pueden causar daños materiales en el edificio, los defectos por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, no eran indemnizables con base en el artículo 1591.I CC.

CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (2008, p. 470) proponen aplicar el artículo 1591.I CC, en su tenor literal, y la jurisprudencia que lo desarrolla sólo en la medida en que haya sido confirmada por el legislador posterior en la LOE. En relación con el plazo de garantía dentro del cual deben manifestarse los vicios o defectos de habitabilidad, la aplicación de esta teoría comporta que dicho plazo no sea el decenal, que señaló la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sino el plazo de garantía trienal, que el legislador de la LOE ha considerado más adecuado para este tipo de defectos.

CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (2008, p. 470) justifican esta teoría en que "(...) la doctrina jurisprudencial sobre la "ruina funcional" fue el resultado de una ponderación de intereses que, ante la inactividad del Legislador, acometió el TS. Si ahora el Legislador sostiene que los defectos de habitabilidad no pueden estar cubiertos por una garantía de diez años hay que reconocer que esta ponderación de intereses es más legítima que la que puedan hacer los Tribunales (...), sin base legal".

A pesar de la plausibilidad de esta teoría, y tal y como reconocen sus propios autores, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales sobre responsabilidad por ruina sigue sometiendo a los vicios de habitabilidad al plazo de garantía de diez años, sin reinterpretar la jurisprudencia anterior en concordancia con la LOE.²⁶ Es más, la sentencia del Tribunal Supremo comentada parece descartar esta opción cuando se refiere en su FD 2º a que:

"(...) una cosa es que aun no siendo directamente aplicable esta Ley a los casos surgidos con anterioridad a su entrada en vigor, se tengan en cuenta los principios esenciales para

²⁵ Así, por ejemplo, en la STS, 1ª, 5.5.1984 (RJ 1984\1200) el Tribunal Supremo reconoce haber "ampliado el concepto de ruina del artículo [1591 CC] haciéndolo comprensivo no solamente del derrumbamiento total o parcial, actual o previsible del edificio por graves defectos afectantes a su estructura o elementos esenciales, sino también a la concurrencia de otros defectos constructivos que por superar a las simples deficiencias o imperfecciones ocurrentes, implican una potencial ruina por pérdida o aparejan su inutilidad para la finalidad o dedicación para que se efectuó la construcción".

²⁶ CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (2008, p. 412). En el mismo sentido, MARTÍNEZ ESCRIBANO (2007, pp. 357) quien opina que "(...) un cambio de interpretación jurisprudencial en los términos apuntados resulta a [su] juicio poco probable -si bien es, por otra parte, perfectamente admisible- (...)."

interpretar de forma adecuada la responsabilidad establecida en el artículo 1594, y otra distinta aplicar directamente una normativa prevista para otros casos (...).”

2.5. Transcendencia de la Sentencia en relación con la aplicación retroactiva de la disposición adicional séptima de la LOE

Como se ha señalado al describir las tres tesis relativas al ámbito de aplicación temporal de la LOE,²⁷ parte de la jurisprudencia menor y de la doctrina ha defendido la aplicación retroactiva en grado medio no sólo del artículo 18.1 LOE, sino también de la disposición adicional séptima de la LOE. Esta disposición, junto con los artículos 14.2 y 18 LEC,²⁸ permite al agente de la edificación demandado traer al proceso principal el resto de agentes de la edificación no demandados y clarificar, de este modo, la causa de los vicios y defectos y su imputación a la esfera de riesgo de los intervinientes en la construcción. La intervención provocada a instancia del demandado sitúa a los llamados al proceso en la condición de demandados.²⁹

El Tribunal Supremo descartó, en la STS, 1ª, 3.12.2007 (RJ 2007\8657), la aplicación retroactiva en grado máximo de la disposición adicional séptima de la LOE, pues afirma que:

“[l]a cuestión antedicha hubiera quedado solucionada aplicando la Disposición Adicional 7ª de la citada LOE. Pero al haberse promovido este pleito con anterioridad a su vigencia por hechos también anteriores, ha de aplicarse la jurisprudencia de esta Sala, según la cual en estos procesos no se trata de averiguar quién o quiénes fueron los causantes de los vicios ruinógenos, sino si lo son los demandados a los que el actor ha traído al proceso (...)” (FD 1º).

