



UNIVERSIDAD DE JAÉN
Centro de Estudios de Postgrado

Trabajo Fin de Máster

RECLAMACIÓN DE CANTIDAD DERIVADA DE DAÑOS, SUS ORÍGENES Y DESPERFECTOS EN LA VIVIENDA.

Alumno/a: Robles Gámez, Sonia

Tutor/a: Prof. D. Carlos M^a Sánchez Galiana.
Dpto: Derecho Civil, Derecho Financiero y
Tributario.

Enero, 2018

Dictamen jurídico que emite SONIA ROBLES GÁMEZ, alumna en prácticas del Máster de Abogacía de la Universidad de Jaén, a requerimiento del cliente SERGIO LÓPEZ TORRES.

ÍNDICE

- 1. Resumen/ Abstract.**
- 2. Palabras clave/ Key words.**
- 3. Antecedentes.**
- 4. Cuestiones centrales a resolver.**
- 5. Ejercicio de la acción civil.**
- 6. Jurisprudencia.**
- 7. Conclusiones en base a la acción civil.**
- 8. Recursos contra la resolución del Tribunal.**
- 9. Bibliografía.**
- 10. Anexos informes periciales.**
- 11. Anexos de Demanda.**

1. RESUMEN/ ABSTRACT

Llega a nuestro despacho profesional el caso de unos daños causados en una vivienda familiar con resultado de deficiencias, desperfectos y grietas que impiden la habitabilidad de la vivienda. Es el propietario de dicha vivienda quien acude a nosotros para pedirnos asesoramiento sobre las posibles acciones que se pueden emprender contra el aparejador, contra el arquitecto y contra la empresa encargados de realizar la obra de la vivienda. De modo que este despacho profesional desarrolla un informe jurídico que pondrá a su disposición sobre las posibles acciones que se pueda emprender y cuáles serán las posibilidades de éxito.

The case of damages caused in a family home resulting in deficiencies, damages and cracks that prevent the habitability of the home comes to our professional office. It is the owner of this house who comes to us to ask us for advice on the possible actions that can be taken against the rigger, against the architect y against the company in charge of carrying out the work of the house. So this professional office develops a legal report that will put at your disposal on the possible actions that can be undertaken and what will be the chances of success.

2. PALABRAS CLAVE/ KEY WORDS

Empresa, Arquitecto, Aparejador, vivienda, daños, proyecto de obra, reclamación de cantidad, compensación económica, Contrato de obra, e indemnización por daños materiales.

Company, Architect, Rigger, house, damages, project work, quantity claim, economical compensation, Construction contract and suffering Compensation for material damages.

3. ANTECEDENTES:

Don Sergio López Torres, acude a nuestro despacho profesional para someter a consulta el siguiente caso:

Que con fecha de 25 de mayo del 2015 contrató con la empresa constructora *CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA SL* la demolición de una vivienda antigua para construir sobre dicho terreno un chalet de dos pisos de tal modo que dicha vivienda nueva pasaría a ser su residencia permanente.

Don Sergio contrata por su cuenta al arquitecto Don Javier Montes Salto y al aparejador Don Juan Barranco Pegalajar cerrando con la empresa constructora *CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA SL* un contrato de derribo y construcción, incluyendo en dicho contrato la mano de obra y los materiales a precio cerrado por un valor de 90.000 euros.

Una vez que dicho chalet fue construido en tiempo y forma, con fecha a 15 de noviembre del 2015 a Don Sergio se le entrega las llaves y se traslada a vivir al mismo, pasados dos años de la construcción de la vivienda aparecen deficiencias, desperfectos y grietas que impiden la habitabilidad de la vivienda.

Posteriormente se informa a Don Sergio que para poder realizar el informe adecuado se necesita la siguiente documentación:

- *Primero-* Contrato de prestación de servicios firmado por la empresa de construcción *CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA SL* y Don Sergio López Torres.
- *Segundo-* Recibos de abono de haber satisfecho el precio acordado (90.000 euros).
- *Tercero-* Contrato de encargo de la prestación de servicio del propio arquitecto Don Javier Montes Salto y del aparejador Don Juan Barranco Pegalajar.
- *Cuarto-* Licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento de Jaén.
- *Quinto-* Certificado final de la obra expedido por el arquitecto Don Javier Montes Salto y el aparejador Don Juan Barranco Pegalajar.
- *Sexto-* Licencia de primera ocupación-habitabilidad expedido por el Ayuntamiento de Jaén.

A las pocas semanas nuevamente acude al despacho Don Sergio para aportar la documentación requerida que se ha mencionado con anterioridad y que era necesaria. Dando lugar con posterioridad a citar a Don Sergio pasados unos días, después de realizar el análisis de dichos documentos para informarle sobre la viabilidad o no de su caso y de los distintos resultados que se puede derivar de las distintas acciones que se puedan ejercitar.

Se le informa en todo momento de ser su caso viable que deberá otorgar el poder general para pleitos a nombre de un/a procurador/a y de un/a letrado/a que asuman la representación en el propio pleito de llegar a existir “apud-acta” en el Juzgado o mediante poder notarial.

Entrevistándonos nuevamente con Don Sergio, éste me solicita que realice un informe jurídico con las distintas acciones a presentar y posibilidades de éxito de las mismas.

4. CUESTIONES CENTRALES QUE RESOLVER:

Posibles acciones que emprender:

Ante la petición de Don Sergio para que realicemos un informe jurídico sobre las distintas acciones a presentar y posibilidades de éxito de las mismas, le expongo previamente un esquema previo de las vías a las que se podrá acudir en este caso.

Cuando una parte del contrato incurre en el incumplimiento¹ final de la obra, provocando la misma un perjuicio a sus propietarios, nos encontramos ante una conducta que puede generar una serie de responsabilidades de carácter civil.

En atención a ello, haremos una introducción de las posibles acciones que se pueden emprender en este caso:

- Acción civil. Acudiremos a la vía civil ante los Juzgados de Primera Instancia del partido judicial atendiendo al lugar del domicilio del demandado, en este caso en concreto de Jaén, en relación a *reclamación de cantidad en los daños causados en la vivienda*, Ya que ello impide la habitabilidad en la propia vivienda.

Todo ello comienza con la presentación de la correspondiente demanda ante el tribunal que oportunamente corresponda. Pero para formular la demanda el caso tiene que proceder a ser objeto de estudio cuya finalidad es precisamente este dictamen jurídico que procedo hacer a continuación.

En un primer lugar se puede observar que responsabilidad ante un

¹ Carrasco Perera Ángel, Cordero Lobato Encarna, Marín López Manuel Jesús “*Lecciones de derecho civil; Derecho de obligaciones y contrato en general.*”, 2017 (Editorial: Editorial Tecnos) obligaciones del contrato págs. 183 y ss.

daño causado sólo puede ser fruto de los distintos agentes que han intervenido en este caso en la construcción de la propia vivienda.

Si hacemos un análisis previo al estudio de nuestro caso nos encontramos ante dos normativas legislativas que pueden ser aplicables a nuestro caso en concreto pero cada una de ellas tiene una clave para su propio uso.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889, Código Civil.

En base a la SAP de Madrid de 21 de febrero de 2011 en la que se determina que *“que puede existir diversas interpretaciones de carácter doctrinal sobre los efectos de la publicación y la entrada en vigor de la Ley de Ordenamiento de la Edificación, sobre la responsabilidad que se derive para los intervinientes en el proceso constructivo, debe partirse de que la citada ley sólo es aplicable, tal y como establece la propia ley, a las obras de nueva 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. Añade, dicha resolución que ha sido el propio legislador el que de forma expresa quien ha establecido que el contenido de dicha ley, no sólo en cuanto a las funciones y obligaciones de cada uno de los que interviene en el proceso constructivo, sino también en el ámbito de la responsabilidad y prescripción de las adiciones reguladas en la ley, por lo tanto las edificaciones o construcciones para las cuales se haya concedido la licencia de obras con anterioridad a dicho momento será aplicable no sólo el artículo 1591 del Código civil, en orden civil al contenido de la responsabilidad de cada uno de los intervinientes en el proceso constructivo, sino que también para aquellas acciones dimanantes de dicho incumplimiento así como el plazo*

para el ejercicio de dichas acciones”.

En el mismo sentido la SAP de Sevilla de 21 de julio de 2008, manifestó *“que esta sala ya ha declarado en varias ocasiones que la Ley de Ordenación de la Edificación se aplicará a las obras para las que la licencia pertinente se solicite a partir del 6 de mayo del 2000, siendo de aplicación el artículo 1591 del código civil para todas aquellas obras cuya licencia se hubiese solicitado con anterioridad con independencia de la fecha en que se ejercite la acción de reclamar la responsabilidad.*

5. EJERCICIO DE LA ACCIÓN CIVIL EN RECLAMACIÓN DE CANTIDAD DERIVADA DE DAÑOS, SUS ORIGENES Y DESPERFECTOS DE LA VIVIENDA.

Ejercitamos la acción Civil ante el Juzgado de 1ª Instancia del partido judicial que corresponda, en este caso en JAÉN.

Nos dirigimos contra quienes interviene en la construcción de la obra, *CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA S*, contra Don Javier Montes Salto, Arquitecto de la obra, y contra Don Juan Barranco Pegalajar aparejador de la misma, por considerar que son quienes ejecutan la obra.

Para poder comenzar y comprobar si existe verdaderamente el daño en la vivienda se elabora un informe peritado por Don Javier Mora Moral en el cual se especifica que *la vivienda presenta UNA SERIE DE DAÑOS POR DEFICIENCIAS, DESPERFECTOS, Y GRIETAS EN LA VIVIENDA QUE IMPIDEN LA HABITABILIDAD DE LA MISMA. (se adjunta el informe del perito al final de dicho dictamen y hablaremos con más exactitud más adelante.)*. La valoración de dicho informe determina que el valor económico de los daños que presenta la propia vivienda es de 40.151,04 euros.

Por todo ello en primer lugar, analizamos que las acciones de reclamación de cantidad, como sabemos por regla general, se ventilan por los trámites del juicio declarativo que corresponda siempre atendiendo a la cuantía que vayamos a solicitar: por un lado, nos encontramos con el juicio verbal para reclamaciones cuando se trata de cuantías no superiores a 6000 euros, y por el otro lado nos encontramos el juicio ordinario para todos los demás casos².

