

## LA SOLIDARIDAD IMPROPIA EN EL ÁMBITO DE LA EDIFICACIÓN. SITUACIÓN PRE Y POST LOE

### IMPROPER JOINT LIABILITY IN BUILDING CONSTRUCTION SPHERE. PRE AND POST LOE SITUATION

JOSÉ MIGUEL REVILLA TORRES

Doctorando en Derecho por la UNED - Abogado

**Resumen:** Este trabajo analiza la evolución de la solidaridad impropia, antes y después de la entrada en vigor de la LOE, como creación jurisprudencial de la Sala Civil del Tribunal Supremo cuando una pluralidad de agentes de la edificación han concurrido en la causación de defectos constructivos y el juez no puede discernir cuál de ellos es el responsable real o el porcentaje de responsabilidad imputable a cada uno.

**Abstract:** This paper analyses the evolution of the improper joint liability, before and after LOE entry into force, like a judicial creation of the Civil Chamber of the Supreme Court when a plurality of building agents have contributed to cause construction defects and the judge can not discern which of them is the real liable or the share of liability that belong to each one.

**Palabras clave:** solidaridad, pluralidad de agentes, defectos constructivos, responsabilidad de la edificación.

**Key words:** joint liability, plurality of agents, construction defects, building liability.

Recepción original: 07/07/2014

Aceptación original: 31/07/2014

**Sumario:** I. Introducción. II. Escenario existente antes de la LOE. II.1. Síntesis. II.2. Construcción jurisprudencial sobre el art. 1591 CC. III. La solidaridad impropia. III.1. Origen. III.2. Concepto de solidaridad impropia. III.3. Características. III.4. Efectos de la solidaridad impropia. III.4.A) Respecto a la excepción de litisconsorcio pasivo necesario. III.4.B) Respecto a la interrupción de la prescripción. La STS de 14 de marzo de 2003. IV. La solidaridad en la LOE. V. La llamada en garantía de la disposición adicional 7.<sup>a</sup> LOE. V.1. Origen. V.2. Funcionamiento. V.3. Posición procesal del tercero llamado al procedimiento. V.4. Condena en costas. VI. Conclusiones. VII. Bibliografía.

## I. INTRODUCCIÓN

La responsabilidad en el ámbito de la edificación es calificada por algunos juristas como el «tema estrella» del Derecho Civil español en los últimos cincuenta años<sup>1</sup>. La aludida preponderancia en el cómputo porcentual de los fallos jurisprudenciales<sup>2</sup> viene motivada, básicamente, tanto por el anacronismo de la redacción del art. 1591 CC, sin duda pensado para regular unos usos decimonónicos en la edificación, así como por la diáfana carencia de escrupulosidad de determinados agentes de la construcción cuyo reprochable comportamiento ha sido el detonante no sólo de la propia evolución jurisprudencial sino de la toma de razón por parte del legislador en orden a la articulación de una producción normativa más paternalista<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis: «La reforma de la regulación del contrato de obra», *La función pericial de los arquitectos al servicio de la Administración de Justicia*, Cuadernos de Derecho Judicial, Madrid, 1994, pág. 45. También LÓPEZ RICHART, Julián: *Responsabilidad Personal e Individualizada y Responsabilidad Solidaria en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Dykinson, Madrid, 2003, págs. 15 y 16.

<sup>2</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier: *Código Civil Comentado y con Jurisprudencia*, La Ley, Madrid, 2008, pág. 1671, refleja que el art. 1591 CC es, junto a los arts. 1902 y 1504 del texto codificado, los que más jurisprudencia producen.

<sup>3</sup> SAN SEGUNDO MANUEL, Teresa: *La recepción en el contrato de obra*, CISS, Valencia, 2001, pág. 22, se hace eco de la Circular n.º 5/1965 de la Fiscalía General del Estado en la que se conminaba a los Fiscales de las Audiencias a tener una actuación enérgica cuando tuvieran conocimiento o sospecha, esto es, sin aguardar a recibir denuncia alguna, de hechos relacionados con las actividades de construcción que no se estuvieran llevando a cabo correctamente, salvaguardando así el interés colectivo, el cual ha de limitar y condicionar el interés particular. ESTRUCH ESTRUCH, Jesús: «El concurso del promotor y la ejecución de los avales y pólizas de seguro de los compradores», *Anuario de Derecho Concursal*, n.º 23/2011, Civitas, Madrid, 2011, pág. 19 y en «La responsabilidad de las entidades de crédito por el incumplimiento de las obligaciones relativas a la cuenta especial regulada en la Ley 57/1968, de 27 de julio, de percepción de cantidades anticipadas en la compra de

Sentado lo anterior, la práctica configura al mundo inmobiliario como una actividad compleja en la que participan varios agentes, cada uno de ellos independiente y con responsabilidad propia, aunque vinculados contractualmente, lo que da lugar a conflictos a la hora de determinar con certeza a quién o quiénes han de imputarse los defectos en la construcción, quedando involucrados las más de las veces la práctica totalidad de los intervinientes en la obra sin que se pueda discernir el grado de responsabilidad achacable a cada uno. En síntesis, la doctrina de la «solidaridad impropia» que vamos a analizar, encuentra sus raíces en conseguir dotar a los adquirentes de inmuebles de una mayor protección frente a los obstáculos señalados y, por ende, goza de un marcado carácter de justicia social. En este trabajo se hace un repaso de esta concepción, examinando su evolución hasta la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), comprobando su perdurabilidad en nuestros días, abordando, asimismo, el importante cambio que desde el punto de vista procesal supuso la Disposición Adicional 7.<sup>a</sup> del citado texto legal, respecto al desenvolvimiento judicial de un pleito en el que se ventilen responsabilidades derivadas del proceso constructivo.

viviendas en construcción», *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 23, 2009 (BIB 2009/926), fecha última consulta: 20.12.2013, también se refiere a la década de los sesenta como escenario de importantes abusos por parte de promotores y constructores en donde se reseña el famoso fraude de «Construcciones Esperanza, S. L.» en 1967, el cual provocó una evidente alarma social. DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, Manuel: «Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana (Ponencia de la Delegación Española en la III Comisión del X Congreso Internacional del Notariado Latino)», *Revista de Derecho Notarial*, abril-junio 1969, con la colaboración de Emilio Garrido Cerda y Antonio Soto Bisquert, pág. 183, incluye una referencia a los notorios y conocidos escándalos al examinar la Ley 57/1968 como atemperadora del riesgo del comprador hasta que recibe la vivienda. GARCÍA ARANGO Y DÍAZ-SAAVEDRA, César: «La situación de prehorizontalidad y la protección jurídica de los adquirentes de pisos en construcción», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 551, julio-agosto 1982, págs. 930 y 931, en el marco de la desprotección que sufren los adquirentes de pisos en construcción, hace hincapié en los que fueron denominados «timos de la inmobiliarias», de gran resonancia mediática, debido a los graves inconvenientes que presentaba, y presenta, la práctica de constituirse en objeto de tráfico jurídico los pisos o locales en construcción en base a unos simples planos, una memoria o el proyecto de construcción, antes de iniciarse las obras propiamente dichas e, incluso, con carácter pretérito a la legalización administrativa del solar que servirá de asiento a la edificación. En conexión con lo anterior, VÁZQUEZ-BOTÉ, Eduardo: «Prehorizontalidad y horizontalidad frente a la dinámica del derecho. Exigencia de una nueva normativa jurídica», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 573, marzo-abril 1986, pág. 223, de manera muy gráfica y recurriendo a la ironía, sostiene que en los años cuarenta, cincuenta e incluso sesenta del pasado siglo, «recibir las llaves del piso era más relevante que la recepción de llaves de una ciudad conquistada para la Edad Media».

## II. ESCENARIO EXISTENTE ANTES DE LA LOE

### II.1. Síntesis

La LOE nació con una *vacatio legis* de seis meses, entrando en vigor el 6 de mayo de 2000 y las tres primeras líneas de su Exposición de Motivos nos dibujan de manera elocuente la descompensada relación entre el ingente significado socio-económico de la edificación en nuestro país y su manifiestamente mejorable normativa: «*El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia*». De ahí que la elaboración de la LOE, a diferencia de otros textos normativos, no fuese nada impetuosa sino un trasiego de borradores y anteproyectos que parecía no tener fin, demandado por los diferentes agentes ya en la etapa pre-constitucional y que ha necesitado de más de veinte años hasta su aprobación definitiva<sup>4</sup>, provocando esta demora que incluso vieran la luz previamente algunos textos autonómicos<sup>5</sup>.