Con todo, el Alto Tribunal no se ha pronunciado expresamente sobre la aplicación retroactiva en grado medio de la disposición adicional séptima de la LOE. Sí lo han hecho algunas Audiencias Provinciales,³⁰ que entienden que la norma resulta aplicable a los procedimientos que se inicien a

²⁷ Véase el apartado 2.2 de este comentario.

²⁸ El artículo 18. LEC, ha sido modificado por el artículo 15. seis de la Ley 13/2009, de 3 noviembre, de de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial (BOE núm. 266, de 4.11.2009).

²⁹ La disposición adicional séptima LOE establece que: “[q]uien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación (...), podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso. La notificación se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos.”

³⁰ En este sentido, véanse las SSAP Burgos, Civil, Sec. 3ª, 30.4.2009 (JUR 2009\271384); Toledo, Civil, Sec. 2ª, 17.9.2008 (JUR 2008\367526); Álava, Civil, Sec. 1ª, 14.9.2007 (JUR 2008\23776); Alicante, Civil, Sec. 8ª, 26.5.2006

partir de la entrada en vigor de la nueva Ley, aún cuando hagan referencia a situaciones jurídicas producidas bajo el régimen del artículo 1591.I CC.

Puede citarse como representativa de esta doctrina la SAP Burgos, Civil, Sec. 3ª, 30.4.2009, FD 2º (JUR 2009\271384) según la cual “la llamada en garantía de la disposición adicional séptima tiene una naturaleza procesal, y por lo tanto puede defenderse su aplicación a los procesos iniciados con posterioridad a la entrada en vigor de la LOE, aunque la disposición transitoria primera difiera para otro momento, y de acuerdo con otros criterios, la entrada en vigor de las disposiciones de la ley, que deben referirse a las disposiciones de contenido material.”

La pregunta que surge entonces es si la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo objeto de este comentario es trasladable a la disposición adicional séptima de la LOE, también de naturaleza procesal. En mi opinión, la respuesta debe ser afirmativa. La jurisprudencia menor citada basa la aplicación retroactiva de la disposición adicional séptima de la LOE en la retroactividad de grado medio de las normas estrictamente procesales. Y, como se ha argumentado en el apartado 2.3.3. de este comentario, la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la retroactividad tácita de las normas procesales se basa en el régimen transitorio del Código Civil, que sólo es aplicable en defecto de norma que regule el derecho transitorio de la nueva Ley.³¹

3. Conclusiones

La sentencia comentada resuelve, y a mi modo de ver correctamente, la discusión jurisprudencial y doctrinal sobre la posible aplicación retroactiva del plazo de prescripción de dos años del artículo 18.1 LOE.

El plazo de prescripción del artículo 18.1 LOE no puede aplicarse retroactivamente a la acción de responsabilidad por ruina fundada en el artículo 1591.I CC y ejercitada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley. El Tribunal Supremo ofrece distintos argumentos a favor de esta tesis: a) el régimen de responsabilidad por ruina y el de la LOE son distintos e incompatibles; b) existe una norma de derecho transitorio en la LOE, la disposición transitoria primera, que excluye su aplicación retroactiva; y c) la inseguridad jurídica que indudablemente comportaría.

La jurisprudencia de las Audiencias Provinciales aporta razonamientos adicionales: a) el principio de irretroactividad de las Leyes; b) la inaplicabilidad del régimen transitorio del Código Civil ante la existencia de un norma específica que regula el régimen transitorio de la nueva Ley; y c) el principio de interpretación restrictiva del instituto de la prescripción.