² ART 248 de la LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL: *“Clases de procesos declarativos. 1. Toda contienda judicial entre partes que no tenga señalada por la Ley otra tramitación, será ventilada y decidida en el proceso*

En este caso hablaremos de Juicio Ordinario ya que nos encontramos ante un caso de reclamación de cantidad superior a los 6.000 euros³. La reclamación que pedimos contiene la cifra exacta de 40.151,04 euros.

Como determina el Código Civil en su artículo 1101: " *Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.*" Y el artículo 1902 " *El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.*"

Adentrándonos ya de fondo en el asunto que estamos analizando en cuanto a la reclamación por los daños causados en la vivienda debemos de mencionar la normativa existente y cual será de aplicación en nuestro caso en concreto como hemos señalado con anterioridad: hablamos por un lado de la LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (a partir de ahora hablaremos de LOE) y por otro lado del Código Civil.

declarativo que corresponda. 2. Pertenecen a la clase de los procesos declarativos: 1.º El juicio ordinario. 2.º El juicio verbal. 3. Las normas de determinación de la clase de juicio por razón de la cuantía sólo se aplicarán en defecto de norma por razón de la materia.

³ ART 249 de la LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL. " *Ámbito del juicio ordinario. 1. Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía: 1.º Las demandas relativas a derechos honoríficos de la persona. 2.º Las que pretendan la tutela del derecho al honor, a la intimidad y a la propia imagen, y las que pidan la tutela judicial civil de cualquier otro derecho fundamental, salvo las que se refieran al derecho de rectificación. En estos procesos, será siempre parte el Ministerio Fiscal y su tramitación tendrá carácter preferente. 3.º Las demandas sobre impugnación de acuerdos sociales adoptados por Juntas o Asambleas Generales o especiales de socios o de obligacionistas o por órganos colegiados de administración en entidades mercantiles. 4.º Las demandas en materia de competencia desleal, defensa de la competencia, en aplicación de los artículos 81 y 82 del Tratado de la Comunidad Europea o de los artículos 1 y 2 de la Ley de Defensa de la Competencia, propiedad industrial, propiedad intelectual y publicidad, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que les corresponda en función de la cuantía que se reclame. No obstante, se estará a lo dispuesto en el punto 12 del apartado 1 del artículo 250 de esta Ley cuando se trate del ejercicio de la acción de cesación en defensa de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores y usuarios en materia de publicidad. 5.º Las demandas en que se ejerciten acciones relativas a condiciones generales de contratación en los casos previstos en la legislación sobre esta materia, salvo lo dispuesto en el punto 12.º del apartado 1 del artículo 250. 6.º Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia. 7.º Las que ejerciten una acción de retracto de cualquier tipo. 8.º Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda. Se decidirán también en el juicio ordinario las demandas cuya cuantía excedan de seis mil euros y aquéllas cuyo interés económico resulte imposible de calcular, ni siquiera de modo relativo.*

A. DAÑOS: APLICACIÓN DE LA NORMATIVA.

Según este letrado considera que primeramente debemos de analizar cual normativa es aplicable para el caso, si se aplicará el Código Civil o en su caso la LOE, y que si ambas normativas son contrarios o no.

Pues analizando la jurisprudencia se llega a la conclusión de que en primer lugar no son contrarios ya que el art 1591 sólo se limita a establecer una responsabilidad del contratista o del arquitecto director cuando la obra sea ruina⁴ por vicios de la construcción dentro de los diez años posteriores a la construcción siempre contados desde el momento que concluyó la misma. Y, por otro lado, que la acción de indemnización durará quince años si la ruina fuere debida a la falta de las condiciones del contratista sobre el propio contrato. La LOE en su caso también establece los plazos de años en el caso de surgir daños por vicio de modo que volvemos a indicar que no son contradictorios, sino que los dos contienen los plazos sobre los daños que se puedan ocasionar.

Hablaremos de los daños resarcidos conforme a la LOE cuando las edificaciones e intervenciones para las que se solicite la licencia sea a partir del 6 de mayo del 2000⁵. Las edificaciones o intervenciones en virtud de las licencias solicitadas antes de la fecha mencionada no estarán sujetas a la LOE, en dicho caso la responsabilidad civil será aplicada conforme al código civil, que determina que los daños producidos a las personas o a otros daños producidos en las construcción haciendo base en el artículo 1591, en este sentido el Tribunal Supremo estima que están legitimados todos los que hayan participado en la construcción y que han de responder subsidiariamente y sobre quienes recae la carga de la prueba de que el daño no le sea imputable como hablaremos a continuación.

Debemos de aclarar que, aunque la licencia sea posterior al 6 de mayo del 2000 no significa que directamente vayamos a aplicar la LOE, es preciso que el daño ocasionado en este caso a la vivienda se encuentre dentro de los distintos puntos que engloba el propio artículo 17.1 de la LOE que distingue 3 categorías:

- a) Daños por defectos estructurales.

⁴ Véase la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 1959 (AR 4452) que determina; “ *siendo de significar ... que la ruina a la que esta disposición (art 1591 del cc) se contrae, no hay referencia tan sólo, a lo que en ese sentido riguroso y estricto pudiera implicar, es decir, al inmediato y actual derrumbamiento o destrucción total o parcial de la obra, sino a un más amplio y lato contenido de arruinamiento, extensivo a la estimación de tan graves defectos de construcción que hacen temer la próxima pérdida de la misma, si inmediatamente no se sustituye como impropia e inútil para la finalidad a la que se destinó.*”

⁵ Véase Sentencia de Primera Instancia e Instrucción sección 3ª de Villacarrillo de 22 de junio de 2012 nº 88/2012.

b) Daños por defectos de habitabilidad.

c) Daños por defectos de determinación.

Dichos daños mencionados tienen a su vez tres criterios: el temporal, el de localización por vicio o defecto y el de la utilidad del edificio truncada.

En nuestro caso como hemos dicho anteriormente la vivienda presenta una serie de desperfectos y grietas que provocan el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, y por ello el artículo 17.1 apartado b) determina *la responsabilidad por los daños materiales causados en el edificio ya sea por vicio o por defectos en los elementos constructivos o de las distintas instalaciones que ocasionen el incumplimiento los requisitos de habitabilidad del artículo 3.1 c) de la LOE*⁶.

Por su parte el artículo 3.1 c) tiene como exigencias básicas de salubridad “*reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento*” Suponen un incumplimiento de las exigencias de salubridad la defectuosa impermeabilización de la vivienda⁷, las filtraciones de humedad exterior en el garaje y otras plantas del edificio⁸; las fuertes humedades ocasionadas por defectos en la realización de los aislamientos⁹, el deterioro del solado de la terraza por la colocación de plaquetas no resistentes a las heladas¹⁰ y la caída de un termo como instalación integrada en el sistema de agua caliente y/o en su caso de calefacción¹¹.

⁶ ART 3.1 C) DE LA LOE: Relativos a la habitabilidad: c.1) *Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.* c.2) *Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.* c.3) *Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.* c.4) *Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.*

⁷ Véase Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, Civil, Sec. 5ª, de 20.3.2009 (JUR 2009\234452).

⁸ Véase Sentencia de la Audiencia de Navarra, Civil, Sec. 1ª, de 11.7.2008 (JUR 2009\95732).

⁹ Véase Sentencia de la Audiencia de Valladolid, Civil, Sec. 1ª, de 3.11.2006 (JUR 2007\7865).

¹⁰ Véase Sentencia de la Audiencia de Lugo, Civil, Sec. 1ª, de 26.5.2008 (JUR 2008\339044).

¹¹ Véase Sentencia de la Audiencia de Valencia, Civil, Sec. 11ª, de 22.10.2007 (JUR 2008\78804).

Según el informe pericial “*La mayor parte de los daños o desperfectos de la vivienda son debidos a grietas y humedades, así como filtraciones en todos los paramentos de la zona trasera al igual que en el patio interior de la vivienda, y en la zona de los dormitorios. Del mismo modo, aparece una junta a la altura de la primera planta en la medianería de la vivienda con el patio colindante.*” Todo ello no cumple con las exigencias básicas de salubridad.

Situándonos en el nuestro caso nos centramos en los daños por defectos de habitabilidad que como sabemos son resarcidos si se manifiestan dentro del plazo de 3 años, y prescriben a los 2 años, de acuerdo con el artículo 17.1 b).

Por ello debemos de especificar antes de seguir que la fecha en la que se solicitó la licencia de obra es de 25 de Mayo del 2015, por lo tanto, será de aplicación la LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

B. LEGITIMACIÓN.

En primer lugar, la legitimación¹² es definida como aquella posibilidad que se tiene toda persona para acceder a los Tribunales y las condiciones y circunstancias que permiten hacerlo, todo ello en función de la relación que se tiene con el propio objeto del procedimiento. Por lo que puede decirse que es la facultad de promover e intervenir en un proceso concreto como parte activa o pasiva.

- Legitimación activa: la propia LOE ya en su artículo 17.1 concede acción a *aquellos propietarios y además a terceros adquirientes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división*. En nuestro caso en concreto hablamos de una única vivienda. De modo que Don Sergio está legitimado directamente debido a sus derechos y acciones como comitente¹³.
- Legitimación pasiva: cuando se trata de los daños causados por defectos de ejecución que afecten la terminación o su caso el acabado, únicamente responde el

¹² Martínez Escribo, Celia: “*Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*”, 3ª edición, 2007, legitimación: activa/pasiva págs 42 a 47.

¹³ En el caso de que no se reconocieran quienes son las personas legitimadas, el tribunal Supremo lo determina en su sentencia de 3 de octubre del 1979 RJ 1979/3236 y de 29 de noviembre de 1999.

contratista, en las demás clases de daños sujetos a la LOE están legitimados pasivamente el resto de los partícipes en la obra.

C. RESPONSABILIDADES.

La propia LOE en cuanto a las responsabilidades y garantías, en los daños ocasionados en la vivienda, en su artículo 17 establece que sólo será de aplicación dicha responsabilidad al daño consistente en la necesidad de reparar la propia edificación, estableciendo así mismo que las personas tanto las físicas como las jurídicas que intervienen en un proceso de edificación responderán frente a los propietarios como a los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos dentro de los plazos que indicamos a continuación, contados siempre desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de las mismas:

“a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas

o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

5. Cuando el proyecto haya sido contratado juntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

9. *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 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.*

Además, el Artículo 18 hace mención sobre los plazos de prescripción de las acciones.