Antes de entrar en vigor la LOE, la regulación de la responsabilidad en la construcción, la archiconocida «responsabilidad decenal», estaba concentrada en el art. 1591 CC, con las carencias apuntadas y su progresiva erosión por obsoleto, insuficiente para abordar el complejo proceso constructivo y la implicación de la pluralidad de agen-

---

<sup>4</sup> Escuetamente, pues resultaría tedioso para el lector sin ser el objeto principal del presente trabajo, diremos que el primer borrador data del año 1970. Posteriormente destaca la promoción de un Libro de la Edificación en 1978, con la finalidad de unificar el marco legislativo pero no llegó a fraguar; seguidamente, en 1980, el Consejo Superior de Arquitectos nombró una Comisión que tenía unas miras más amplias y que pretendía llamarse Ley de la Edificación para cursar posteriormente en 1984 como Ley General de Ordenanzas y Garantías de la Edificación. Más llamativo es la elaboración en 1988 de diecisiete anteproyectos llevados a cabo por una Comisión de Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Promotores y Constructores, amparados en razones de urgencia social. Por último, en el año 1992, se presenta un borrador sobre Líneas Básicas de Anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación para conectar con el Anteproyecto de febrero de 1994 para la reforma de los arts. 1591 y 1909 CC, finalizando con los Anteproyectos de 11 de junio, 21 de septiembre y 12 de octubre de 1998. La culminación la encontramos en el Proyecto de Ley 121/000163, de Ordenación de la Edificación, publicado en el Boletín de las Cortes Generales de 15 de marzo de 1.999. Esta secuencia de datos ha sido obtenida de VILLAGÓMEZ RODIL, Alfonso: *Derecho de la Edificación*, Coordinador Román García Varela, Bosch, Barcelona, 2008, págs. 77 y 78.

<sup>5</sup> Nos referimos a la Ley catalana de la Vivienda, Ley 24/1991, de 29 de noviembre, la cual ha estado vigente hasta el 9 de abril de 2008. Por su parte, por escaso margen de tiempo con respecto a la ley estatal, también Madrid aprobó el 17 de marzo de 1999, la Ley 2/1999, sobre Medidas para la Calidad de la Edificación.

tes intervinientes. Ello generó que la doctrina científica se mostrase muy prolífica al interpretar este precepto, casi abocada por la necesidad imperiosa de adaptación a los nuevos tiempos, lo que desembocó en un suculento debate, sazonado por la innegable enjundia jurídica que atesoraba.

Sin embargo, ha sido la jurisprudencia de la Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo la que, en una muestra sin precedentes de creación jurisprudencial, trabajó arduamente en adaptar el texto legal a la realidad operante en la edificación, reinterpretando el art. 1591 CC con la loable intención de responder a las demandas sociales, focalizadas en dotar de protección a los adquirentes de los inmuebles. Además de lo anterior, fue generándose una conciencia jurídica de sensibilización respecto a la mejora en la calidad de la edificación con objeto de dilatar su durabilidad en consonancia con el importante precio que se debe satisfacer para adquirir una vivienda y la dificultad para los propietarios y terceros compradores de poder detectar en el momento de la recepción de la obra o de la adquisición si existen vicios o defectos<sup>6</sup>.

## II.2. Construcción jurisprudencial sobre el art. 1591 CC

Las aportaciones del Tribunal Supremo en su interpretación extensiva<sup>7</sup> del art. 1591 CC pueden sintetizarse en las siguientes:

1.º) Ampliación del concepto de ruina. La dicción literal del precepto habla genéricamente de «ruina», entendida como ruina física o material, equiparada al derrumbamiento del edificio. La extensión interpretativa que efectuó el Alto Tribunal le lleva hasta el infinito aserto de considerar englobado en el antedicho concepto a «todo aquello que superase leves imperfecciones corrientes», acuñándose el término de «ruina funcional» definida en rasgos generales como la inhabitabilidad o inutilidad del edificio para la finalidad que le es propia. Al mismo tiempo, a la ruina «actual» o «presente» se procedió a

---

<sup>6</sup> RAYÓN BALLESTEROS, M.<sup>a</sup> Concepción: «El artículo 1591 del Código Civil y la nueva Ley de Ordenación de la Edificación: un salto normativo de más de un siglo», *Homenaje a Don Antonio Hernández Gil*, Vol. II, Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 2001, pág. 1594.

<sup>7</sup> BLASCO GASCÓ, Francisco de Paula: «Relaciones entre el artículo 1591 del C. C. y la L. O. E.», artículo publicado en la página web [www.serjuteca.es](http://www.serjuteca.es), noviembre, 2004, pág. 1, refiere que la construcción del Alto Tribunal en torno al art. 1591 CC es tan formidable que esta doctrina ha alejado tanto la interpretación de la letra del precepto que pueden entenderse el uno sin el otro.

añadir la consideración de «ruina futura» o «potencial» así como la ruina «parcial» además de la «total»<sup>8</sup>.

2.º) Aumento del número de sujetos responsables. Además del arquitecto y del contratista –únicos agentes que se mencionan expresamente en el art. 1591 CC como responsables de los vicios del suelo y de los vicios de la construcción–, se extendió el ámbito subjetivo de la responsabilidad con la posibilidad de imputar también la misma al promotor inmobiliario, bien como mero vendedor (promotor-vendedor)<sup>9</sup> o bien cuando actuase también como constructor aun adquiriendo la edificación en estructura<sup>10</sup>. Incluso, en ocasiones, el Tribunal Supremo incluyó al promotor-rehabilitador<sup>11</sup> y al promotor-gestor<sup>12</sup>.

La inexistencia de una definición legal de la figura del promotor inmobiliario llevó al Alto Tribunal a incluirle en el círculo de responsables asimilando su intervención a la del contratista basándose en el objetivo común del ánimo de lucro<sup>13</sup>, en el control que el promotor ejerce sobre la obra y en la imagen comercial proyectada frente a los adquirentes de las viviendas<sup>14</sup>. El origen de la inclusión del promotor como responsable solidario se halla en las primeras demandas por vicios ruinógenos interpuestas por adquirentes de viviendas contra los promotores inmobiliarios por defectos constructivos. Éstos trataban de eludir la imputación argumentando que también eran copropietarios de la edificación, debiendo considerárseles como simples

<sup>8</sup> Así STS de 15 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 7631).

<sup>9</sup> ROUANET MOTA, Emilio: «Los agentes intervinientes en el proceso constructivo y su responsabilidad en el hecho ruinógeno», *Revista de Derecho Privado*, n.º 2002-06, junio 2002, pág. 479. En la jurisprudencia del Alto Tribunal destacar entre otras la STS de 27 de septiembre de 2004 (RJ 2004, 6187).

<sup>10</sup> Así puede observarse en las SSTs de 20 de noviembre de 1998 (RJ 1998, 8413) y 24 de noviembre de 2003 (RJ 2003, 8088).

<sup>11</sup> Supuesto de la STS de 15 de mayo de 2003 (RJ 2003, 4861).

<sup>12</sup> SSTs de 3 de octubre de 1996 (RJ 1996, 7006) y 26 de junio de 1997 (RJ 1997, 5149).

<sup>13</sup> DEL OLMO ALONSO, Jesús: *Aspectos jurídicos de la edificación*, Montecorvo, Madrid, 2002, pág. 83, reseña la «interpretación extraordinariamente amplia» que la jurisprudencia efectuó del art. 1591 CC con la intención de mermar la facultad de regulación del promotor como actor que más se lucraba en el proceso edificatorio. Aunque sobre el afán de lucro como criterio de imputación de responsabilidad se alzan voces discordantes como BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo: «Contrato de obra: responsabilidad por vicios de la construcción; responsabilidad del promotor; culpabilidad *in eligendo*; cuestión de hecho (Comentario a la STS de 29 de junio de 1987)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 14 (1987), pág. 4719.

<sup>14</sup> Así lo recoge como solución correcta CORDERO LOBATO, Encarna: *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, Thomson-Aranzadi, Navarra, 2007, pág. 269.

vendedores, de tal forma que, las responsabilidades achacables a ellos se centraban en la responsabilidad por vicios ocultos, las cuales, como es sabido, cuentan con un plazo de ejercicio sumamente perentorio en el Código Civil: seis meses. Desde luego, esta alegación difícilmente entronca con la perdurabilidad que se exige a un edificio, cuyos defectos pueden presentarse con bastante posterioridad a su conclusión. En este marco, las únicas excepciones que la jurisprudencia reconoció dieron lugar a la consabida polémica doctrinal, encontrando en primer lugar a aquellos que gestionan la edificación sin ánimo de lucro, esto es, las cooperativas de viviendas<sup>15</sup>; también se eximió al cedente de un solar a cambio de obra futura, excepto cuando la adjudicación consistiese en una cuota indivisa de la construcción, entendiéndose en este supuesto que se lucraba con las ventas de los futuros departamentos o en los supuestos en que su intervención era decisiva en el proceso constructivo<sup>16</sup>.