(JUR 2006\259492). En la doctrina, ALMAGRO NOSETE (2008, p. 552). En contra, véanse las SSAP Ávila, Civil, Sec. 1ª, 2.10.2006 (JUR 2007\245878) y Madrid, Civil, Sec. 14ª, 30.5.2006 (JUR 2006\288899).

³¹ En contra, la SAP Sevilla, Civil, Sec. 2ª, 21.7.2008, FD 1º (JUR 2009\15329) considera que “[p]or otra parte la prescripción de la acción no puede considerarse como una mera cuestión adjetiva, o formal (respecto de las que sí es predicable la doctrina de la retroactividad débil, como sucede con la figura del tercero interviniente de la Disposición Adicional Séptima de la L.O.E. 38/1999), sino una cuestión sustantiva, que viene sujeta, en este aspecto, a la Disposición Transitoria 1ª de la L.O.E.”.

En suma, el trato desigual que reciben los adquirentes de edificaciones por aplicación de los distintos plazos de prescripción en los regímenes de responsabilidad por defectos constructivos no puede corregirse por medio de la aplicación retroactiva del artículo 18.1 LOE, fundamentalmente porque la disposición transitoria primera prevé de modo expreso la irretroactividad de la Ley. El respeto al tenor literal de la Ley, exige, para que el artículo 18.1 LOE tenga tal efecto, la introducción por parte del legislador de una excepción en este sentido en la disposición adicional primera LOE.

Por último, la doctrina contenida en la sentencia comentada sería trasladable a la disposición adicional séptima de la LOE, que regula la intervención provocada en el proceso de otros agentes no demandados inicialmente.

4. Bibliografía

José ALMARGO NOSETE (2008), "Capítulo IX. Algunas cuestiones procesales", en *Derecho de la Edificación*, en Román GARCÍA VARELA (Coord.), 4ª ed., Bosch, Barcelona, pp. 539-560.

Federico de CASTRO Y BRAVO (1984), *Derecho Civil de España*, Civitas, Madrid.

Miguel COCA PAYERAS (1980), "Comentario al artículo 2 del Código Civil", en Manuel ALBALADEJO (dir.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. I, vol. I, Edersa, Madrid, pp. 444-475.

Ángel CARRASCO PERERA (2006), "Prescripción y retroactividad en la LOE", *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 710/2006, Parte Tribuna, Editorial Aranzadi, Pamplona.

Ángel CARRASCO PERERA, Encarna CORDERO LOBATO, Carmen GONZÁLEZ CARRASCO (2008), *Derecho de la Construcción y la Vivienda*, 6ª ed, Editorial Dilex, S.L., Madrid.

Encarna CORDERO LOBATO (2005), "Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación", en CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO, GONZÁLEZ CARRASCO, *Comentarios a la LOE*, 3ª ed, Thomson-Aranzadi, Madrid, pp. 293-346.

José Luis LACRUZ BERDEJO *et alli* (2006) (revisada y puesta al día por Jesús DELGADO ECHEVERRÍA), *Elementos de Derecho Civil, Parte General*, Vol. I, Introducción, 4ª ed., Dykinson, Madrid.

Celia MARTÍNEZ ESCRIBANO (2007), *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3ª ed., Lex Nova, Valladolid.

Fernando REGLERO CAMPOS (actualizado por Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO) (2009), "Comentario al artículo 2", *Comentarios al Código Civil* en Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), 3ª edición, Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), pp. 44-47.

Fernando REGLERO CAMPOS (actualizado por Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO) (2009), "Comentario a la disposición transitoria cuarta", *Comentarios al Código Civil* en Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), 3ª edición, Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), pp. 2254-2255.

Fernando REGLERO CAMPOS (actualizado por Ángel CARRASCO PERERA) (2009), "Comentario al artículo 1939", *Comentarios al Código Civil* en Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), 3ª edición, Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), pp. 2196-2197.