1. *Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior 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.*
2. *La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial”.*

Los daños no indemnizables conforme al artículo 17.1 LOE, causados en edificios incluidos en el ámbito de aplicación temporal de la Ley, son resarcibles con fundamento en el régimen general de responsabilidad del Código Civil contractual o extracontractual, según el caso.

Ocurre por otro lado que nos encontramos con las garantías del propio código civil en su artículo 1591 establece que *“El 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.*

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años.”

Por lo tanto, el plazo de diez años previsto en el artículo 1591 del Código Civil constituye un plazo de garantía, de modo que no lo es ni de prescripción o de caducidad. Su calificación como plazo de garantía implica que únicamente se exige que el daño se manifieste dentro de dicho plazo, y no, por tanto, que se ejercite necesariamente la acción de reclamación dentro del mismo.

En la LOE los plazos de garantía vienen establecidos en el artículo 17 como lo hemos mencionado con anterioridad (diez, tres o 1 año). De modo que para poder reclamar los daños materiales

deberán haberse manifestado dentro de los citados plazos de garantía, quedando exonerado de responsabilidad el agente si no se manifiesta dentro de dicho plazo.

Otro aspecto esencial dentro del marco legal, la LOE prevé la clasificación de tres criterios para la atribución de la responsabilidad conforme al artículo 17 en su apartado 2, respondiendo en primer lugar cuando se trate de un hecho propio, en segundo lugar, cuando se trate de responder ante un hecho ajeno y por último ante un hecho desconocido todo ello siempre de forma personal e individualizada. Quedando establecido que cuando la responsabilidad no puede ser personal e individualizada, es atribuida en este caso a todos los distintos partícipes. (artículo 17.3 de la LOE)

De modo que hablaremos de Responsabilidad por hecho ajeno englobando tanto la responsabilidad de las atribuciones de los técnicos que incluyen el seguimiento y el control de la ejecución de la obra, como en el caso de que existieran subcontrataciones.

Por otro lado, hablaremos de que la Responsabilidad por hecho propio es atribuida a la responsabilidad del promotor y del contratista. El promotor por ser el garante incondicional provisional y el contratista por su condición de ser responsable de los auxiliares en el cumplimiento, todo ello conforme al artículo 17.6 de la LOE¹⁴.

Situándonos concretamente en nuestro estudio analizaremos quienes son exactamente los responsables de los daños ocasionados a mi cliente Don Sergio en su propia vivienda que como se ha especificado en varias ocasiones con anterioridad han pasado dos años exactos desde la finalización de la obra en la misma hasta que han aparecido esta serie de daños.

¹⁴ Artículo 17.6 de la LOE " El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar."

Por ello la LOE estable una clasificación de los distintos agentes¹⁵ que interviene en la obra como hemos indicado anteriormente y sus responsabilidades como intervinientes en caso de daño:

PRIMERO. El promotor no sólo va a responder cuando no sea posible individualizar la causa de los vicios o defectos o la cuota de responsabilidad imputable a cada copartícipe en el daño, conforme al artículo 17.3 de la LOE, sino que también en el caso que aún exista certeza sobre la responsabilidad individualizada de cualquier otro partícipe, incluido el contratista o subcontratista, o incluso del técnico director de ejecución o del proyectista director. Los adquirentes son los únicos acreedores de la obligación del promotor de introducir en el mercado edificaciones idóneas, por lo que la condición de garante incondicional del promotor se agota en la relación externa.

SEGUNDO. En relación con los defectos de terminación o acabado, el único responsable de dichos daños es el propio constructor, porque sólo va a responder de forma objetiva. Pero en este caso en concreto la LOE no convierte al constructor en garante incondicional de la perfecta terminación de la obra, puesto que como hemos dicho, ha de tratarse de un vicio de ejecución. De modo que el contratista va a responder de los daños causados por vicios de ejecución por una acción u omisión propia o de la de aquellos por quienes, conforme a la LOE, debe responder: por ejemplo, hablaremos en los casos en los que el vicio de ejecución procede de materiales defectuosos adquiridos o aceptados por él, o de lo que hizo el subcontratista por él contratado o los sucesivos de cuyas acciones u omisiones responderá el constructor si fue quien lo contrató¹⁶. El constructor responderá incluso por vicio oculto de los materiales si los aceptó, es decir, si estuvo de acuerdo en que se utilizasen en la obra y no puso ninguna objeción. Y por supuesto, no excluye la acción correspondiente (art. 17.6 LOE). El condenado a responder por hecho ajeno (en los casos de los núms. 5, 6 y 7 del art. 17 LOE) podrá regresar siempre contra el autor material del daño.

TERCERO. En cuanto a los técnicos: el director de obra (arquitecto) está obligado a impartir las órdenes precisas para una correcta interpretación del proyecto y a resolver las contingencias que se produzcan en la obra¹⁷, mientras que corresponde al director de la ejecución de la obra

¹⁵ Martínez Escribo, Celia: “*Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*”, 3ª edición, 2007. Págs 84 y ss. (responsabilidad de los distintos agentes)

¹⁶ Véase la Sentencia del tribunal Supremo, Sala 1ª, de 30.12.1993 (Ar. 9904).

¹⁷ Artículo 13.3 de la LOE “*Son obligaciones del director de obra: a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.*”

(aparejador) el control cualitativo y cuantitativo de la construcción y calidad de lo edificado¹⁸ y la dirección de la ejecución material de la obra, durante la que deberá comprobar, entre otros extremos, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones¹⁹ y consignar en el Libro de órdenes las instrucciones precisas a tal fin. Pero las labores de dirección y de coordinación del proceso edificatorio no convierten a los directores en responsables de cualquier defecto constructivo que pueda tener la obra, pues para que ello sucediera haría falta o que la LOE así lo dispusiese (como es el caso del promotor, quien en todo caso responde incondicionalmente como vendedor) o que los restantes agentes del proceso edificatorio fueran terceros de cuyas acciones y omisiones debieran responder los técnicos

En el caso de la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto de las obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.

b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.

c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.

d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.

e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.”

¹⁸ Art 13.1 de la LOE “El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado”

¹⁹ Art 13.2c) de la LOE “Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.”

directores. La LOE no ha previsto tal regla de responsabilidad por hecho ajeno en este caso, lo cual es correcto, pues si los técnicos debieran responder de lo hecho por cualquier agente se les haría responder de lo hecho por terceros que no son dependientes suyos ni han sido ocupados por ellos en la obra, y son sólo estas razones las que en nuestro Derecho permiten fundar una responsabilidad por hecho ajeno²⁰.

Es decir, el técnico director que ha obrado diligentemente no responde si la obra no llega a terminarse correctamente por la actuación de un tercero (el constructor o el otro director) que no es dependiente suyo ni ha sido ocupado por él en la obra. Ciertamente que en el desarrollo de su actividad los directores deberán obrar con la diligencia exigible a un perito, por lo que no sólo responderán de las decisiones inadecuadas, sino también por la falta de previsión, pues responden de todo lo que fuera previsible para un perito. Pero si previeron todas las contingencias, si se detalló

²⁰ Art 6 de la LOE “*La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.*

2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

a) Las partes que intervienen.

b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.

c) El coste final de la ejecución material de la obra.

d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.

Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales.

En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito. 5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.”

suficientemente el proyecto y se anotaron las órdenes oportunas, no deberían responder de los daños debidos a un hecho de tercero.

Pero por otro lado y a modo de aclaración, dado que el director de la ejecución de la obra es un profesional cualificado y que está obligado a aplicar todos sus conocimientos, responderá cuando obre de forma imprudente o cuando sea contrario a su *lex artis*, incluso cuando tenga recibir órdenes del director de la obra²¹.

En cuanto a la Responsabilidad por hecho desconocido la LOE prevé para los casos en que no pueda individualizarse la causa de los defectos constructivos o resulte probada la conjunta contribución en la causa, sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada uno de los distintos agentes en el resultado dañoso. En dichos casos, la responsabilidad entre los copartícipes es solidaria conforme al propio artículo 17.3 de la propia LOE.

Por otro lado, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. En su artículo 7.3 establece que, *“durante la construcción, el director de la ejecución de la obra controlará la ejecución de cada unidad de obra verificando su replanteo, los materiales que se utilicen, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, así como las verificaciones y demás controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable, las normas de buena práctica constructiva y las instrucciones de la dirección facultativa.* De otro modo en cuanto al control de obra terminada, se trate bien sobre el edificio en su conjunto, o por otro lado bien sobre sus diferentes partes y sus instalaciones, parcial o totalmente terminadas, deben realizarse, además de las que puedan establecerse con carácter voluntario, las comprobaciones y pruebas de servicio previstas en el proyecto u ordenadas por la dirección facultativa y las exigidas por la legislación aplicable todo ello conforme al artículo 7.4 de dicho Decreto. Del mismo modo, en su artículo 7.2 encomienda a los técnicos el control de recepción en obra de productos, equipos y sistemas. Dicho control de recepción tiene por objeto comprobar que las características técnicas de los productos, equipos y sistemas suministrados satisfacen lo exigido en el proyecto y se basa la adopción de las siguientes medidas:

²¹ Véase la Sentencia del Tribunal Supremo de 27.6.2000 (RA 5505): *“Aunque el Arquitecto Técnico no tenga competencias sobre el proyecto de obra o sus modificaciones como técnico debe conocer las normas tecnológicas de la edificación y advertir al Arquitecto de su incumplimiento, de forma que se ajuste a la *lex artis*, razones éstas para las que responde de la ruina.”*

- control de su documentación, de sus distintivos de calidad o evaluaciones.
- control mediante ensayos, fases en las cuales el director de ejecución de obra tiene atribuciones determinantes que sin duda fundamentarán su responsabilidad por hecho propio en relación con los productos, materiales o sistemas aportados por los sucesivos subcontratistas.

A su vez el proyectista como determina la propia LOE en su artículo 10 *“es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.*

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

2. Son obligaciones del proyectista:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante. Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y

vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 2 de dicha Ley.