El art. 9.1 LOE vino a definir la figura del promotor como «*cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título*». Así, la sempiterna cuestión de si la responsabilidad del promotor era contractual, extracontractual o legal quedó cercenada al establecerse la responsabilidad del promotor como una responsabilidad de naturaleza legal<sup>17</sup>, respondiendo éste «en todo caso», de manera solidaria, aun cuando hayan quedado perfectamente delimitadas las responsabilidades del resto de intervinientes y la causa de los daños sea imputable a otros agentes del proceso constructivo<sup>18</sup>.

<sup>15</sup> Así SSTS de 24 de septiembre de 1991 (RJ 1991, 6279) y de 8 de junio de 1992 (RJ 1992, 5168).

<sup>16</sup> El Tribunal Supremo ha eximido de responsabilidad al cedente de un solar a cambio de obra futura en sus resoluciones de 18 de diciembre de 1990 (RJ 1990, 10286) y 11 de junio de 1994 (RJ 1994, 5227), aun considerándole promotor como sucede en la STS de 28 de enero de 1994 (RJ 1994, 575).

<sup>17</sup> RUIZ JIMÉNEZ, Juana: «El promotor como garante en el proceso constructivo», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 695, mayo-junio 2006, pág. 1225.

<sup>18</sup> En este sentido STS de 24 de octubre de 2013 (Id. Cendoj: 280791100112013100574) cuyo Fundamento Jurídico Cuarto determina que «otra interpretación no resulta de esas palabras «en todo caso» con la que se pretende unir a responsables contractuales con extracontractuales o legales y con la que se establece la irrenunciabilidad de la misma (SSTS de 24 de mayo de 2007, 13 de marzo, 26 de julio y 4 de diciembre de 2008, 19 de julio de 2010 y 18 de septiembre de 2012)». En cuanto a la jurisprudencia menor, las últimas resoluciones dictadas al momento de finalizar el presente trabajo son la sentencia de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Murcia de 15 de mayo de 2014 (Id. Cendoj: 30030370012014100213) y la sen-

3.º) Responsabilidad solidaria. Con la finalidad de protección a ultranza de los compradores se estableció la solidaridad entre todos los agentes participantes en la construcción cuando no pudiese determinarse de manera individual la cuota de responsabilidad imputable a cada uno en los daños producidos. Es lo que ha venido en llamarse «solidaridad impropia».

### III. LA SOLIDARIDAD IMPROPIA

#### III.1. Origen

Como es sabido el art. 1137 CC presume la mancomunidad, operando exclusivamente la solidaridad cuando la obligación se haya constituido con tal carácter o cuando el legislador así lo hubiera establecido. El advenimiento de la solidaridad impropia proviene de una creación de la doctrina francesa de mediados del siglo XIX<sup>19</sup>, la cual sostenía que, en los supuestos de pluralidad de deudores, aunque cada uno responda por entero, su responsabilidad es autónoma de la de los demás, justificado porque el vínculo del que la misma deriva es un vínculo independiente, que ha nacido por sí solo.

Según quedó dicho, la doctrina sobre la solidaridad impropia ha sido elaborada por la Sala Civil de nuestro Tribunal Supremo<sup>20</sup> cuya jurisprudencia nos remite a dos sentencias que conforman las ideas-base sobre las que se fragua esta construcción: 24 de diciembre de 1941 y 25 de marzo de 1957<sup>21</sup>, comenzando a abandonarse las tesis

---

tencia de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Albacete, también de 15 de mayo de 2014 (Id. Cendoj: 02003370022014100235).

<sup>19</sup> GÓMEZ LIGÜERRE, Carlos: *Solidaridad impropia y seguro de Responsabilidad Civil*, Fundación Mapfre, Madrid, 2010, pág. 36 y GARNICA MARTÍN, Juan Francisco: «Problemas derivados de la pluralidad de responsables en el proceso civil», pág. 22, artículo publicado en la página web de la Asociación de abogados especialistas en Responsabilidad Civil y Seguro: [www.asociacionabogadosrcs.org](http://www.asociacionabogadosrcs.org), correspondiente a la exposición del autor en las Jornadas de Responsabilidad Civil del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza, el día 1 de febrero de 2008.

<sup>20</sup> Aunque el propio Tribunal Supremo en ocasiones haya considerado que la creación de esta figura corresponde a la doctrina científica. En este sentido STS de 20 de julio de 1992 (RJ 1992, 6438).

<sup>21</sup> RJ 1942, 115 y RJ 1957, 1179. A estas resoluciones siguen haciendo referencia fallos jurisprudenciales contemporáneos como el de la STS de 8 de octubre de 2008 (RJ 2008, 5680), cuyo Fundamento de Derecho Cuarto se manifiesta en los siguientes términos: «La sentencia de esta Sala de 20 marzo 2003 señala que «ya las añejas sentencias de 24 de diciembre de 1941 y 25 de marzo de 1957, destacaron que la producción de un daño por varios causantes desemboca en una situación de solidaridad que impone a cada uno obligación de satisfacerlo íntegramente. Ya la sentencia de 14 de febrero de



de la mancomunidad y empezando a acuñarse la concepción que nos ocupa como solución más justa para el resarcimiento del perjudicado habida cuenta de que la mayoría de las veces éste se veía ante la gravosa tesitura de tener que probar el grado de responsabilidad de cada uno de los agentes de la edificación, pudiendo quedar finalmente indemnes los causantes del daño. Ahora bien, el Alto Tribunal también deja patente que esta construcción ha de utilizarse como último recurso, en el bien entendido de que cuando se pueda individualizar la responsabilidad habrá que imputar a cada agente su cuota de participación, respondiendo entonces éstos mancomunadamente<sup>22</sup>.

En este sentido encontramos pronunciamientos por parte de la doctrina científica como el de ESTRUCH ESTRUCH<sup>23</sup> quien afirma que antes de la LOE, una vez comprobada la existencia de ruina, debía procederse a averiguar la causa que la había originado, dejando sentado que el CC parte de la individualización de la responsabilidad; de esta forma, GÓMEZ DE LA ESCALERA<sup>24</sup> argumenta que la responsabilidad sólo podía dirigirse contra aquel agente que con su inadecuado actuar dio origen al vicio que desencadenó la ruina.

De hecho, examinando la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo podemos encontrar numerosos ejemplos de condena aplicando la mancomunidad, como queda refrendado en las siguientes sentencias: SSTs de 30 de abril de 1982, 5 de octubre de 1983, 7 de junio de 1984, 14 de diciembre de 1984, 1 de marzo de 1986, 12 de junio de 1987, 31 de octubre de 1990, 9 de diciembre de 1993, 10 de noviembre de 1994, 2 de febrero de 1996, 13 de noviembre de 1999, 9 de marzo de 2000, 1 de febrero y 14 de mayo de 2002 y 27 de diciembre de 2003<sup>25</sup>.

*1964 puso de relieve que ya en dicha fecha la doctrina científica veía en la obligación solidaria una pluralidad de obligaciones independientes entre sí en los sujetos respectivos y unificadas frente al acreedor en el ámbito objetivo de idéntica prestación y se refirió explícitamente a la llamada solidaridad impropia para satisfacción del acreedor...».*

<sup>22</sup> En esta línea CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: «La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación», *Anuario de Derecho Civil*, Año 2000, Vol. 53, n.º 2, pág. 465, manifestando que mantener incólume el principio de responsabilidad mancomunada y exigir prueba incluso cuantitativa del daño atribuible a cada uno de los agentes intervinientes podría consistir en muchos casos una prueba diabólica y una válvula de escape a la responsabilidad por quienes de cualquier forma han hecho dejación de las obligaciones a las que vienen compelidos.

<sup>23</sup> ESTRUCH ESTRUCH, Jesús: *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 3.ª edición, Thomson-Civitas, Navarra, 2007, pág. 257.

<sup>24</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos: *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción (Estudio del artículo 1591 del Código Civil y su problemática actual)*, Bosch, Barcelona, 1994, pág. 133.

<sup>25</sup> RJ 1982, 1969; RJ 1983, 5228; RJ 1984, 3218; RJ 1984, 6114; RJ 1986, 1093; RJ 1987, 4296; RJ 1990, 8276; 1993, 9890; RJ 1996, 1082; RJ 1999, 8288; RJ 2000, 1515; RJ 2002, 2100; RJ 2002, 4443 y RJ 2003, 352, respectivamente.

Según hemos anticipado, inicialmente el Tribunal Supremo se oponía con rotundidad a la solución de la solidaridad, casando en contra de la misma cuando alguna Audiencia Provincial acudía a este recurso apoyada en criterios de justicia y equidad, como se evidencia en la sentencia de 19 de febrero de 1959<sup>26</sup>. Sin embargo, en la resolución de 5 de mayo de 1961<sup>27</sup> ya se reconoce que «*debe apreciarse que dada la expresión de igualdad en la responsabilidad que contiene el precepto, con la identidad del origen legal de la obligación misma, la conjunción de causas originantes de la ruina y la indivisibilidad de la obligación hacen nacer la solidaridad que se deduce del artículo 1.591*».

