

Abascal Monedero, Pablo-José:
La responsabilidad civil por vicios en la construcción:
Análisis del Art. 1.591 del Código Civil,
Libros Jurídicos HISPALEX, Sevilla, 1999

No resultan nada infrecuentes en la sociedad actual los problemas en las viviendas debidos, por ejemplo, a una deficiente impermeabilización de la cubierta del edificio; a humedades y filtraciones por defectuosa construcción de las tuberías o desagües; a la aparición de grietas; a defectos existentes en la cimentación del edificio, etc. ¿Quién de nosotros no ha «sufrido», directa o indirectamente, alguno de estos problemas derivados de la construcción?

La existencia de los ejemplos arriba mencionados y de otros muchos que podrían mencionarse, ha suscitado ya desde antiguo en el legislador la necesidad de establecer medidas proteccionistas no sólo pensando en la cobertura del interés de una persona en particular, sino también en la del interés general. En este sentido, debemos tener en cuenta que tanta protección merece el dueño de la obra como quien adquiere de éste la propiedad de la misma y, asimismo, cualquier persona que a causa de aquellos defectos pueda sufrir graves lesiones u otro tipo de accidente de más terribles consecuencias. En el recuerdo de todos está lo ocurrido recientemente, en nuestro propio país, a raíz del desprendimiento de las placas de la fachada de un edificio.

La exigencia legal a las personas que intervienen en la construcción de una obra, de cumplir en su trabajo de conformidad con las reglas de su oficio, arte o profesión (*lex artis*), ha venido estando contemplada de manera principal por el artículo 1.591 y concordantes del Código Civil, en cuya virtud, cabe exigir responsabilidades por los daños y perjuicios a los que nos estamos refiriendo, al contratista del edificio que se arruina por vicios de la construcción (cuando la ruina tiene lugar dentro de diez años a contar desde que concluyó la construcción) o debido a la falta, por su parte, a las condiciones del contrato (en estos casos, la acción de indemnización dura quince años). Y, al arquitecto que la dirige, cuando la ruina se debe a vicio del suelo o de la dirección.

Este artículo, controvertido y de continua aplicación por nuestros tribunales, es actualmente el centro de una viva polémica acerca de su vigencia o no tras la entrada en vigor el pasado 6 de mayo de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A fin de tomar postura ante ésta y otras cuestiones relacionadas con la responsabilidad en la construcción,

* Doctor en Derecho. Profesor de Derecho Civil de la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE).

resulta útil como punto de referencia la monografía que ahora es objeto de nuestra recensión: *La responsabilidad por vicios en la construcción. Análisis del artículo 1.591 del Código civil*, escrita por Pablo-José Abascal Monedero y publicada por Hispalex en 1999.

La obra comienza, en el primero de los seis capítulos en que se divide, con una serie de observaciones de carácter general en torno al contrato de obra; en concreto, sobre su controvertida naturaleza jurídica, sus características más notables y sus afinidades y disimilitudes con otros tipos contractuales como el contrato de compraventa, de arrendamiento de servicios y el de mandato.

Ya en el segundo capítulo se ofrece al lector, a modo de introducción al tema central del trabajo de investigación, por un lado, una muy breve panorámica de los antecedentes históricos legislativos del contrato de obra y, por otro, su actual ordenación en algunos derechos extranjeros. Más concretamente, en lo que concierne a la primera parte anunciada, el autor inicia su andadura histórica con una indicación a los orígenes de esta figura en el Derecho romano, para pasar a renglón seguido a través del Derecho histórico patrio con parada únicamente en las Partidas y, más adelante, dentro del período codificador español, en el Proyecto de 1851, conocido comúnmente como el de García Goyena y en el Anteproyecto de Código Civil de 1882-1888. Termina la exposición con unas notas atinentes al Derecho intermedio europeo y a la codificación europea. Por lo que se refiere a la segunda parte, en la obra se hace un breve recorrido por el régimen legal del contrato de obra en diversos países de nuestro entorno (Italia, Bélgica, Alemania, Suiza, Inglaterra, etc.), principalmente, en el Derecho francés, completándose el estudio con un apartado dedicado a la incidencia del Derecho comunitario en el derecho de la construcción.

El capítulo tercero, el más importante y extenso de la obra, tiene por objeto el examen del artículo 1.591 del Código Civil. Dividido en tres grandes bloques, en el primero se exponen una serie de consideraciones generales acerca de las distintas personas que pueden intervenir en la realización de la obra: el dueño de la misma o comitente que la encarga, el constructor, contratista o empresario, el arquitecto y, entre otros, de manera especial, el promotor inmobiliario, figura de dudosos contornos ahora ya perfilados por la Ley 38/1999 precitada. A continuación, el autor centra su atención en el elemento objetivo «sobre el que recae la ruina o el vicio», esto es, en el edificio, respecto del que intenta ofrecer su actual contextura legal a través de la descripción de la labor de deslinde llevada a cabo por nuestra jurisprudencia. Finalmente, el capítulo concluye con un detallado análisis, de una parte, del concepto jurídico de *ruina* tanto desde la perspectiva del Derecho civil donde nuestro Tribunal Supremo se ha encargado de otorgarle un contenido cada vez más extenso, como desde su contemplación desde la legislación urbanística y, además, por otra, del concepto jurídico indeterminado de *vicios ruinosos* en el que cabe distinguir los vicios del suelo, de la dirección y de la construcción o ejecución; defectos éstos de fácil deslinde en el campo teórico pero de muy complicada separación en la práctica, con lo que ello acarrea a la hora de fijar y poder exigir, consecuentemente, responsabilidades por los daños acaecidos.