En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asimismo intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.

b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales”.

Además, las Sentencias de Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1984, 27 de junio de 2002 y 27 de abril de 2009 señalan que” *el aparejador no es un mero realizador de lo proyectado, ni tampoco un simple ejecutor de lo ordenado por el arquitecto director de la obra, de suerte que, aunque realice sus funciones siguiendo las órdenes de éste no se le eximirá de sus propias responsabilidades en el proceso constructivo.*” En esta línea, el artículo 17.7 también lo hace responsable de la veracidad y exactitud de lo manifestado en el certificado final de la obra como hemos mencionado con anterioridad.

A su vez la Sentencia de Tribunal Supremo de 16 de julio de 2009, nº 563/2009, en este contexto, señala que” *la responsabilidad solidaria viene a ser la consecuencia lógico-jurídica de un sistema de atribución de la carga de la prueba a los intervinientes de la construcción, en orden a apreciar, con mayor rigor, la responsabilidad de los profesionales y de conseguir una adecuada reparación a favor de los perjudicados*”.

Por ello en nuestro caso hablaremos como directores en la obra tanto del aparejador como el arquitecto²² además ambos son los proyectistas.

Ellos son los responsables de forma solidaria²³ de cumplir con todo lo mencionado en el párrafo anterior por no controlar y comprobar los diferentes elementos constructivos, además la empresa *CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA SL* también es responsable de los daños ocasionados a la vivienda conforme al artículo 17.6 de la LOE que determina: *“El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.*

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.”

De modo que hablo a mi buen saber tras un estudio facilitado por el perito que hemos mencionado anteriormente en cuyo informe se detalla los errores cometidos por ambos profesionales, en primer lugar, porque no se realizó un estudio sobre el terreno en el cual se iba a construir la nueva vivienda ya que presenta *una deficiencia en el cálculo y en la ejecución de los cerramientos del edificio, corroborándose que no existe material aislante y que no se han realizado juntas de dilatación*²⁴

²² Muñoz García, Oliver: *“Responsabilidad civil de los arquitectos superiores y técnicos en la construcción de la obra privada.”*, segunda edición, año 2012, págs. 145 y ss. Sentencia Tribunal Supremo, sala 1ª de 13.12.2007(ar 2008/329)” se condena al arquitecto por defectos de proyecto y ejecución en la medida de impermeabilidad, aislamiento y juntas de dilatación por asumir dichas funciones”.

²³ -Responsabilidad solidaria conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2012, nº 584/2012, *“la responsabilidad solidaria de los demás agentes intervinientes en el proceso de construcción se produce cuando no es posible establecer la causa real de la ruina funcional, o bien, cuando dicha imposibilidad se proyecta en la determinación de la participación o grado de intervención de cada agente, de forma que no es posible aplicar la regla preferente de la responsabilidad personal e individualizada de cada interviniente. En este contexto, es importante señalar que la responsabilidad solidaria viene a ser la consecuencia lógico-jurídica de un sistema de atribución de la carga de la prueba a los intervinientes de la construcción, en orden a apreciar, con mayor rigor, la responsabilidad de los profesionales y de conseguir una adecuada reparación a favor de los perjudicados.”*

-Muñoz García, Oliver: *“Responsabilidad civil de los arquitectos superiores y técnicos en la construcción de la obra privada,”* 2ª edición, 2012: Habitualmente es hacer responder al técnico de forma solidaria junto con todos. Págs. 139/140.

²⁴ Véase Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de 18.12.2006 (Ar 9572).

de forma correcta. Por otro lado, un error de poca profesionalidad en la redacción del proyecto, el perito en su momento solicita al propietario que le facilite la copia del Proyecto de ejecución de la vivienda. En dicha copia se comprueba que la redacción de Proyecto es errónea en cuanto a los cerramientos y a los materiales aislantes que los paramentos deberían incluir. Además, debido a la zona en la que se encuentra la vivienda se deberían haber proyectado elementos aislantes de la humedad.

Por lo que tanto, tanto el constructor, arquitecto como aparejador deberán de reparar los daños que han generado a mi cliente todo ello en base al 17 en sus apartados 6 y 7 de la propia LOE que dispone como hemos mencionado con anterioridad que el constructor responderá de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos causado todo ellos por la falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones. Y que los directores serán responsables de la veracidad y la exactitud de los certificados de final de obra en relación con la falta de prevención. Ya que nos avala el informe presentado por el perito en sus conclusiones argumentado:

- *Que, según el análisis de los vicios ocultos realizado, estos son debidos a un proyectado erróneo por parte del técnico proyectista (arquitecto).*
- *Que no se han ejecutado las obras correctamente, no incluyéndose en los paramentos exteriores de la vivienda materiales aislantes, por lo que no se cumple lo marcado por el CTE en materia de habitabilidad.*
- *Que no se han ejecutado las obras correctamente, no realizándose de forma adecuada las juntas de dilatación del edificio, lo que ha provocado, junto a la ausencia de materiales aislantes, la aparición de grietas y juntas en los paramentos y en la medianería (responsabilidad del director de ejecución de la obra).*

Hablaremos en este caso que se trata de responsabilidad solidaria²⁵, en el caso de que no se pueda determinar el grado de responsabilidad de cada uno de los partícipes de la obra, como hemos mencionado antes, y en base al artículo 17.3 de la LOE “*No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles*

²⁵ Véase la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero del 2004.

adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.”

Y por último en cuanto a la prescripción de las acciones, en base a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén sección tercera, núm , 51/13 *“una vez que queda acreditada que será de aplicación la LOE, nos alude a que debemos de distinguir la responsabilidad por los daños, del ejercicio de las acciones”*, porque en nuestro caso tenemos un plazo de 3 años para determinar la responsabilidad de los daños pero una vez que aparezcan dicho daños dispondremos de un plazo de dos años como se determina en el artículo 18 de la LOE como plazo de prescripción de dicho daños para hacer frente.

6. JURISPRUDENCIA:

Para apoyar la calificación de este dictamen y para favorecer así nuestra posición haremos referencia a la jurisprudencia en que nos hemos fundamentado:

- ✓ Sentencia del tribunal Supremo Sala 1ª de 18 de febrero de 2004 (Ar. 1422):
“la mayoría de las fisuras aparecidas en las viviendas se debieran a la defectuosa ejecución o instalación de los tabiques, no cabía desconocer «que los daños se produjeron también como consecuencia de todo un proyecto de edificación de la supervisión por parte de los facultativos de los materiales empleados y de su correcta ejecución y, en definitiva, como consecuencia de las características técnicas y estructurales de la obra en que se instaló el material contratado por la entidad actora.”
De modo que el técnico no podrá exonerarse en la vía externa alegando la interferencia de la culpa de otro sujeto en la cadena causal, si la situación creada por dicha interferencia se incluye en sus funciones de control de ejecución de la obra y recepción de materiales.

- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2012 - JUR 2013,23873:
“Respecto a la responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso constructivo, y una vez delimitada sus respectivas funciones, concluyó que las causas fundamentadas de la ruina funcional que presentaba la vivienda de los actores respondían a los siguientes factores:
 - 1.- La falta de preparación previa a la edificación del terreno.*
 - 2.- la utilización de materiales inadecuados para el terreno sobre el que se levantó la edificación.*

3.- La falta de elementos de impermeabilización y ventilación adecuados. Sobre esta base, y conforme a la doctrina jurisprudencial aplicable, consideró que de los daños causados debían responder los codemandados Toisón, S.A., en concepto de empresa constructora, y los arquitectos superiores y técnico don Cesáreo, don Elías y don Gaspar, todos ellos por tratarse tanto de defectos de ejecución como de dirección inmediata de la obra y de vigilancia. Del mismo modo, dada la concurrencia de varias concausas, unas atribuibles a la dirección y otras a la ejecución, sin posibilidad de discernir las consecuencias de cada una de ellas, determinó la responsabilidad solidaria de los meritados agentes intervinientes en el proceso constructivo.”

- ✓ Sentencia de Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Villacarrillo nº 88/2012.
 - Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 21 de febrero del 2011.
 - Sentencia de Audiencia Provincial de Sevilla de 21 de julio de 2008.

- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3 de 9 de marzo de 2012.
(Recurso de casación número 4935/2010.)
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1ª de 25 de octubre de 2006.
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1ª de 23 de febrero de 2010 (Ar 4342).
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1ª de 22 febrero .2006 (Ar 3741).
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2012, nº 584/2012).
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1984.
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2002.
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2009.
- ✓ Sentencia del tribunal Supremo de 16 de julio de 2009, nº 563/2009.
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1ª 13 de diciembre de 2007 (AR 2008/329).
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1ª 18 de diciembre de 2006 (AR 9572).
- ✓ Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén sección tercera, núm, 51/13.
- ✓ Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1ª de 2 de abril de 2003.

7. CONCLUSIONES EN BASE A LA ACCIÓN CIVIL.

Tras el estudio exhaustivo que hemos ido haciendo a lo largo de todo ese tiempo, llegamos a la conclusión que tanto el aparejador como el arquitecto además de la empresa constructora son los responsables de los daños que han sufrido Don Sergio en su vivienda, de forma solidaria, todo

ello aplicando el artículo 17.6 y 7 de la LOE pero en base al artículo 17.1 apartado B) como se ha podido demostrar en el informe facilitado por el perito durante la realización de la obra se han cometido una serie de errores que han sido los causantes de que posteriormente salieran a la luz los desperfectos y grietas que presenta la vivienda en la actualidad.

Para argumentar nuestra hipótesis nombramos la Sentencia del Tribunal Supremo sala 1ª de 13.12.2007 (AR 2008/329) en la cual el Tribunal de dicha sala condena al arquitecto por los defectos del proyecto y ejecución de la obra con resultado de deformación de las juntas de la dilatación cubierta de la obra ya que el propio arquitecto asumió ambas funciones, el Tribunal considera deficiencias en la medida de la impermeabilidad, aislamiento y juntas de dilatación. Caso que es aplicable al nuestro puesto que se dan unas circunstancias muy parecidas Y también en base a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén sección tercera, ST núm 51/13, en la cual se termina cuando es aplicable la LOE, aplicable a nuestro caso.