Así las cosas, llegamos al punto de inflexión que representa la STS de 14 de marzo de 2003<sup>28</sup> por la que la Sala 1.<sup>a</sup> descarta que los efectos interruptivos de la prescripción que contempla el art. 1974.1.º CC puedan extenderse al ámbito de la solidaridad impropia, junto con alguna resolución más que abunda en el mismo sentido. Posteriormente nos detendremos en un análisis más pausado de esta resolución.

### III.2. Concepto de solidaridad impropia

La solidaridad impropia puede definirse como la atribución a cada uno de los agentes productores de los daños de idéntico porcentaje de responsabilidad, al no poder determinarse con exactitud la cuota con que cada uno ha contribuido a la causación del perjuicio<sup>29</sup>. Se trata de una forma de organización ante una pluralidad de responsables como extensión del principio *favor creditoris* en beneficio de los perjudicados.

*Sensu contrario*, no existe solidaridad impropia cuando se establecen cuotas de responsabilidad aun en el caso de condenas solidarias, tal y como ha establecido el Tribunal Supremo, entre otras, en las resoluciones de 14 de mayo de 2002<sup>30</sup> y de 27 de diciembre de 2003<sup>31</sup>.

A su vez, como veremos a continuación, la solidaridad impropia se caracteriza porque los responsables solidarios no pueden alegar la

---

<sup>26</sup> RJ 1959, 486.

<sup>27</sup> RJ 1961, 2310.

<sup>28</sup> RJ 2003, 3645.

<sup>29</sup> CARRASCO PERERA, Ángel: «La jurisprudencia post-loe ¿ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?», *Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 21/2001, Aranzadi, Pamplona, 2002 (BIB 2002/28). Fecha última consulta: 11 de abril de 2014.

<sup>30</sup> RJ 2002, 4444.

<sup>31</sup> RJ 2004, 352.

excepción de litisconsorcio pasivo necesario ya que el perjudicado podrá dirigirse contra cualquiera de ellos por el todo, conllevando un derecho de repetición del agente que satisface íntegramente la indemnización contra el resto de responsables y, junto a lo anterior, por el hecho de que la prescripción no aprovecha al resto de deudores solidarios que no hayan sido demandados a diferencia de lo que establece el art. 1974.1 CC para la solidaridad en sentido propio.

### III.3. Características

Siguiendo a BLASCO GASCÓ<sup>32</sup> hallamos las notas definidoras de esta doctrina, en base a la jurisprudencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo:

1.º) La solidaridad impropia no encuentra su fundamento, a diferencia de la propia, en la ley o en el pacto expreso o implícito sino en la protección del interés social al operar como salvaguarda de los perjudicados. Es lo que ha venido a denominarse responsabilidad *ex post facto*, esto es, determinada en sentencia y con carácter subsidiario<sup>33</sup>.

2.º) Existiendo una pluralidad de agentes ha de darse la imposibilidad de discernir con exactitud el grado de responsabilidad individual que recae sobre cada uno de ellos. Ya pusimos de relieve anteriormente, al hablar sobre la tendencia a la solidaridad en las obligaciones, el peligro que puede suponer que el juzgador no profundice lo suficiente en los hechos para individualizar el grado de culpa de cada agente, latiendo el peligro de convertirse en un recurso fácil y cómodo a la hora de dictar sentencias.

3.º) El carácter exclusivamente fáctico de la apreciación de la individualización que excluye la solidaridad y de la distribución de cuotas entre los diferentes agentes causantes.

4.º) La solidaridad puede declararse aunque el hecho del que provienen las responsabilidades tengan un fundamento jurídico distinto<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> BLASCO GASCÓ, Francisco de Paula: «Cuestiones propias de una relación solidaria impropia», en <http://www.serjuteca.es/actualidad/publicaciones/637/#>, págs. 1 y 2. Este jurista en su obra Cuestiones de responsabilidad civil en la edificación, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013, pág. 51, manifiesta que, tradicionalmente, tanto la jurisprudencia del TS en torno al art. 1591 CC como al art 17 LOE, «es la antesala del juicio de distribución de cuotas de responsabilidad entre los condenados solidariamente por vicios o defectos constructivos».

<sup>33</sup> Como ejemplo STS de 1 de junio de 1994 (RJ 1994, 4568).

<sup>34</sup> Así STS de 29 de septiembre de 1993 (RJ 1993, 6659).

### III.4. Efectos de la solidaridad impropia

#### III.4.A) Respecto a la excepción de litisconsorcio pasivo necesario

Es indiscutible en el ámbito de la pluralidad de responsables solidarios la facultad de elección de la que goza todo perjudicado para demandar a cualquiera de los partícipes en el daño sin que se le pueda excepcionar litisconsorcio pasivo necesario. A su vez, también tiene la posibilidad de dirigir la demanda contra uno sólo, algunos o contra todos. Y, si demandado un responsable, éste no tiene bienes para indemnizarle podrá dirigirse contra los restantes hasta cobrar la deuda íntegramente. Es lo que se conoce como *ius electionis* y *ius variandi* y se recoge positivamente en el art. 1144 CC<sup>35</sup>.

El fundamento de que se excluya la aplicación del litisconsorcio pasivo necesario es el carácter de la responsabilidad de los agentes de la construcción que, como sabemos, es de solidaridad impropia, determinada en sentencia y no con origen legal o convencional, de tal forma que, de conformidad con la jurisprudencia que desarrolla el art. 1591 CC, la responsabilidad de los partícipes en el proceso edificatorio es personal e individualizada, herencia que recogerá posteriormente el art. 17.3 LOE. A ello debe ir unido el principio dispositivo del proceso civil, cuyo significado estriba en la posibilidad que ostenta el demandante de dirigir su acción contra aquel que considere responsable y en la medida en que así lo estime.

Desde luego, a la vista de lo anterior, lo que se desprende a vuela-pluma es la existencia de efectos indeseables en cuanto a dilaciones indebidas en los procedimientos ya que el acierto o desacierto a la hora de constituir válidamente la relación procesal podía conllevar unas consecuencias fatales para todos los intervinientes si se considera que la solidaridad nace de la sentencia. Nos referimos no sólo a las consecuentes condenas en costas que harán quebrar los patrimonios de aquellos con insuficiente capacidad económica para litigar en pleitos de envergadura económica extraordinaria sino problemas con la consistencia y contundencia de los medios probatorios que sirvan a

---

<sup>35</sup> No obstante lo anterior, en la práctica no era infrecuente llamar al proceso a todos los posibles causantes, destacando por su importancia la STS de 3 de noviembre de 1999 (RJ 1999, 9043) en la que se reconoce la alternativa del perjudicado de dirigir su acción contra todos o algunos de los presuntos causantes, operando la excepción de litisconsorcio pasivo necesario si, en el transcurso del proceso, se demostrara que han participado otras personas que no figuran dentro de los legitimados pasivos sin que la *litis* quedara válidamente constituida.

ambas partes contendientes habida cuenta de que, las más de las veces, la excesiva prolongación en el tiempo de los procedimientos mina la eficacia de las pruebas.

#### III.4.B) Respecto a la interrupción de la prescripción. La STS de 14 de marzo de 2003

El fenómeno de la denominada «propagación de la solidaridad» es evidente en el ámbito de la responsabilidad contractual *ex art.* 1974.1 CC, de tal forma que, los actos llevados a cabo por cualquier acreedor o deudor solidario extienden al resto los efectos interruptivos de la prescripción.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo venía aplicando los efectos del antedicho precepto a la solidaridad impropia aunque se habían alzado ya voces críticas de algún sector de la doctrina científica<sup>36</sup>, hasta la importante resolución de 14 de marzo de 2003<sup>37</sup>. Esta resolución supone un giro copernicano absoluto a la anterior doctrina de aplicación a toda responsabilidad solidaria, propia o impropia, de los efectos del art. 1974.1 CC, por el que los efectos interruptivos de la prescripción efectuada por un solo acreedor respecto a un solo deudor, producirán sus efectos a favor y en contra de todos los deudores y acreedores solidarios. El Fundamento de Derecho Primero establece lo que sigue:

*«La presente sentencia cuya deliberación originó discrepancias entre los miembros de la Sala de Justicia que la autoriza, acerca de la cuestión jurídica básica que sustenta el recurso, se dicta previa consulta a la «junta general de los Magistrados de la Sala Primera del Tribunal Supremo, celebrada el día 27 de marzo de 2003, que adoptó, por amplia mayoría de votos el acuerdo que se transcribe: «el párrafo primero del artículo 1974 del Código civil únicamente contempla efecto*

---

<sup>36</sup> YZQUIERDO TOLSADA, Mariano: *Sistema de responsabilidad civil contractual y extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2001, págs. 408 y ss., CAFFARENA LAPORTA, Jorge: «La extensión de la solidaridad y la dulcificación de su régimen», *Las Obligaciones Solidarias*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2002, págs. 62 y 63 y SEIJAS QUINTANA, José Antonio: «Acciones, solidaridad, y prescripción en la nueva Ley de Ordenación de la Edificación», *Jueces para la Democracia*, n.º 47, 2003, pág. 67.