A la relevante cuestión de la responsabilidad derivada del vicio o ruina de la obra, están destinados los capítulos cuarto y quinto de la obra. Esta asignatura de especial y permanente atención doctrinal, es abordada por el autor adentrándose de un modo muy general, primero, en la controversia existente sobre la naturaleza jurídica de la acción: contractual, extracontractual o de responsabilidad legal; en segundo lugar, en la indagación, somera, de las personas que pueden verse afectadas y en qué modo, es decir, si el demandante (o demandantes) puede dirigirse contra cualquiera de los responsables de la ruina —solidaridad— o debe dirigirse frente a todos ellos conjuntamente —mancomunidad—. En este punto en particular, el autor cuestiona la postura mantenida hasta el momento por el Tribunal Supremo consistente en que cuando no sea posible determinar la medida, la proporción, en que el incumplimiento de los deberes propios de cada uno de los profesionales intervinientes en la obra ha incidido en los daños producidos, la responsabilidad debe ser calificada de solidaria. En tercer lugar, en la tema de la validez o no de las cláusulas que establecen la exoneración total o parcial de la responsabilidad y, por último, en la discutida materia de los plazos previstos en el artículo 1.591 C.c. y su cómputo: el llamado término de garantía y el plazo para poder ejercitar la acción de ruina.

Objeto de estudio en el capítulo quinto son otros aspectos procesales en orden a exigir la responsabilidad, como el de la legitimación activa, es decir, qué personas pueden exigir la reparación de los daños causados por la ruina o vicio de la construcción (entre otros, el comitente-dueño de la obra, la cooperativa de propietarios representada por su presidente, los propietarios que accionan en beneficio de la comunidad y el subadquirente propietario) y el de la legitimación pasiva, es decir, frente a quiénes puede dirigirse tal acción judicial de responsabilidad (principalmente, contra el arquitecto, el ingeniero, el aparejador y el constructor).

El último capítulo brinda al lector la oportunidad de conocer el proyecto de ley por el que se pretende modificar los artículos 1.588 a 1.600 del Código Civil dedicados a regular, dentro del contrato de arrendamiento de obra, las denominadas «*obras para ajuste o precio alzado*». Este texto deberá sin duda ser revisado, de continuar su iter parlamentario, tras la entrada en vigor de la nueva Ley de Ordenación de la Edificación.

El autor pone fin a su obra con un apartado destinado a presentar las conclusiones obtenidas, al que acompaña un anexo donde incluye varios formularios procesales que necesariamente habrán de ser adecuados por el lector a la luz de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

El ansia compradora que se ha desatado en los últimos años, los hasta ahora aceptables tipos de interés aplicados a los préstamos hipotecarios y la bonanza económica por la que atraviesa nuestro país, entre otros, son factores que están suponiendo un incremento muy importante de la construcción de nuevas viviendas. Consecuencia de esta frenética actividad inmobiliaria, son las llamadas de atención que se están realizando desde diversos sectores sociales acerca de la posible incidencia negativa de este fenómeno en la calidad de nuestros edificios. Si la Ley de Ordenación de la Edificación, consensuada por constructores, aseguradoras y consumidores, se desenvuelve en la práctica con

las carencias que ya se han ido anunciando antes de su entrada en vigor, el papel a desempeñar por el artículo 1.591 del Código Civil puede ser muy importante.

Este precepto, pese a ser cierta su inadaptación en muchos aspectos a la realidad en que se está aplicando, hay que subrayar que no ha cesado en su vigencia. Tal afirmación desde luego no admite dudas en lo que afecta a aquellos supuestos de hecho que no quepa subsumir en el ámbito de aplicación de la nueva ley; en cuanto a los demás, nada hay claro dado que no ha habido una derogación expresa por parte del legislador.

Con la obra que acabamos de presentar, el lector puede hallar un punto de apoyo para adentrarse, fundamentalmente desde la perspectiva del Derecho civil, en el complejo mundo de la responsabilidad por los vicios en la construcción. La información que recaba del Derecho comparado y la dimensión práctica que impregna el autor a toda su obra, quizá por su condición de abogado, constituyen instrumentos útiles para entender el verdadero significado del artículo 1.591 del Código Civil, baluarte, hasta ahora, de protección de la parte «generalmente» más débil: las personas que adquieren una vivienda.