- ✓ Si a don Sergio cuando le exponga sobre la mesa la posible vía decide continuar, instaremos la conveniente demanda contra ambos profesionales. De modo que el procedimiento va a comenzar con la demanda mencionada²⁶ en la cual se ha de indicar las partes que intervienen, los hechos, y los fundamentos legales en los que se basa. En dicho preciso momento como sabemos se necesita se necesita de la intervención de tanto abogado como procurador.

²⁶ Véase artículo 399 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

“1. El juicio principiará por demanda, en la que, consignados de conformidad con lo que se establece en el artículo 155 los datos y circunstancias de identificación del actor y del demandado y el domicilio o residencia en que pueden ser emplazados, se expondrán numerados y separados los hechos y los fundamentos de derecho y se fijará con claridad y precisión lo que se pida.

2. Junto a la designación del actor se hará mención del nombre y apellidos del procurador y del abogado, cuando intervengan.

3. Los hechos se narrarán de forma ordenada y clara con objeto de facilitar su admisión o negación por el demandado al contestar. Con igual orden y claridad se expresarán los documentos, medios e instrumentos que se aporten en relación con los hechos que fundamenten las pretensiones y, finalmente, se formularán, valoraciones o razonamientos sobre éstos, si parecen convenientes para el derecho del litigante.

4. En los fundamentos de derecho, además de los que se refieran al asunto de fondo planteado, se incluirán, con la adecuada separación, las alegaciones que procedan sobre capacidad de las partes, representación de ellas o del procurador, jurisdicción, competencia y clase de juicio en que se deba sustanciar la demanda, así como sobre cualesquiera otros hechos de los que pueda depender la validez del juicio y la procedencia de una sentencia sobre el fondo.

5. En la petición, cuando sean varios los pronunciamientos judiciales que se pretendan se expresarán con la debida separación. Las peticiones formuladas subsidiariamente, para el caso de que las principales fuesen desestimadas, se harán constar por su orden y separadamente.”

- ✓ El siguiente paso por seguir una vez recibida la demanda en el Juzgado, el propio Juzgado emitirá una resolución en este caso mediante Decreto por la que declara la admisión o no de la demanda, en el caso de que la admita procede a notificarle a la otra parte la existencia de la misma para que la conteste en el plazo máximo de 20 días.
- ✓ Una vez contestada la demanda en tiempo y forma, el juez en este caso cita a las partes a una comparecencia en la cual deberán de ir acompañados tanto de abogado como de procurador, en dicha Audiencia Previa²⁷ el Juez tratará de que las partes lleguen a un acuerdo. En el caso de efectivamente llegan a un acuerdo²⁸ el Juez lo recogerá en la sentencia y su cumplimiento será obligatorio para ambas partes.

²⁷ Véase artículo 414 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil “1. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos correspondientes, el secretario judicial, dentro del tercer día, convocará a las partes a una audiencia, que habrá de celebrarse en el plazo de veinte días desde la convocatoria.

En esta convocatoria, si no se hubiera realizado antes, se informará a las partes de la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluido el recurso a una mediación, en cuyo caso éstas indicarán en la audiencia su decisión al respecto y las razones de la misma.

La audiencia se llevará a cabo, conforme a lo establecido en los artículos siguientes, para intentar un acuerdo o transacción de las partes que ponga fin al proceso, examinar las cuestiones procesales que pudieran obstar a la prosecución de éste y a su terminación mediante sentencia sobre su objeto, fijar con precisión dicho objeto y los extremos, de hecho, o de derecho, sobre los que exista controversia entre las partes y, en su caso, proponer y admitir la prueba.

En atención al objeto del proceso, el tribunal podrá invitar a las partes a que intenten un acuerdo que ponga fin al proceso, en su caso a través de un procedimiento de mediación, instándolas a que asistan a una sesión informativa.

2. Las partes habrán de comparecer en la audiencia asistidas de abogado.

Al efecto del intento de arreglo o transacción, cuando las partes no concurrieren personalmente sino a través de su procurador, habrán de otorgar a éste poder para renunciar, allanarse o transigir. Si no concurrieren personalmente ni otorgaren aquel poder, se les tendrá por no comparecidos a la audiencia.

3. Si no compareciere a la audiencia ninguna de las partes, se levantará acta haciéndolo constar y el tribunal, sin más trámites, dictará auto de sobreseimiento del proceso, ordenando el archivo de las actuaciones.

También se sobreseerá el proceso si a la audiencia sólo concurriere el demandado y no alegare interés legítimo en que continúe el procedimiento para que se dicte sentencia sobre el fondo. Si fuere el demandado quien no concurriere, la audiencia se entenderá con el actor en lo que resultare procedente.

4. Cuando faltare a la audiencia el abogado del demandante, se sobreseerá el proceso, salvo que el demandado alegare interés legítimo en la continuación del procedimiento para que se dicte sentencia sobre el fondo. Si faltare el abogado del demandado, la audiencia se seguirá con el demandante en lo que resultare procedente.”

²⁸ Véase artículo 415 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. “Comparecidas las partes, el tribunal declarará abierto el acto y comprobará si subsiste el litigio entre ellas.

Si manifestasen haber llegado a un acuerdo o se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, podrán desistir del proceso o solicitar del tribunal que homologue lo acordado.

Las partes de común acuerdo podrán también solicitar la suspensión del proceso de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del artículo 19, para someterse a mediación.

En este caso, el tribunal examinará previamente la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes o de sus representantes debidamente acreditados, que asistan al acto “

- ✓ Si por el contrario en el caso de que el acuerdo no se alcance, en dicha comparecencia las partes realizarán la proposición de prueba solicitando que se practiquen aquellas que consideren necesarias para fundamentar su derecho, y citará a las partes a la celebración del Juicio Oral²⁹. En este acto se practican las pruebas propuestas y se formulan

²⁹ Véase artículo 429 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil “1. Si no hubiese acuerdo de las partes para finalizar el litigio ni existiera conformidad sobre los hechos, la audiencia proseguirá para la proposición y admisión de la prueba.

La prueba se propondrá de forma verbal, sin perjuicio de la obligación de las partes de aportar en el acto escrito detallado de la misma, pudiendo completarlo durante la audiencia. La omisión de la presentación de dicho escrito no dará lugar a la inadmisión de la prueba, quedando condicionada ésta a que se presente en el plazo de los dos días siguientes.

Cuando el tribunal considere que las pruebas propuestas por las partes pudieran resultar insuficientes para el esclarecimiento de los hechos controvertidos lo pondrá de manifiesto a las partes indicando el hecho o hechos que, a su juicio, podrían verse afectados por la insuficiencia probatoria. Al efectuar esta manifestación, el tribunal, ciñéndose a los elementos probatorios cuya existencia resulte de los autos, podrá señalar también la prueba o pruebas cuya práctica considere conveniente.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, las partes podrán completar o modificar sus proposiciones de prueba a la vista de lo manifestado por el tribunal.

2. Una vez admitidas las pruebas pertinentes y útiles se procederán a señalar la fecha del juicio, que deberá celebrarse en el plazo de un mes desde la conclusión de la audiencia.

Siempre que el señalamiento pueda hacerse en el mismo acto, se hará por el Juez, teniendo en cuenta las necesidades de la agenda programada de señalamientos y las demás circunstancias contenidas en el artículo 182.4.

En los restantes casos se fijará la fecha por el secretario judicial, conforme a lo prevenido en el artículo 182.

3. A solicitud de parte, cuando toda la prueba o gran parte de ella hubiera de realizarse fuera del lugar en que tenga su sede el Tribunal que conozca del pleito, el Tribunal podrá acordar que el juicio se señale por el secretario judicial para su celebración dentro del plazo de dos meses.

4. Las pruebas que no hayan de practicarse en el acto del juicio se llevarán a cabo con anterioridad a éste.

5. Las partes deberán indicar qué testigos y peritos se comprometen a presentar en el juicio y cuáles, por el contrario, han de ser citados por el tribunal. La citación se acordará en la audiencia y se practicará con la antelación suficiente.

También las partes deberán señalar qué declaraciones e interrogatorios consideran que han de realizarse a través del auxilio judicial. El tribunal decidirá lo que proceda a ese respecto y, en caso de que estime necesario recabar el auxilio judicial, acordará en el acto la remisión de los exhortos oportunos, dando a las partes un plazo de tres días a los efectos de que presenten, cuando fuere necesario, una lista de preguntas. En cualquier caso, la falta de cumplimentación de tales exhortos no suspenderá el acto del juicio.

6. No será necesario citar para el juicio a las partes que, por sí o por medio de su procurador, hayan comparecido a la audiencia previa.

7. Cuando, de manera excepcional y motivada, y por razón de las pruebas admitidas, fuese de prever que el juicio no podrá finalizar en una sola sesión dentro del día señalado, la citación lo expresará así, indicando si la sesión o sesiones ulteriores se llevarán a cabo en el día o días inmediatamente sucesivos o en otros, que se señalarán por el secretario judicial, con expresión en todo caso de la hora en que las sesiones del juicio hayan de dar comienzo.

8. Cuando la única prueba que resulte admitida sea la de documentos, y éstos ya se hubieran aportado al proceso sin resultar impugnados, o cuando se hayan presentado informes periciales, y ni las partes ni el tribunal solicitaren la presencia de los peritos en el juicio para la ratificación de su informe, el tribunal procederá a dictar sentencia, sin previa celebración del juicio, dentro de los veinte días siguientes a aquel en que termine la audiencia”.

las conclusiones que consisten en una valoración de los resultados de las pruebas en relación con los hechos que se alegaron en los respectivos escritos de demanda y contestación.³⁰ De modo que el Juicio quedará entonces “visto para sentencia”.

³⁰ Véase artículo 431, 432,433 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil “Artículo 431 Finalidad del juicio

El juicio tendrá por objeto la práctica de las pruebas de declaración de las partes, testifical, informes orales y contradictorios de peritos, reconocimiento judicial en su caso y reproducción de palabras, imágenes y sonidos.

Asimismo, una vez practicadas las pruebas, en el juicio se formularán las conclusiones sobre éstas.

Artículo 432 Comparecencia e incomparecencia de las partes

1. Sin perjuicio de la intervención personal en el interrogatorio que se hubiera admitido, las partes comparecerán en el juicio representadas por procurador y asistidas de abogado.