<sup>37</sup> RJ 2003, 3645. Puede constatarse la anécdota de que se menciona en la resolución el Acuerdo de la Junta General de Magistrados de la Sala Primera que tendría lugar trece días más tarde. El único voto particular fue formulado por el Magistrado Xavier O'Callaghan Muñoz. Actualmente se sigue haciendo mención en el texto de las resoluciones judiciales a la STS de 14 de marzo de 2003 para solventar las cuestiones atinentes a la interrupción de la prescripción en litigios por defectos constructivos como se observa en la sentencia de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, de 5 de mayo de 2014 (Id. Cendoj: 30030370012014100209).

*interrumpitivo en el supuesto de las obligaciones solidarias en sentido propio cuando tal carácter deriva de norma legal o pacto convencional, sin que pueda extenderse al ámbito de la solidaridad impropia, como es la derivada de responsabilidad extracontractual cuando son varios los condenados judicialmente». Entendemos que este acuerdo, se considera sin perjuicio de aquellos casos en los que por razones de conexidad o dependencia, pueda presumirse el conocimiento previo del hecho de la interrupción, siempre que el sujeto en cuestión haya sido también demandado.»*

GARNICA MARTÍN<sup>38</sup> entiende que en el ámbito de aplicación de la excepción al art. 1974.1 CC se engloban tres categorías tan distintas como: 1.º) las de la solidaridad por hecho ajeno; 2.º) la solidaridad derivada de la existencia de una relación de seguro y 3.º) la solidaridad nacida de la duda sobre la autoría o sobre la imputación causal. De ahí que, según este autor, «una aberración tan grande y evidente» se tuvo que corregir posteriormente, en la sentencia de 5 de junio de 2003<sup>39</sup> con la siguiente excepción:

*«Fundamento Jurídico Segundo: [...] ya la citada sentencia de 14 de marzo último hace la salvedad, en el ámbito de la llamada solidaridad impropia, de que por razones de conexidad o dependencia, pueda presumirse el conocimiento previo del hecho de la interrupción, siempre que el sujeto en cuestión haya sido también demandado, cual es el caso de los técnicos hoy recurrentes que, amén de demandados, difícilmente podían encontrarse totalmente al margen de unas reclamaciones al propietario del edificio que la sentencia recurrida califica de numerosas y sucesivas desde que comenzaron a ejecutarse las obras de derribo hasta que se presentó la demanda.»*

En cambio ATAZ LÓPEZ<sup>40</sup> se muestra a favor de la doctrina de la sentencia de 14 de marzo de 2003 aunque acota que su justificación no

---

<sup>38</sup> GARNICA MARTÍN, Juan Francisco: ob. cit., pág. 26 y 27. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel: «Interrupción o no de la prescripción frente a todos los deudores solidarios por reclamación a uno solo. Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2003», *Revista de Derecho Privado*, n.º 2003-04, julio 2003, pág. 543, se manifiesta en tono jocosos respecto a esta resolución: «Me mueve a escribir estas líneas una reciente sentencia, de 14 de marzo de 2003, en la que la Sala Primera *ajusticia* al justiciable que llevaba la razón, negándosela, si bien al pobre le queda el consuelo de que uno de los tres Magistrados que integraban la Sala formuló un voto particular, dándosela, lo cual, si ciertamente le cabe exhibirlo de orgullo alegando que es prueba de lo que, aunque no fue, debió ser, sin embargo, en el prosaico mundo de la realidad práctica más bien le sirve sólo para ponerlo en la esquila de defunción del caso».

<sup>39</sup> RJ 2003, 4124.

<sup>40</sup> ATAZ LÓPEZ, Joaquín: *La llamada solidaridad impropia en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, artículo publicado en [www.asociacionabogadosrcs.org](http://www.asociacionabogadosrcs.org). Ponencia correspondiente al VI Congreso de la Asociación de abogados especializados en Responsabilidad Civil y Seguro celebrado en Cáceres del 16 al 18 de noviembre de 2006, pág. 25.

es totalmente correcta, considerando que la base para no aplicar el art. 1974.1 CC a estos casos es que dicho artículo está presuponiendo la existencia de una sola obligación en donde existan relaciones internas entre los acreedores o deudores (es decir, la solidaridad del art. 1137 y ss. CC) y no tanto la solidaridad impropia o solidaridad *ex post facto*. Ya el mismo autor había argumentado con anterioridad que la explicación de que la interrupción de la prescripción beneficie o perjudique a todos es el de que la prescripción es de la propia obligación. Por ende, sería inviable su aplicación a aquellos casos en los que existen obligaciones diferentes, con nacimiento en hechos distintos y con fundamentos legales propios, como ocurre la mayoría de las veces en sede de solidaridad impropia<sup>41</sup>.

Por su parte, LÓPEZ GONZÁLEZ<sup>42</sup> nos dice que el precedente de la STS de 14 de marzo de 2003 resulta relevante por cuanto, partiendo del acuerdo adoptado en Junta General de Magistrados, el cual era imperioso a la vista de la controvertida cuestión de la interrupción de la prescripción en materia de solidaridad impropia y de la vacilante doctrina y jurisprudencia existente hasta entonces, el Alto Tribunal decidió apartarse de la corriente jurisprudencial mayoritaria tendente a favorecer una interpretación flexible y amplia del mandato contenido en el art. 1974.1 CC con el deseo de beneficiar al perjudicado, amparándose para ello en un supuesto interés social.

Este mismo argumento proteccionista y de interpretación flexible es el que esgrime el Tribunal Supremo en la sentencia de 16 de diciembre de 2008<sup>43</sup>, mediante el cual, como refiere literalmente el apuntado autor, la Sala se las «arregla» para no contradecir la anterior resolución de marzo de 2003 que excepcionaba la inaplicación

---

<sup>41</sup> ATAZ LÓPEZ, Joaquín: «Las obligaciones solidarias en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (aspectos sustantivos)», *Las obligaciones solidarias (Jornadas de Derecho Civil en Murcia)*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2002, págs. 154 y 155.

<sup>42</sup> LÓPEZ GONZÁLEZ, Rodrigo: «Sobre la interrupción de la prescripción en supuestos de solidaridad impropia. Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2008», *Boletín de Responsabilidad Civil*, publicación electrónica del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, n.º 44, marzo 2009.

<sup>43</sup> RJ 2008, 6983. «Cuando a todos los demandados les alcanza la responsabilidad solidaria, la actividad interruptora de la prescripción producida con relación a uno sólo de los responsables solidarios alcanza a los demás con respecto a los que esa actividad no se haya producido, como consecuencia de lo normado en el párrafo primero del artículo 1974 del Código Civil. Todo lo expuesto determina, como ya se ha referido, la desestimación del motivo, en atención y en definitiva (al margen de definiciones doctrinarias), de la responsabilidad “in solidum”, toda vez que las sociedades codemandadas vinculadas por relación contractual han concurrido en una única causa, indiscernible por tanto su cuota de aportación al resultado, al hecho ilícito determinante de la responsabilidad que la demandante ha interesado y que las sentencias de instancia han estimado».

del art. 1974.1 CC cuando en un contexto de responsabilidad extracontractual nos encontrásemos con codemandados que se encuentren ligados por un vínculo contractual. Con posterioridad vemos la reiteración de estos efectos en la STS de 18 de julio de 2011<sup>44</sup>.

#### IV. LA SOLIDARIDAD EN LA LOE

Con la entrada en vigor de la LOE se ha otorgado reconocimiento legal a la doctrina jurisprudencial de la solidaridad impropia, plasmándose la misma en los apartados 2 y 3 del art.17 del apuntado texto legal:

*«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.»*

*«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.»*

Como ha dejado sentado la doctrina científica<sup>45</sup>, la solidaridad entre los agentes responsables de los daños ya no es una solidaridad impropia sino que ha pasado a tener impronta legal, aunque *ex post facto*, esto es, fijada en la sentencia y con carácter subsidiario. En este sentido, para fallar judicialmente uniendo a los agentes con vínculos solidarios debemos encontrarnos con dos supuestos: 1) cuando no pueda individualizarse el agente que ha provocado los daños materiales o 2) una vez que resulta incontrovertido que existe concurrencia de culpas en los diferentes agentes en la producción del evento dañoso no pueda determinarse la cuota de participación que corresponde a cada uno.

Junto a lo anterior, ya vimos cómo el art. 17.3 LOE *in fine* establece legalmente la responsabilidad solidaria y principal del promotor inmobiliario «en todo caso», idéntica que en el supuesto de encargo conjunto a varios proyectistas (art. 17.5 LOE) y en el de contratación de más de un técnico para llevar a cabo la dirección de obra (art. 17.7. último párrafo).