José Manuel RUIZ-RICO RUIZ y Belén CASADO CASADO (2006), "Defectos constructivos: sobre la plena vigencia de la LOE respecto de todo tipo de obras, sea cual sea la fecha de solicitud de licencia de obra", *La Ley*, Año XXVII, núm. 6533, martes, 25 de julio de 2006.

Francisco SALINERO ROMÁN (2003), "La incidencia de la LOE en los criterios jurisprudenciales interpretativos del Artículo 1591 del Código Civil", en Arcadi VIÑAS (coord.), *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la LOE*, *Estudios de derecho judicial*, núm. 47, pp. 175-208.

Inmaculada SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA (2003), "Responsabilidad por daños en la construcción y venta de viviendas con defectos", en Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ *et alli* (comité organizador) *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, Tomo II, Derecho Civil. Derecho de obligaciones, pp. 1201-1232.

Pablo SALVADOR CODERCH (1991), "Comentario al artículo 2", *Comentario del Código Civil*, Tomo I, Ministerio de Justicia, p. 17.

5. Tabla de sentencias citadas

Tribunal Supremo

| <i>Sala y fecha</i> | <i>Ref.</i> | <i>Magistrado Ponente</i> |
|---------------------|--------------|------------------------------------|
| STS, 1ª, 16.3.1981 | RJ 1981\916 | Cecilio Serena Velloso |
| STS, 1ª, 5.5.1984 | RJ 1984\1200 | José Beltrán de Heredia y Castaño |
| STS, 1ª, 16.11.1988 | RJ 1988\8469 | Cecilio Serena Velloso |
| STS, 1ª, 16.4.1991 | RJ 1991\2718 | José Almagro Nosete |
| STS, 1ª, 8.11.1995 | RJ 1995\8113 | Gumersindo Burgos Pérez de Andrade |
| STS, 1ª, 17.12.1997 | RJ 1997\9099 | Román García Varela |
| STS, 1ª, 26.5.2000 | RJ 2000\4394 | Francisco Marín Castán |
| STS, 1ª, 3.12.2007 | RJ 2007\8657 | Antonio Gullón Ballesteros |