2. Si no compareciere en el juicio ninguna de las partes, se levantará acta haciéndolo constar y el tribunal, sin más trámites, declarará el pleito visto para sentencia.

Si sólo compareciere alguna de las partes, se procederá a la celebración del juicio.

Artículo 433 Desarrollo del acto del juicio

1. El juicio comenzará practicándose, conforme a lo dispuesto en los artículos 299 y siguientes, las pruebas admitidas, pero si se hubiera suscitado o se suscitare la vulneración de derechos fundamentales en la obtención u origen de alguna prueba, se resolverá primero sobre esta cuestión.

Asimismo, con carácter previo a la práctica de las pruebas, si se hubiesen alegado o se alegaren hechos acaecidos o conocidos con posterioridad a la audiencia previa, se procederá a oír a las partes y a la proposición y admisión de pruebas previstas en el artículo 286.

2. Practicadas las pruebas, las partes formularán oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos, exponiendo de forma ordenada, clara y concisa, si, a su juicio, los hechos relevantes han sido o deben considerarse admitidos y, en su caso, probados o inciertos.

A tal fin, harán un breve resumen de cada una de las pruebas practicadas sobre aquellos hechos, con remisión pormenorizada, en su caso, a los autos del juicio. Si entendieran que algún hecho debe tenerse por cierto en virtud de presunción, lo manifestarán así, fundamentando su criterio. Podrán, asimismo, alegar lo que resulte de la carga de la prueba sobre los hechos que reputen dudosos.

En relación con el resultado de las pruebas y la aplicación de las normas sobre presunciones y carga de la prueba, cada parte principiará refiriéndose a los hechos aducidos en apoyo de sus pretensiones y seguirá con lo que se refiera a los hechos aducidos por la parte contraria.

3. Expuestas sus conclusiones sobre los hechos controvertidos, cada parte podrá informar sobre los argumentos jurídicos en que se apoyen sus pretensiones, que no podrán ser alteradas en ese momento.

4. Si el tribunal no se considerase suficientemente ilustrado sobre el caso con las conclusiones e informes previstos en los apartados anteriores, podrá conceder a las partes la palabra cuantas veces estime necesario para que informen sobre las cuestiones que les indique.

- ✓ Y por último la sentencia deberá pronunciarse sobre las pretensiones que han sido ejercitadas por cada una de las partes y será apelable, esto es, podrá interponerse recurso contra la misma en el plazo de 20 días desde su notificación³¹.

8. RECURSOS CONTRA LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL.

Una vez celebrado el Juicio Ordinario, el Juez procederá a dictar sentencia, la cual podrá ser favorable si es finalmente estimatoria. Pero también cabe la posibilidad, y también habrá que informar de este aspecto a nuestro cliente, que la sentencia sea desestimatoria³². En tal caso le haremos saber a nuestra cliente que contamos con la posibilidad de ejercer varios recursos.

En primer lugar, la acción podría tener éxito y ser la sentencia finalmente favorable hacia nuestra parte con la condena del constructor, arquitecto y aparejador como base la jurisprudencia que nos ha servido de apoyo para la calificación de este dictamen jurídico.

Pero cabría el hipotético caso de que el Juez no estime nuestras pretensiones y se dicte sentencia desestimatoria, En este caso se podría plantear Recurso de Apelación Civil ante la Audiencia Provincial de Jaén. Principalmente por vulneración de la jurisprudencia y doctrina del Tribunal Supremo y por error en la valoración de la prueba.

³¹Véase artículo 434 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil “

1. La sentencia se dictará dentro de los veinte días siguientes a la terminación del juicio.

2. Si, dentro del plazo para dictar sentencia y conforme a lo prevenido en los artículos siguientes, se acordasen diligencias finales, quedará en suspenso el plazo para dictar aquélla.

3. Se podrá suspender el plazo para dictar sentencia en los procedimientos sobre la aplicación de los artículos 81 y 82 del Tratado de la Comunidad Europea o de los artículos 1 y 2 de la Ley de Defensa de la Competencia cuando el tribunal tenga conocimiento de la existencia de un expediente administrativo ante la Comisión Europea, la Comisión Nacional de la Competencia o los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y resulte necesario conocer el pronunciamiento del órgano administrativo. Dicha suspensión se adoptará motivadamente, previa audiencia de las partes, y se notificará al órgano administrativo. Este, a su vez, habrá de dar traslado de su resolución al tribunal.

Contra el auto de suspensión del proceso sólo se dará recurso de reposición.”

³² Véase artículo 448 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil “1. Contra las resoluciones de los Tribunales y Secretarios Judiciales que les afecten desfavorablemente, las partes podrán interponer los recursos previstos en la ley.

2. Los plazos para recurrir se contarán desde el día siguiente al de la notificación de la resolución que se recurra, o, en su caso, a la notificación de su aclaración o de la denegación de ésta.”

Como determina el artículo 455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todas las sentencias que se hayan dictado en juicio, autos u otros medios en los cuales la ley así lo exprese la ley, serán apelables con la excepción de las sentencias dictada en los juicios verbales por razón de la cuantía cuando no superen los 3000 euros. De todo que conocerán de los recursos de apelación:

- *Los Juzgados de Primera Instancia, cuando las resoluciones apelables hayan sido dictadas por los Juzgados de Paz de su partido.*
- *Las Audiencias Provinciales, cuando las resoluciones apelables hayan sido dictadas por los Juzgados de Primera Instancia de su circunscripción.*
- **3.** *Se tramitarán preferentemente los recursos de apelación legalmente previstos contra autos que inadmitan demandas por falta de requisitos que la ley exija para casos especiales.*

Y en virtud del artículo 456 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que viene a determinar el ámbito de aplicación de dicho recurso:

“1. En virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el tribunal de apelación.

2. La apelación contra sentencias desestimatorias de la demanda y contra autos que pongan fin al proceso carecerá de efectos suspensivos, sin que, en ningún caso, proceda actuar en sentido contrario a lo que se hubiese resuelto.

3. Las sentencias estimatorias de la demanda, contra las que se interponga el recurso de apelación, tendrán, según la naturaleza y contenido de sus pronunciamientos, la eficacia que establece el Título II del Libro III de esta Ley.”

Si en hipotético caso de que la Audiencia Provincial dictará nuevamente una sentencia desestimatoria para nosotros, cabría plantear recurso de casación ante el Tribunal Supremo por infracción de normas o garantías procesales, infracción de un precepto legal o por unificación de doctrina.

9. BIBLIOGRAFÍA

- Muñoz García, Oliver: *“Responsabilidad civil de los arquitectos superiores y técnicos en la construcción de la obra privada,”* 2ª edición, 2012. (Editorial: S.A. Atelier Libros).
- Martínez Escribo, Celia: *“Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación,”* 3ª edición, 2007. (Editorial: Lex Nova).
- Carrasco Perera Ángel, Cordero Lobato Encarna, Marín López Manuel Jesús *“Lecciones de derecho civil; Derecho de obligaciones y contrato en general.”,* 2017 (Editorial: Editorial Tecnos).

10. ANEXO DE INFORME PERICIAL.

**INFORME PERICIAL DE ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN
DEVICIOS OCULTOS EN EDIFICACIÓN VIVIENDA SITA
CALLE JAÉN 45, (JAÉN)**

Localidad: Jaén

Perito Ingeniero: Javier Mora Moral.

ÍNDICE

1.- OBJETO

2.- PETICIONARIO

3.- ANTECEDENTES

4.- ANÁLISIS Y DETERMINACIÓN DE LAS CAUSAS DE LOS
DESPERFECTOS

5.- CONCLUSIONES

1.- OBJETO

Tiene por objeto el presente documento describir y analizar los vicios ocultos hallados en el edificio-vivienda construido por la empresa *CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA SL*, y en el que han actuado como Proyectista y Director de Obra D. Javier Montes Salto y como Director de Ejecución de Obra D. Juan Barranco Pegalajar, con intención de determinar las causas que han llevado a la aparición de los desperfectos citados.

2.- PETICIONARIO

Se redacta el presente Informe a petición de Don SERGIO LÓPEZ TORRES

3.- ANTECEDENTES.

Con fecha 15 de noviembre del 2015 se hace entrega a los propietarios de su vivienda, el edificio objeto, que se ubica en calle Jaén 45, situada en Jaén capital. El edificio ha sido construido en los meses anteriores y cuenta con todas las licencias y permisos oportunos (obra, primera ocupación, etc.).

El edificio cuenta con dos plantas sobre rasante, existiendo un patio interior en la primera planta. Está construido a base de estructura de hormigón armado sobre losa de cimentación y cerramientos cerámicos con carpintería en aluminio en ventanas y madera en puertas, todo ello dando cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (CTE).

A los dos años desde que recepcionaron su vivienda, los propietarios descubren grietas y humedades, así como filtraciones en todos los paramentos de la zona trasera al igual que en el patio interior de la vivienda.

Del mismo modo, aparece una junta a la altura de la primera planta en la medianería de la vivienda con el patio colindante, además en las paredes de los dormitorios.

4.- ANÁLISIS Y DETERMINACIÓN DE LAS CAUSAS DE LOS DESPERFECTOS.

Con fecha 7 de diciembre se cursa visita por parte de quien esto suscribe a la vivienda objeto de este Informe.

En esta visita se comprueba la existencia de grietas y humedades por filtración en los paramentos traseros de la vivienda al igual que en el patio interior.

Se confirma también la existencia de una junta abierta en la medianería del edificio con el colindante y en los dormitorios. Esta se encuentra a la altura de la primera planta entre el cerramiento del edificio objeto y el cerramiento del patio colindante.

Todos los vicios ocultos hallados parecen tener a priori un factor o causa común, que sería una deficiencia en el cálculo y en la ejecución de los cerramientos del edificio.

Se realizan varias catas para comprobar los materiales que conforman los cerramientos, corroborándose que no existe material aislante y que no se han realizado juntas de dilatación de forma correcta.

Para finalizar el análisis de la hipótesis mencionada se solicita al propietario y peticionario de este Informe copia del Proyecto de ejecución de la vivienda.

En este se comprueba que la redacción de Proyecto es errónea en cuanto a los cerramientos y a los materiales aislantes que los paramentos deberían incluir.