---

<sup>44</sup> RJ 2011, 6123.

<sup>45</sup> BLASCO GASCÓ, Francisco de Paula: «Cuestiones propias...», ob. cit., pág. 3.



## V. LA LLAMADA EN GARANTÍA DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 7.<sup>a</sup> LOE

Finalmente, la LOE viene a regular una novedad de carácter procesal en la materia, estableciendo un supuesto de llamada en garantía en su Disposición Adicional 7.<sup>a</sup>, con el siguiente tenor literal tras el título «*Solicitud de la demanda de notificación a otros agentes*»<sup>46</sup>:

*«Quien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en la presente Ley, podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso.*

*La notificación se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos.»*

En la actualidad, este precepto hay que cohesionarlo con el art. 14.2 LEC, el cual regula la «intervención provocada» en los supuestos en que se permite al demandado llamar a un tercero para que intervenga en el proceso.

Con la Disposición Adicional 7.<sup>a</sup> LOE se evitan los gravísimos problemas e inconvenientes que se producían con anterioridad a su entrada en vigor por la construcción jurisprudencial en torno al art. 1591 CC y la inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario, entendiendo con gran amplitud la posibilidad de que el demandado o demandados fueran condenados solidariamente así como inadmitiendo la facultad de que el demandado pudiera llamar al proceso a otros agentes que considerara responsables. El perjudicado, en uso de su *ius variandi*, tomaba la elección del agente al que demandaba, a sabiendas de que éste no podría llamar al procedimiento al resto de intervinientes. Asimismo, en este escenario, el demandado únicamente podía esperar a que el pleito finalizara para dirigirse en repetición contra el resto de los partícipes en la edificación, apuntando su acción contra el agente o agentes que entendiera debían responder o corresponder a resarcir el daño generado. Con la LOE estos obstáculos han desaparecido porque en un único procedimiento se podrá instar que comparezcan todos los agentes para determinar la cuota de responsa-

---

<sup>46</sup> LÓPEZ RICHART, Julián: ob. cit., pág. 210, está en lo cierto al apuntar la deficiente técnica jurídica empleada a la hora de intitular este artículo pues lo correcto hubiera sido nominarlo como «solicitud de notificación de la demanda a otros agentes».

bilidad que recae sobre cada uno<sup>47</sup> o, de no poderse, operaría la solidaridad sin necesidad de recurrir a un segundo pleito. En palabras de REVILLA GONZÁLEZ<sup>48</sup>, se pretende un «enjuiciamiento total».

## V.1. Origen

La LEC de 1881 no hacía mención alguna a la intervención de terceros ni a la existencia de pluralidad de partes; exclusivamente se reconocía la dualidad de partes. En un principio la jurisprudencia fue reacia a la participación de terceros en el procedimiento, a excepción de los casos expresamente previstos en el CC (arts. 1084, 1482 y 1553 del texto codificado), si bien, progresivamente, fue admitiendo la intervención adhesiva hasta que con el paso del tiempo se convirtió en una práctica unánime.

Mayores dificultades planteó la intervención mediante llamamiento al proceso de un tercero con la intención de vincularle en el mismo. Ahora bien, han existido ejemplos de esta llamada como el Decreto 3787/1964, de 19 de noviembre, por el que se reglamentaba el seguro obligatorio de responsabilidad civil derivada del uso y circulación de vehículos de motor, cuyo art. 32 preveía la llamada del asegurador al juicio. Otro ejemplo era el art. 14 del Reglamento provisional del seguro obligatorio del cazador de 1971; la Base 18 del Anteproyecto de Bases para el Código Procesal Civil de 1968 recogió la determinación de que se regularían los supuestos de pluralidad de partes y el Proyecto profesoral de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se llevó a cabo en los albores de los años setenta, recogía, en su art. 10, la llamada a juicio de persona no demandada<sup>49</sup>.

El Tribunal Supremo<sup>50</sup> entendía que un demandado no podía traer al pleito a otro agente constructivo argumentando que ello supondría una inversión procesal de las partes inadmisibles. En consecuencia, como señala CORDERO LOBATO<sup>51</sup>, era comprensible la precaria situación de los intervinientes en un proceso de edificación del que resultasen vicios constructivos habida cuenta de que, para poder cobrar

---

<sup>47</sup> Así lo suscribe LACABA SÁNCHEZ, Fernando: «LOE y LEC: aspectos procesales», *Estudios de Derecho Judicial*, n.º 27, Madrid, 2000, pág. 361.

<sup>48</sup> REVILLA GONZÁLEZ, José Alberto: «Comentario a la Disposición Adicional Séptima» en *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, dirigida por Luciano Parejo Alfonso, Tecnos, Madrid, 2001, pág. 454.

<sup>49</sup> REVILLA GONZÁLEZ, José Alberto: ob. cit., pág. 433.

<sup>50</sup> Entre otras SSTs de 28 de octubre de 1991 (RJ 1991, 7242) y 18 de junio de 1998 (RJ 1998, 5064).

<sup>51</sup> CORDERO LOBATO, Encarna: ob. cit., págs. 406 y 407.

la indemnización satisfecha de haber sido condenados en un procedimiento previo, debían emprender otro nuevo donde se pudiera verificar si podía prosperar la acción de regreso contra los demás partícipes al no tener fuerza de cosa juzgada material la sentencia del primer pleito frente a aquellos que no intervinieron en el mismo. Así las cosas, la participación en una edificación en la que aparecían vicios no sólo se revelaba como un negocio arriesgado sino que envolvía una multiplicación de procedimientos absolutamente contraria al principio de economía procesal cuya principal consecuencia es que el demandado condenado, que resultaba no ser el autor material de los daños, veía dilatada enormemente en el tiempo la posibilidad de recobrar del resto de los agentes.

Finalmente, el origen de la Disposición Adicional 7.<sup>a</sup><sup>52</sup> se encuentra en la enmienda n.º 79 presentada en el Senado por el Grupo Parlamentario Catalán de Convergencia i Unió<sup>53</sup>, que fue transpuesta sin modificación alguna al texto de la Ley, con la justificación de incorporar al régimen de responsabilidad de los distintos agentes intervinientes en la construcción la «llamada en garantía» del art. 1482 CC, facilitando que la sentencia pudiera individualizar la causa de los daños o precisar la cuota correspondiente a cada uno en los casos de concurrencia de culpas.

## V.2. Funcionamiento

La intervención provocada según el art. 14 LEC no autoriza a una interpretación abierta que se extienda como *numerus apertus* sino que se refiere a los casos a los que la Ley estrictamente lo permita, quedando excluida una interpretación analógica.

ALMAGRO NOSETE<sup>54</sup> distingue dos fases desde que se produce la llamada: una primera en la que el actor dice si quiere o no que intervenga el tercero en el procedimiento y que finalizará con la resolución adoptada al respecto por el órgano judicial; y una segunda fase, que puede darse o no, de llamamiento al tercero y su consiguiente emplazamiento para que conteste a la demanda.

<sup>52</sup> En este sentido, LÓPEZ RICHART, Joaquín: ob. cit., págs. 214 y 215.

<sup>53</sup> B. O. C. G., Senado, Serie II, núm. 148 (d), de 21 de septiembre.

<sup>54</sup> ALMAGRO NOSETE, José: «Los artículos 13 y 14 LEC en relación con el artículo 17 y la Disposición Adicional 7.<sup>a</sup> L. O. E.», *Cuestiones Prácticas sobre la aplicación del 1591 CC y la L. O. E. de 1999. Especial referencia a los artículos 13 y 14 LEC en relación con el artículo 17 de la L. O. E.*, Estudios de Derecho Judicial CGPJ, Madrid, 2008, pág. 74, expone que, a diferencia de la anterior regulación, actualmente queda más flexibilizado el derecho de defensa de las partes.

Por supuesto, en buena lógica, los demandados originarios y los sobrevenidos, como tales litisconsortes, podrán reconvenirse entre sí (art. 407.1 LEC) y solicitar en fase de prueba, si así les interesara por existir conflicto de intereses, el interrogatorio del colitigante (art. 301.1 LEC).

Por consiguiente, la llamada en garantía adquiere notable relevancia en el ámbito de la responsabilidad solidaria debido a que con la llamada efectuada por el demandado originario y la entrada al pleito de los terceros que puedan ser causantes del daño, quedan todos sujetos e imbuidos por el alcance de la cosa juzgada material. Ahora bien, no se debe perder la perspectiva de que la llamada en garantía es un instituto procesal y no servirá para exonerar de responsabilidad al que acuda a la misma, quedando sujeto al resultado del pleito.

Por último, es de suma relevancia señalar el hecho de que en la propia dicción del precepto conste que la sentencia que se dicte sea «oponible y ejecutable frente a los terceros», expresando el deseo del legislador de que se produzca una rápida pacificación de los litigios por vicios en la construcción al facilitar una solución conjunta; ahora bien, deberá entenderse en sus justos términos ya que ni la sentencia absolutoria ni la parcial condenatoria de otros demandados tendrán eficacia frente al tercero.