Audiencias Provinciales

| <i>Resolución y fecha</i> | <i>Ref.</i> | <i>Magistrado Ponente</i> |
|--|--------------------|--------------------------------|
| SAP Asturias, Civil, Sec. 7ª, 14.1.2002 | JUR 2002\110561 | Víctor Covián Regales |
| SAP Barcelona, Civil, Sec. 17ª, 19.3.2004 | JUR 2004\155550 | Amelia Mateo Marco |
| SAP A Coruña, Civil, Sec. 4ª, 19.1.2005 | JUR 2005\102185 | José Manuel Busto Lago |
| SAP Baleares, Civil, Sec. 3ª, 22.2.2005 | JUR 2005\79069 | Guillermo Rosselló Llaneras |
| SAP Huelva, Civil, Sec. 3ª, 25.2.2005 | JUR 2005\145017 | Antonio Germán Ponton Práxedes |
| SAP Brugos, Civil, Sec. 2ª, 20.9.2005 | JUR 2005\236917 | Juan Miguel Carreras Maraña |
| SAP Baleares, Civil, Sec. 5ª, 28.10.2005 | AC 2006\117 | Santiago Oliver Barceló |
| SAP Huelva, Civil, Sec. 3ª, 15.12.2005 | JUR 2006\161999 | José María Méndez Burguillo |
| SAP Álava, Civil, Sec. 2ª, 23.3.2006 | JUR 2006\153452 | Jesús Alfonso Poncela García |
| SAP Tarragona, Civil, Sec. 3ª, 30.3.2006 | JUR 2006\249662 | Mª Ángeles García Medina |
| SAP Pontevedra, Civil, Sec. 6ª, 21.4.2006 | JUR 2006\203225 | Julio César Picatoste Bobillo |
| SAP Barcelona, Civil, Sec. 17ª, 16.5.2006 | JUR 2006\260223 | María Dolors Montolió Serra |
| SAP Alicante, Civil, Sec. 8ª, 26.5.2006 | JUR 2006\259492 | Francisco José Soriano Guzmán |
| SAP Madrid, Civil, Sec. 14ª, 30.5.2006 | JUR 2006\288899 | Juan Uceda Ojeda |
| SAP Ávila, Civil, Sec. 1ª, 2.10.2006 | JUR 2007\245878 | Jesús García García |
| SAP Castellón, Civil, Sec. 3ª, 3.10.2006 | JUR 2007\224872 | José Manuel Marco Cos |
| SAP Guadalajara, Civil, Sec. 1ª, 25.10.2006 | JUR 2007\24054 | Isabel Serrano Frías |
| SAP Las Palmas, Civil, Sec. 3ª, 30.11.2006 | JUR 2007\67032 | Rosalía Fernández Alaya |
| SAP Cáceres, Civil, Sec. 1ª, 30.11.2006 | JUR 2007\45532 | Juan Francisco Bote Saavedra |
| SAP Guipúzcoa, Civil, Sec. 3ª, 29.12.2006 | JUR 2007\102762 | Juana María Unanue Arratíbel |
| SAP Álava, Civil, Sec. 1ª, 14.9.2007 | JUR 2008\23776 | Iñigo Elizburu Aguirre |
| SAP Castellón, Civil, Sec. 3ª, 22.2.2008 | JUR 2008\191703 | Mª Ángeles Gil Marqués |
| SAP Baleares, Civil, Sec. 5ª, 2009\95656 | JUR 2009\95656 | Santiago Oliver Barceló |

| | | | |
|--|-----------------|--|--|
| 15.7.2008 | | | |
| SAP Sevilla, Civil, Sec. 2ª, 21.7.2008 | JUR 2009\15329 | Rafael Márquez Romero | |
| SAP Toledo, Civil, Sec. 2ª, 17.9.2008 | JUR 2008\367526 | Juan Manuel de la Cruz Mora | |
| SAP A Coruña, Civil, Sec. 6ª, 10.11.2008 | JUR 2009\119651 | José Ramón Sánchez Herrero | |
| SAP Pontevedra, Civil, Sec. 1ª, 4.2.2009 | JUR 2009\192077 | Francisco Javier Valdés Garrido | |
| SAP Baleares, Civil, Sec. 3ª, 6.3.2009 | JUR 2009\294868 | Catalina Mª Moragues Vidal | |
| SAP Granada, Civil, Sec. 4ª, 13.3.2009 | JUR 2009\274943 | Moisés Lazuen Alcón | |
| SAP Burgos, Civil, Sec. 2ª, 16.3.2009 | JUR 2009\223040 | Mauricio Muñoz Fernández | |
| SAP Madrid, Civil, Sec. 14ª, 18.3.2009 | JUR 2009\248929 | Pablo Quecedo Aracil | |
| SAP Baleares, Civil, Sec. 4ª, 24.3.2009 | JUR 2009\248497 | Miguel Alvaro Artola Fernández | |
| SAP Girona, Civil, Sec. 1ª, 5.4.2009 | JUR 2009\386151 | Fernando Lacaba Sánchez | |
| SAP Burgos, Civil, Sec. 3ª, 30.4.2009 | JUR 2009\271384 | Ildfonso Barcalá Fernández de Palencia | |
| SAP Asturias, Civil, Sec. 7ª, 3.6.2009 | JUR 2009\312233 | Paz Fernández-Rivera González | |
| SAP Pontevedra, Civil, Sec. 1ª, 3.6.2009 | JUR 2009\302299 | Francisco Javier Valdés Garrido | |