Además, debido a la zona en la que se encuentra la vivienda se deberían haber proyectado elementos aislantes de la humedad, que asciende por capilaridad desde la losa de cimentación (elemento en contacto directo con el terreno).

5.- CONCLUSIONES

Según mi leal saber y entender y a la vista de todo lo expuesto cabe concluir:

- Que según el análisis de los vicios ocultos realizado, estos son debidos a un proyectado erróneo por parte del técnico proyectista (arquitecto).
- Que no se han ejecutado las obras correctamente, no incluyéndose en los paramentos exteriores de la vivienda materiales aislantes, por lo que no se cumple lo marcado por el CTE en materia de habitabilidad.
- Que no se han ejecutado las obras correctamente, no realizándose de forma adecuada las juntas de dilatación del edificio, lo que ha provocado, junto a la ausencia de materiales aislantes, la aparición de grietas y juntas en los paramentos y en la medianería (responsabilidad del director de ejecución de la obra).

Este informe ha sido elaborado en base a criterios técnicos y objetivos como previene el artículo 335 apartado 2 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Y para que conste donde proceda y surtan los efectos oportunos, firmo en la fecha y lugar abajo indicados

Jaén, 10 de diciembre de 2017

Fdo.:

11. ANEXO DE DEMANDA.

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE JAÉN

JOSÉ ROBLES TELLO, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de SERGIO LÓPEZ TORRES, mayor de edad, casado, con D.N.I 76548024-J, con domicilio en C/ MUÑOZ GRANDE 34 Jaén, según se acredita del poder general para pleitos que se acompaña, ante el Juzgado al que por turno de reparto corresponda comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que por medio de este escrito, y bajo la dirección de la letrada SONIA ROBLES GÁMEZ, formulo DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN RECLAMACIÓN DE LA CANTIDAD DE 40.151,04 DERIVADA DE DAÑOS POR DEFICIENCIAS, DESPERFECTOS, Y GRIETAS EN LA VIVIENDA QUE IMPIDEN LA HABITABILIDAD DE LA MISMA contra , empresa constructora CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA SL, el arquitecto Don Javier Montes Salto y el aparejador Don Juan Barranco Pegalajar, con NIF 23592267-S y 45673478-E respectivamente, ambos con domicilio en la ciudad de Jaén, en C/ polígono de los olivares 23 para que en virtud de la Sentencia que se dicte en su día, se les condene en los términos que se concretarán en el Suplico de esta demanda.

Son base de esta demanda los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho,

HECHOS:

PRIMERO.- Que mi mandante es propietario de la vivienda unifamiliar sito en Calle Jaén, 45 sita en Jaén, según se acredita del **documento nº1** que se acompaña.

SEGUNDO.- Que mi mandante contrató con empresa **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA SL** la construcción de la obra nueva de dicha vivienda y encargándose la redacción del proyecto y dirección de obra al Arquitecto Don Javier Montes

Salto y aparejador Don Juan Barranco Pegalajar tal y como se acredita del **documento n°2** que se acompaña.

Que el Ayuntamiento de Jaén concedió Licencia de obra con fecha de 25 DE MAYO de 2015 tal y como se acredita del **documento n°3**.

TERCERO- Que la vivienda es entregada a mi mandante con fecha de 15 de noviembre de 2015 y pasados dos años de la entrega se empezaron a apreciar una serie de desperfectos, deficiencias y grietas, **por lo que mi mandante encargó al perito-ingeniero Javier Mora Moral**, con fecha 4 de diciembre del 2017 la elaboración de un informe pericial, cuyo objeto era comprobar las patologías, desperfectos y origen de los daños apreciados en la vivienda unifamiliar de Calle Jaén 45, sita en Jaén capital en el que **INFORMA:**

I.- OBJETO DEL INFORME.

El presente informe se redacta para describir los daños y desperfectos existentes en la vivienda objeto del presente informe, determinar por qué se han producido, proponer los sistemas de reparación y valorar las actuaciones a llevar a cabo para que la vivienda quede en estado de habitabilidad.

Con los sistemas de reparación que proponemos intentamos reparar la vivienda actuando sobre las causas que produjeron los desperfectos o daños, de tal modo que no se vuelvan a producir.

II.- DESCRIPCION GENÉRICA DEL ESTADO DE LA VIVIENDA, DE LOS DESPERFECTOS, DE LAS POSIBLES CAUSAS Y LAS SOLUCIONES A ADOPTAR.

La mayor parte de los daños o desperfectos de la vivienda son debidos a grietas y humedades, así como filtraciones en todos los paramentos de la zona trasera al igual que en el patio interior de la vivienda, y en la zona de los dormitorios. Del mismo modo, aparece una junta a la altura de la primera planta en la medianería de la vivienda con el patio colindante

Es por ello, que se realiza una visita a la vivienda con fecha de 7 de diciembre de 2017, unos días antes de redactar el presente informe. En dicha visita se puede observar mediante fotos que:

- Las realizadas en la época de lluvia los paramentos están mojados.
- Las realizadas en posteriormente aparece el moho propio de condensaciones.

De manera generalizada, la vivienda presenta daños por humedades, filtraciones en todos los paramentos medianeros de la zona trasera de la misma y en los paramentos que dan al patio interior, siendo estas zonas donde más azota el aire en épocas de lluvia.

Por otro lado a la altura de la planta primera, se produce una junta entre la pared del edificio objeto del presente estudio y la pared del patio de la vivienda colindante. La junta no tiene ningún tipo de tratamiento, por lo que es un punto débil por el que entra agua.

Una vez que el agua traspasa los ladrillos, ésta se filtra por el interior de la cámara de aire llegando hasta los forjados y desde aquí salen las manchas la vivienda.

El dueño de la vivienda nos indica, que tenía contratado un aislamiento proyectado de 3 cms, pero que se colocaron planchas de corcho de color blanco. Estas planchas son de poca densidad y tienen un coeficiente de aislamiento muy pequeño comparado con el aislamiento de poliuretano proyectado. Como el aislamiento térmico no es suficiente, también se producen condensaciones.

Soluciones del informe. - En los puntos siguientes cuando hablemos de que: “se tratarán las paredes medianeras realizando la impermeabilización y aislamiento de las mismas”, nos referiremos a solventar las patologías explicadas anteriormente. Estas se solventarán picando el paramento exterior, se aplicará un mortero hidrófugo y se rehabilitará la cámara de aire con un aislamiento adecuado y se realizará un embarrado. Para esto habrá que demoler la tabiquería interior de la cámara de aire y volverla a realizar. Se adopta esta solución, debido a que la mayoría de los cerramientos traseros dan a zonas de escaleras y pasillo, no pudiendo adoptar la solución de realizar un tabique autoportante de yeso laminado con aislamiento ya que se perderían unos 10 cms y esto haría que no cumpliera normativa los anchos de pasillos y escaleras.

Para aquellos desperfectos en los que no se actúe en los cerramientos, se picarán los revestimientos interiores dañados, se volverá a realizar el revestimiento y se pintará. La junta entre la pared de la vivienda objeto del presente estudio y de las viviendas colindantes se tratará colocando una impermeabilización con tela asfáltica autoprottegida, de tal modo que evite la entrada de agua.

III.-DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS DAÑOS O DESPERFECTOS Y LAS CAUSAS QUE LOS PRODUCEN. SISTEMAS DE REPARACIÓN DE LOS DAÑOS:

A) DAÑOS O DESPERFECTOS EN PLANTA BAJA. -

1.- GARAJE. -

En el garaje aparecen tres zona y tipos de humedades:

***SE APRECIAN HUMEDADES EN EL TECHO JUNTO AL BAJANTE DEL ASEO DE PLANTA PRIMERA:**

Daño o Defecto: En la fotografía adjunta podemos ver como se producen filtraciones en los paramentos horizontales y verticales sobre la puerta de acceso al portal desde el garaje.

Posibles Causas: Después de analizar si había alguna canalización de agua por esa zona y comprobado el contador de agua para detectar fugas no encontramos ninguna. Las filtraciones que se producen por la pared medianera van recorriendo la capa de mortero de regularización existente encima del forjado, hasta que llegan a los puntos débiles. En este caso aparece encima de la puerta.

Sistema de Reparación: Habrá que actuar en las paredes medianeras realizando la impermeabilización y aislamiento de las mismas. En el interior se picarán los revestimientos dañados, se volverán a realizar y se pintará.

2.- PARTE TRASERA. -

***SE APRECIAN HUMEDADES BAJO LA PUERTA DE ACCESO AL PORTAL DESDE EL GARAJE:**

Daño o Defecto: En la fotografía adjunta podemos ver como se producen filtraciones y humedades en la zona inferior de la puerta y en el paramento del fondo.

Posibles Causas: Las filtraciones se producen por la pared medianera, recorriendo los paramentos verticales hasta llegar a la zona o puntos débiles. Por otro lado, también se

producen filtraciones bajo la solera del garaje, al estar a un nivel superior del suelo del portal.
Sistema de Reparación: Habrá que actuar en las paredes medianeras realizando la impermeabilización y aislamiento de las mismas. En el interior se picarán los revestimientos dañados, se volverán a realizar y se pintará. En cuanto a las filtraciones que provienen de la solera, habrá que llegar hasta la misma e impermeabilizar el lateral con una lámina de PVC.

B.-DAÑOS O DESPERFECTOS EN PLANTA PRIMERA Y ESCALERAS DE ACCESO.-

1.-ESCALERAS DE ACCESO A PLANTA PRIMERA.-

***SE APRECIAN HUMEDADES Y FILTRACIONES EN LOS PARAMENTOS DE LAS ESCALERAS QUE DAN LOS DORMITORIOS:**

Daño o Defecto: En la fotografía adjunta podemos ver como los paramentos están mojados debido a filtraciones procedentes de la pared medianera. En la fotografía inferior se observa que esas filtraciones han afectado incluso a la caja eléctrica de derivaciones, saltando algunas veces las protecciones del cuadro principal.

Posibles Causas: Falta de impermeabilización y aislamiento de las paredes medianeras. No se han tratado las juntas con los paramentos de las viviendas colindantes.

Sistema de Reparación: Habrá que actuar en las paredes medianeras realizando la impermeabilización y aislamiento de las mismas. En el interior se picarán los revestimientos dañados, se volverán a realizar y se pintará.