### **V.3. Posición procesal del tercero llamado al procedimiento**

En este punto nos encontramos en la doctrina y en la jurisprudencia con la dicotomía de considerar al tercero que es llamado al pleito bien como codemandado sin ambages ni reservas, figurando en la parte dispositiva del fallo judicial y sujeto a todos sus pronunciamientos –incluido el de la condena en costas– o bien sin que pueda ser objeto de condena si no existe solicitud expresa de la misma por el actor, al amparo del principio dispositivo, de rogación y de congruencia, sin perjuicio de que la sentencia que se dicte pueda tener efectos contra este agente en un eventual pleito posterior debido a que la intervención procesal que ha llevado a cabo para defender sus intereses le ha hecho quedar sujeto a las declaraciones vertidas en el seno del mismo<sup>55</sup>.

En la actualidad, la jurisprudencia del Tribunal Supremo se inclina por esta segunda tesis, como podemos observar en el Fundamento

---

<sup>55</sup> Así lo explica BLASCO GASCÓ, Francisco de P.: *Cuestiones de responsabilidad civil...*, ob. cit., págs. 38 y 39.

de Derecho Segundo del recurso extraordinario por infracción procesal que resuelve la STS de 26 de septiembre de 2012<sup>56</sup>:

*«En consecuencia, el tercero cuya intervención ha sido acordada solo adquiere la cualidad de parte demandada si el demandante decide dirigir la demanda frente al tercero. Si el demandante no dirige expresamente una pretensión frente al tercero, la intervención del tercero no supone la ampliación del elemento pasivo del proceso. El tercero no será parte demandada y la sentencia que se dicte no podrá contener un pronunciamiento condenatorio ni absolutorio del tercero.*

*Que el tercero pueda actuar como parte demandada significa que su posición formal es la de una parte –aunque no desde el punto de vista material porque no ha sido demandado– por lo que tendrá las oportunidades de alegación y defensa que la tramitación del concreto proceso permita a las partes. La situación del tercero que no ha sido demandado es la posición de quien está al cuidado del litigio, como sujeto interesado al que, sin soportar la acción, la LEC le permite una actividad en el proceso dirigida a conseguir que este tenga un resultado lo menos adverso posible para los intereses del tercero que puedan verse afectados de forma refleja, con la función de precaverse de la gestión procesal de la parte correspondiente.»*

La inclinación de la mayoría de autores es no considerar al tercero como codemandado y, por ende, sin que el fallo contenga pronunciamiento ni condenatorio ni absolutorio frente a él, aunque disponga de las *mismas facultades*, según el tenor literal del artículo, apoyándose los partidarios de esta postura en dicha literalidad para sostener que no es parte como tal.

Sin embargo, en sentido opuesto está el sector doctrinal y jurisprudencial que entiende que el tercero es parte codemandada. Lo sustentan en que la Disposición Adicional 7.<sup>a</sup> debe interpretarse como que la sentencia es oponible y ejecutable frente al notificado, comparezca o no, como resultado que se ajusta mejor a lo establecido en el art. 14.2 LEC (siendo esta ley posterior a la LOE). Argumentan también que la consecuencia jurídica de la llamada en garantía es, en primer lugar, que la notificación se hará conforme a lo dispuesto en los emplazamientos para los demandados y, en segundo lugar, en que se incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que si no comparecen, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos. En este sentido, deben considerarse codemandados y figurar en la parte dispositiva de la sentencia, alcanzándoles todos los pronunciamientos, incluso, como hemos señalado anteriormente, las costas.

---

<sup>56</sup> RJ 2012, 9337. En idéntico sentido la STS de 24 de octubre de 2013 (Id. Cendoj: 28079110012013100574).

Para PÉREZ UREÑA<sup>57</sup> esta segunda opción es la que se adecua mejor a la finalidad pretendida por la LOE ya que la llamada en garantía pretende simplificar las cosas, ahorrando pleitos de repetición y aunando en uno sólo todas las cuestiones controvertidas y la totalidad de los argumentos de defensa, opinión que compartimos en el sentido de que visto de otro modo quedaría desnaturalizado y vacío de contenido este paso adelante legislativo.

También en esta línea encontramos a REVILLA GONZÁLEZ<sup>58</sup> quien defiende que la llamada no es un simple medio para denunciar la existencia de un proceso que sirva para limitar las posibilidades de defensa del resto de los agentes notificados en el ulterior proceso en que se ejercite la acción de regreso, oponiendo la *exceptio mali gesti processus* y achacando el no haber hecho uso de las excepciones de las que podía valerse. Señala el tratadista que, la llamada, constituye un verdadero acto de emplazamiento que, aun en el caso de no intervención, le convierte en parte y legitimado pasivo, de manera que la sentencia que se dicte recoja la condena o absolución de todos los agentes. Ésta es la idea que subyace en el párrafo segundo de la Disposición Adicional 7.<sup>a</sup>, al manifestar que la notificación incluirá la advertencia de que «aun en el supuesto de que no comparecieren» la sentencia será oponible y ejecutable frente a ellos. Por ende, la rebeldía de un agente tras la llamada, no impedirá que quede afectado por la sentencia.

#### V.4. Condena en costas

En materia de costas rige el principio del vencimiento objetivo consagrado en el art. 394 LEC, con la única salvedad de que pudiera entenderse que existen dudas razonables o de derecho, extremo éste último que jurisprudencialmente era aplicado pero que no tenía mención y reconocimiento expreso en la anterior Ley Procesal. Cabe llamar la atención sobre la especial relevancia que cobra en estos litigios la condena en costas por las cuantías mareantes que pueden ventilarse en materia de responsabilidad por vicios constructivos.

Al resultar que en el procedimiento civil rige el principio dispositivo, de tal forma que, el actor articulará su acción contra quien considere oportuno, seguramente no obviando y valorando previamente lo que pue-

---

<sup>57</sup> PÉREZ UREÑA, Alberto: «La llamada en garantía en el ámbito de la L. O. E.: la condición de parte y la imposición de costas. Praxis judicial», *Boletín de Contratación Inmobiliaria* [www.elderecho.com](http://www.elderecho.com), Año V, n.º 42, enero 2008, págs. 2 y 3.

<sup>58</sup> REVILLA GONZÁLEZ, José Alberto: ob. cit., págs. 455 y 456.

de suponer a efectos pecuniarios una hipotética condena en costas, la postura mayoritaria, teniendo como referencia a ALMAGRO NOSETE<sup>59</sup>, se inclina por entender que el actor soportará las costas causadas a su instancia y el demandado, por su parte, las que deban abonarse por haber traído indebidamente al tercero al juicio.

Por otro lado, CORDERO LOBATO<sup>60</sup> estima que si la sentencia rechaza todas las pretensiones del actor, las costas de los terceros llamados al proceso deberán imponerse a los demandados que solicitaron la intervención de éstos en el proceso. Así lo entiende igualmente ESTRUCH ESTRUCH<sup>61</sup>, incluso en el supuesto de que el demandado que formula el llamamiento fuera también absuelto y el actor le abone a él sus costas. Además, si el demandante amplía demanda contra los terceros o simplemente acepta su presencia en el procedimiento sin oponerse a su intervención debe entenderse que también acciona contra ellos y, por ende, si son absueltos, el actor deberá pechar con el pago de las costas.

Aunque, para terminar, podemos encontrarnos con posturas más eclécticas como la de LÓPEZ RICHART<sup>62</sup> y DOMINGO MONFORTE<sup>63</sup> quienes mantienen que si el demandante ha aceptado la llamada en garantía deben imponerse a éste, o como mucho, deberán ser compartidas entre el actor y el primitivo demandado.

## VI. CONCLUSIONES

La enorme proliferación del sector de la edificación acontecida en España a partir de la segunda mitad del siglo XX motivó que el Tribunal Supremo se viera ante la tesitura de acompasar la carencia de una regulación específica que resolviera el complejo ámbito de la construcción inmobiliaria con una extensiva interpretación del art. 1591 CC, precepto decimonónico concebido para un tipo de edificación más sencillo y con menor interrelación de actores.

La piedra angular de la doctrina jurisprudencial del Alto Tribunal en torno al art. 1591 CC es la distribución, efectuada en sentencia, de la responsabilidad con carácter solidario entre los distintos intervinientes cuando no sea posible individualizar quién es el verdadero

---

<sup>59</sup> ALMAGRO NOSETE, José: *Derecho...* ob. cit., pág. 393.

<sup>60</sup> CORDERO LOBATO, Encarna: ob. cit., pág. 411.

<sup>61</sup> ESTRUCH ESTRUCH, Jesús: *Las responsabilidades...*, ob. cit., pág. 823.

<sup>62</sup> LÓPEZ RICHART, Joaquín: ob. cit., pág. 228.

<sup>63</sup> DOMINGO MONFORTE, José: *Cuestiones sustantivas y procesales en la nueva Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Práctica de Derecho, S. L., Valencia, 2001, pág. 86.

causante de los vicios constructivos o la cuota de culpa que puede imputarse a cada uno de los agentes, convirtiéndose la solidaridad en la regla general frente a la mancomunidad con fundamento en superiores razones de protección de los adquirentes de las viviendas. He aquí la denominada «solidaridad impropia».

La solidaridad en las relaciones externas no empece el derecho de regreso con el que cuenta el deudor solidario que pagó el total para reclamar *ad intra* la cuota correspondiente al resto, evidenciándose en la práctica una suerte de bucle de pleitos de repetición una vez que el primer demandado ha satisfecho la deuda al actor, seguramente por haberse dirigido éste contra el más solvente de la pluralidad de agentes intervinientes.

La entrada en vigor de la LOE, además de suponer la plasmación legal de una anhelada legislación específica en la materia, si bien heredera en su mayor parte de la jurisprudencia interpretativa del art. 1591 CC, contiene en su Disposición Adicional 7.<sup>a</sup> un supuesto de «llamada en garantía» con la loable intención de resolver en un único procedimiento la responsabilidad achacable a cada uno de los agentes sin necesidad de ulteriores pleitos de repetición. Sin embargo, aun reconociendo el importante paso adelante que se ha dado en este campo con la nueva normativa, la aplicación práctica de la misma sigue generando un vivo debate en determinados aspectos, como hemos expuesto anteriormente, y con toda seguridad lo continuará generando en el futuro.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO GARCÍA, Manuel: «Interrupción o no de la prescripción frente a todos los deudores solidarios por reclamación a uno solo. Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2003», *Revista de Derecho Privado*, n.º 2003-04, Julio 2003.

ALMAGRO NOSETE, José: *Derecho de la Edificación*, Coordinador Román García Varela, Bosch, Barcelona, 2008.

— «Los artículos 13 y 14 LEC en relación con el artículo 17 y la Disposición Adicional 7.<sup>a</sup> L. O. E.», *Cuestiones Prácticas sobre la aplicación del 1591 CC y la L. O. E. de 1999. Especial referencia a los artículos 13 y 14 LEC en relación con el artículo 17 de la L. O. E.*, Estudios de Derecho Judicial CGPJ, Madrid, 2008.

ATAZ LÓPEZ, Joaquín: *La llamada solidaridad impropia en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, artículo publicado en [www.asociacio-](http://www.asociacio-)



nabogadosrcs.org. Ponencia correspondiente al VI Congreso de la Asociación celebrado en Cáceres del 16 al 18 de noviembre de 2006.

—«Las obligaciones solidarias en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (aspectos sustantivos)», *Las obligaciones solidarias (Jornadas de Derecho Civil en Murcia)*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2002.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo: «Contrato de obra: responsabilidad por vicios de la construcción; responsabilidad del promotor; culpabilidad *in eligendo*; cuestión de hecho (Comentario a la STS de 29 de junio de 1987)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 14, 1987.

BLASCO GASCÓ, Francisco de Paula: *Cuestiones de responsabilidad civil en la edificación*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013.

— *Relaciones entre el artículo 1591 del C. C. y la L. O. E.*, artículo publicado en la página web [www.serjuteca.es](http://www.serjuteca.es), noviembre, 2004.

—*Cuestiones propias de una relación solidaria impropia*, artículo publicado en <http://www.serjuteca.es/actualidad/publicaciones/637/#>.

CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: «La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación», *Anuario de Derecho Civil*, Año 2000, Vol. 53, n.º 2.

CAFFARENA LAPORTA, Jorge: «La extensión de la solidaridad y la dulcificación de su régimen», *Las Obligaciones Solidarias*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2002.

CARRASCO PERERA, Ángel: «La jurisprudencia post-loe ¿ha cambiado algo en el régimen de la responsabilidad por ruina?», *Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 21/2001, Aranzadi, Pamplona, 2002 (BIB 2002/28).

CORDERO LOBATO, Encarna: *Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, Thomson-Aranzadi, Navarra, 2007.

DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, Manuel: «Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana (Ponencia de la Delegación Española en la III Comisión del X Congreso Internacional del Notariado Latino)», *Revista de Derecho Notarial*, abril-junio 1969, con la colaboración de Emilio Garrido Cerda y Antonio Soto Bisquert.

DEL OLMO ALONSO, Jesús: *Aspectos jurídicos de la edificación*, Montecorvo, Madrid, 2002.

- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis: «La reforma de la regulación del contrato de obra», *La función pericial de los arquitectos al servicio de la Administración de Justicia*, Cuadernos de Derecho Judicial, Madrid, 1994.
- DOMINGO MONFORTE, José: *Cuestiones sustantivas y procesales en la nueva Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Práctica de Derecho, S. L., Valencia, 2001.
- ESTRUCH ESTRUCH, Jesús: «El concurso del promotor y la ejecución de los avales y pólizas de seguro de los compradores», *Anuario de Derecho Concursal*, n.º 23/2011, Civitas, Madrid, 2011.
- «La responsabilidad de las entidades de crédito por el incumplimiento de las obligaciones relativas a la cuenta especial regulada en la Ley 57/1968, de 27 de julio, de percepción de cantidades anticipadas en la compra de viviendas en construcción», *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 23, 2009, (BIB 2009\926).
- *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 3.ª edición, Thomson-Civitas, Navarra, 2007.
- GARCÍA ARANGO Y DÍAZ-SAAVEDRA, César: «La situación de prehorizontalidad y la protección jurídica de los adquirentes de pisos en construcción», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 551, julio-agosto 1982.
- GARNICA MARTÍN, Juan Francisco: *Problemas derivados de la pluralidad de responsables en el proceso civil*, artículo publicado en la página web: [www.asociacionabogadosrcs.org](http://www.asociacionabogadosrcs.org)., correspondiente a la exposición del autor en las «Jornadas de Responsabilidad Civil del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza» el día 1 de febrero de 2008.
- GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos: *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción (Estudio del artículo 1591 del Código Civil y su problemática actual)*, Bosch, Barcelona, 1994.
- GÓMEZ LIGÜERRE, Carlos: *Solidaridad impropia y seguro de Responsabilidad Civil*, Fundación Mapfre, Madrid, 2010.
- LACABA SÁNCHEZ, Fernando: «LOE y LEC: aspectos procesales», *Estudios de Derecho Judicial*, n.º 27, Madrid, 2000.
- LÓPEZ GONZÁLEZ, Rodrigo: «Sobre la interrupción de la prescripción en supuestos de solidaridad impropia. Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2008», *Boletín de Responsabilidad*

- Civil*, publicación electrónica del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, n.º 44, marzo 2009.
- LÓPEZ RICHART, Joaquín: *Responsabilidad Personal e Individualizada y Responsabilidad Solidaria en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Dykinson, Madrid, 2003.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier: *Código Civil Comentado y con Jurisprudencia*, La Ley, Madrid, 2008.
- PÉREZ UREÑA, Alberto: «La llamada en garantía en el ámbito de la L. O. E.: la condición de parte y la imposición de costas. Praxis judicial», *Boletín de Contratación Inmobiliaria*, www.elderecho.com, Año V, n.º 42, enero 2008.
- RAYÓN BALLESTEROS, M.<sup>a</sup> Concepción: «El artículo 1591 del Código Civil y la nueva Ley de Ordenación de la Edificación: un salto normativo de más de un siglo», en *Homenaje a Don Antonio Hernández Gil*, Vol. II, Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 2001.
- REVILLA GONZÁLEZ, José Alberto: «Comentario a la disposición adicional séptima» en Luciano Parejo Alfonso, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Tecnos, Madrid, 2001.
- ROUANET MOTA, Emilio: «Los agentes intervinientes en el proceso constructivo y su responsabilidad en el hecho ruinoso», *Revista de Derecho Privado*, n.º 2002-06, junio 2002.
- RUIZ JIMÉNEZ, Juana: «El promotor como garante en el proceso constructivo», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 695, mayo-junio 2006.
- SAN SEGUNDO MANUEL, Teresa: *La recepción en el contrato de obra*, CISS, Valencia, 2001.
- SEIJAS QUINTANA, José Antonio: «Acciones, solidaridad y prescripción en la nueva Ley de Ordenación de la Edificación», *Jueces para la Democracia*, n.º 47, 2003.
- VÁZQUEZ BOTE, Eduardo: «Prehorizontalidad y horizontalidad frente a la dinámica del derecho. Exigencia de una nueva normativa jurídica», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 573, marzo-abril 1986.
- VILLAGÓMEZ RODIL, Alfonso: *Derecho de la Edificación*, Coordinador Román García Varela, Bosch, Barcelona, 2008.
- YZQUIERDO TOLSADA, Mariano: *Sistema de responsabilidad civil contractual y extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2001.