2.- ESTAR-COMEDOR PLANTA PRIMERA .-

***SE APRECIAN HUMEDADES Y FILTRACIONES EN ESTAR-COMEDOR:**

Daño o Defecto: Los paramentos junto a la puerta de acceso al patio tienen manchas de humedad.

Posibles Causas: Falta de impermeabilización del peldaño de salida a patio.

Sistema de Reparación: Se desmontará el peldaño de salida y se reforzará con lámina de PVC.

3.PATIO INTERIOR.-

***SE APRECIAN HUMEDADES Y FILTRACIONES EN ESTAR-COMEDOR:**

Daño o Desperfecto: El agua que se vierte desde el patinillo de las máquinas de climatización cae por el paramento creando moho e incluso filtraciones. La salida de los conductos de aire está mal acabada, produciendo filtraciones al interior.

Sistema de Reparación: Desmontar y volver a coloca las baldosas del borde con un vuelo. Dicha piza tiene que tener goterón. Se colocará un canalón con un bajante hasta el suelo del patio.

4.ASEO PLANTA PRIMERA.-

***SE APRECIAN HUMEDADES Y FILTRACIONES EL ASEO**

Daño o Desperfecto: Los paramentos alicatados que dan a la pared de cerramiento trasera o medianera tienen filtraciones, manchas de humedades y moho. También los tienen los que dan al patio interior. Esas filtraciones de agua pasan a la planta inferior dando problemas de humedades en el techo del garaje.

Posibles Causas: Falta de impermeabilización y aislamiento de la pared medianera y en el cerramiento del patio interior. No está resuelta la junta entre las paredes medianeras.

Sistema de Reparación: Habrá que actuar en las paredes medianeras realizando la impermeabilización y aislamiento de las mismas. En el interior se quitarán los azulejos y se volverán a colocar una vez realizado el aislamiento y embarrado de la cámara de aire.

F) MOBILIARIO.-

Debido a la gran cantidad de filtraciones y humedades que se han producido hay unos muebles que se han deteriorado, se ha hinchado la madera con la humedad, no abren bien, no cierran, se han deteriorado los bajos y las partes traseras de los mismos.

IV.-PRESUPUETO Y MEDICIONES DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR.

El Arquitecto manifiesta que para realizar el presupuesto de las actuaciones a realizar y llevar a cabo los sistemas de reparación propuestos se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

1º.- Las obras a realizar tienen el inconveniente de ejecutarse en una vivienda habitada y concluida en su totalidad. Existe dificultad para acopiar materiales, así como para la entrada y salida de los mismos, por lo que debería de hacerse de forma manual, y teniendo especial cuidado para no afectar a los alicatados, solados y en definitiva los acabados de la vivienda. Hay que montar andamios en las paredes medianeras.

3º.- Para la realización del presupuesto se ha tomado como base el Banco de Precios de la Junta de Andalucía.

4º.- Debido a que son obras de rehabilitación y que la vivienda debe de quedar bien acabada, cuando actuamos en partes localizadas, se picarán los revestimientos de esas zonas, se repondrán y se pintará todo el paramento, de tal forma que no queden destonificaciones en los mismos. Del mismo modo al actuar en el aseo, habrá que modificar todo el alicatado, por la imposibilidad de encontrar esos mismos azulejos y cambiar solamente unos cuantos. En definitiva, habrá casos en los que habrá que actuar en zonas más amplias y no solamente en las que se localizan los desperfectos.

5º.- Si algunas de las actuaciones para llevar a cabo los sistemas de reparación no se han indicado en los apartados anteriores se complementará con lo indicado en presupuesto y mediciones.

EL PRESUPUESTO DETALLADO ES EL SIGUIENTE:

01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....	2.989,85 €.
02 ALBAÑILERIA	6.085,59 €.
03 AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES.....	8.868,39 €.
04 REVESTIMIENTOS	11.321,93 €.
05 VARIOS	1.407,31€.

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 30.673,07

13,00 % Gastos generales 3.987,50

6,00 % Beneficio industrial 1.840,38

SUMA DE G.G. y B.I. 5.827,88

10,00 % I.V.A. 3.650,09

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA 40.151,04 €.

Se acompaña INFORME TECNICO del Arquitecto Javier Mora Moral como **documento n°4.**

CUARTO.- En cuanto al fondo del asunto llegamos al nudo gordiano de la presente litis, al considerar que en base a la amplia documental aportada anteriormente, no parece que haya que realizar grandes esfuerzos dialécticos para concluir que en este caso los daños y desperfectos causados deben ser asumidos, como responsables del mismo, por el demandado, teniendo como consecuencia la obligación de resarcir a mi mandante de la daños, orígenes y desperfectos, según informe técnico del ingeniero Javier Mora Moral, a fin de que mi mandante pueda reparar, los daños, sus orígenes y desperfectos apreciados para que su vivienda quede en perfectas condiciones debidas para su uso, disfrute y aprovechamiento.

Respecto al “quantum” que determina el procedimiento a seguir, podemos afirmar que de la prueba documental aportada se demuestra, sin ningún género de dudas, que este asciende a la cantidad total de **40.151,04 €**, ya que el petitum lo constituye el resarcir por la totalidad de daños y deficiencias existentes en la vivienda, según se cuantifica por el ingeniero Javier Mora Moral en su informe.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I/ COMPETENCIA. - Es competente el Juzgado de Primera Instancia de Jaén, conforme al art. 45 Lecv en relación con el art. 50.1 de la Lecv.

II/ PROCEDIMIENTO. -El cauce adecuado para ventilar la presente litis es el del Juicio Ordinario, en virtud de lo establecido en el art. 249.2 de la LECv, en relación con el art. 251

y ss, según el cual " Se decidirán en el Juicio Ordinario, las demandas cuya cuantía exceda de 3.005'06 €".

III/ LEGITIMACION. -Tanto mi mandante como el demandado se encuentran legitimados activa y pasivamente para ser parte en el procedimiento. Activa. - Recae en mi mandante como sujeto pasivo del daño que se reclama. Pasiva. - Recae sobre la demandada por ser causantes del daño cuyo resarcimiento se interesa.

IV/ NORMAS SUSTANTIVAS. -

"Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa". (Art. 1088 Ccv).

"Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia" (Art.1089 Ccv).

"Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos" (Art.1091 Ccv).

"Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren el tenor de aquellas" (Art. 1101 Ccv).

"Dándose una acción u omisión que causa un daño, nace la obligación de repararlo in natura o por equivalencia, mediante la indemnización de daños y perjuicios" (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 Enero de 2000).

Las Sentencias del Tribunal Supremo de 10/11/2005;11 /11/2003; 7/5/2002 *"por las que se condena a los demandados a la reparación-subsanación de los defectos, con indemnización de daños y perjuicios a los actores, incluidos los morales".*

"La diligencia requerida exige que se adopten todas las prevenciones y cuidados que la prudencia imponga para prevenir el evento dañoso". (Sentencia Tribunal Supremo de 20 de junio de 2000 y 19 de Noviembre de 1999).

"La negligencia o imprudencia es la omisión de la diligencia exigible al caso, mediante cuyo empleo podría haberse evitado un resultado no querido". (Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de Abril de 1963).

Todo ello en base al artículo 17.1 en su apartado b) *“Sin 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: Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.*

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año”

De modo que de acuerdo con el artículo 17.6 de la LOE *” El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.*

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar”.

Y en base al artículo 17.7 de la LOE *“El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.*

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.”

Siendo responsables en este caso tanto la empresa constructora, como el arquitecto y como el aparejador.

V/ COSTAS.- En virtud de lo establecido en el art. 394 LECv procede la imposición de costas a la parte demandada.

Por todo lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, con los documentos y copias que se acompañan, lo admita, teniéndome por parte en la representación que ostento,

y por formulada DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN RECLAMACION DE LA CANTIDAD DE 40.151,04€ DERIVADA DE DAÑOS, SUS ORIGENES Y DESPERFECTOS EN VIVIENDA contra la empresa constructora **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALTEZA SL**, contra Don Javier Montes Salto, Arquitecto de la obra y contra Don Juan Barranco Pegalajar aparejador de la misma, cuyas circunstancias personales y domicilio constan en el encabezamiento de este demanda, y de traslado de la misma a las partes demandada para que comparezcan y les conteste en el plazo improrrogable de 20 días, y si no se personasen y contestasen, sean declarados en rebeldía, y una vez seguidos los trámites legales establecidos para el Juicio Ordinario, con el recibimiento del pleito a prueba ,que desde este momento dejamos interesado, **dicte Sentencia por la que estimando en su integridad este escrito,**

1º.- Declare la responsabilidad de los demandados en los daños, sus orígenes, y desperfectos de la vivienda sita en Calle Jaén, 45, Sita en Jaén capital.

2º.- Y condene a los demandado a resarcir a mi mandante por los daños, sus orígenes y desperfectos existentes en la vivienda unifamiliar sita en Calle Jaén, 45, Jaén, fijados por el dictámenes periciales emitidos por el Arquitecto Javier Mora Moral, por valor de 40.151,04 € a fin de que mi mandante pueda proceder a reparar los mismos para dejar en perfecto estado de uso, disfrute y aprovechamiento dicha vivienda.

Conforme al artículo 17.1 b de la LOE y conforme al artículo 17.6 y 17.7 de la misma.

3º.-Con expresa imposición de las costas de la presente litis a la demandada.

Por ser todo ello de Justicia que respetuosamente pido.

OTROSI PRIMERO DIGO. - Que a los efectos del art. 265.2 LECv en relación con el art.429 LECv dejo señalado los siguientes archivos y registros:

- Excmo. Ayuntamiento de Jaén, en todas sus dependencias y negociados.
- Registro de la Propiedad de Jaén.
- Registro Mercantil de Jaén.
- Notaría de D. Antonio G.P de Jaén.
- Colegio Provincial y Andaluz de Arquitectos y Aparejadores .
- Oficinas de Amambla S.L
- Despacho Arquitecto Pablo S.G.
- Oficina de la Caixa de la provincia de Jaén.
- INSS; INEM; y demás oficinas de carácter público o privado que tuviera relación con la presente litis.

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por designados los archivos y registros antes indicados a los efectos probatorios.

Por ser todo ello de Justicia que pido en Jaén a 20 de diciembre de dos mil diecisiete.