



FACULTAD DE DERECHO

**TRABAJO DE FIN DE MÁSTER DE DERECHO DE EMPRESA**

Alejandro Tébar Illán

Tutor: Fernando Igartua Arregui

Madrid

Diciembre 2022

## **INDICE**

PREGUNTA 1

PREGUNTA 2

PREGUNTA 3

PREGUNTA 4

PREGUNTA 5

### **1.1. ¿Quién o quiénes son responsables de los daños sufridos por el peatón?**

Antes de analizar los responsables de los daños ocasionados, debemos exponer los requisitos indispensables para que exista responsabilidad civil, que son los siguientes (artículo 1902 del Código Civil (en adelante CC): (i) debe de existir una acción u omisión ocasionada interviniendo culpa o negligencia; (ii) dicha actuación debe de conllevar un daño que sea susceptible de valoración económica; (iii) debe de existir una relación de causalidad entre la acción u omisión y el daño causado; (iv) debe de existir un criterio de imputabilidad.

En el supuesto de hecho, el daño ocasionado por el trabajador de Ladrillo, S.L. conlleva una responsabilidad civil extracontractual, al no existir ninguna relación laboral entre aquel y el peatón. Si bien es cierto que, aunque se trate de una responsabilidad civil extracontractual, el artículo 1903 CC determina un supuesto específico de responsabilidad por hecho ajenos. En él se establece que *“La obligación que impone el artículo anterior es exigible no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder”*. Continúa dicho artículo diciendo que *“Lo son igualmente los dueños o directores de un establecimiento o empresa respecto de los perjuicios causados por sus dependientes en el servicio de los ramos en que los tuvieran empleados, o con ocasión de sus funciones”*.

Además de este tipo específico de responsabilidad por hecho ajeno, existe, en este caso concreto, un supuesto de responsabilidad por riesgo<sup>1</sup>. Dicha responsabilidad determina que cualquier empresario, por el mero hecho de llevar a cabo una actividad económica, conlleva a la creación de situaciones de riesgo, debiendo asumir el riesgo causado por su trabajador, salvo que la empresa haya utilizado la diligencia debida, tal y como ya hemos establecido. Para que exista dicha responsabilidad, la doctrina y la jurisprudencia se alinean exigiendo los siguientes requisitos<sup>2</sup>: (i) que exista una relación de dependencia entre quien causa el daño y el empresario a quien se le quiere imputar la responsabilidad; (ii)

---

<sup>1</sup> DÍEZ-PICAZO. Estudios sobre la Jurisprudencia Civil. Madrid 1979, tomo I, pg. 304 Sanchez Hernandez, C. “La relación de dependencia y el artículo 1903.4º del Código Civil” Publicación: Revista de Derecho Patrimonial num.22/2009 1, Editorial Aranzadi, S.A.U.

<sup>2</sup> SÁNCHEZ HERNÁNDEZ. Responsabilidad del empresario: relación de dependencia y perjuicios causados con ocasión de sus funciones.

que a la persona que causa el daño se le pueda imputar la responsabilidad civil por su acción; (iii) que la acción que produce el daño se realice por el trabajador en el ejercicio de sus funciones por las labores que el empresario le ha encomendado. Dichos requisitos deben de concurrir de forma simultánea, motivo por el que vamos a ver de forma individualizada si concurren en cada uno de los agentes intervinientes.

a) **El promotor (Hogar, S.L.):**

Como el trabajador tiene un relación profesional con la empresa Ladrillo, S.L., no existe una relación de dependencia con el promotor. Además, aunque exista una relación de dependencia entre el promotor y el constructor, los requisitos previamente establecidos determinan la necesidad de que la dependencia radique entre la empresa a la que se le quiere atribuir responsabilidad y el trabajador directamente. Por ello, no es posible atribuir la responsabilidad al promotor.

Por otro lado, no sería de aplicación la responsabilidad solidaria establecida en el artículo 17.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación puesto que, tal y como establece el artículo 17, los agentes intervinientes en el proceso de construcción *“responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos”*. Como se puede apreciar, se delimita la responsabilidad a dichos supuestos, lo que no incluye la extensión de la responsabilidad a los casos de daños frente a terceros.

Con todo ello, determinamos que dicho agente no es responsable civilmente.

b) **El constructor (Ladrillo, S.L.):**

En el caso de este agente, se cumplen los tres requisitos previamente mencionados para imputarle la culpa por la actuación de su trabajador, motivo por el cual el peatón podrá reclamar directamente a la empresa. Por último, debemos resaltar lo estipulado en el artículo 1104 CC, en el que se establece que *“La culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que*

*correspondería a un buen padre de familia*”. Por ello, únicamente se puede imputar la culpa si se demuestre que el constructor no ha aplicado la diligencia debida. En este caso, no se aplicó por la falta de medidas de seguridad para evitar que los objetos de los trabajadores cayesen a la vía pública, por lo que se considera que es de aplicación el régimen de responsabilidad por la actuación de su trabajador (sin perjuicio de poder luego repetir contra él por su mala praxis en caso de demostrarse).

**c) El Director de la Ejecución de la Obra y la persona encargada de redactar el Plan de Seguridad de la Obra y de Coordinación de Seguridad y Salud en el Trabajo (Armand Casero):**

El artículo 9 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción (“RDSO”) establece a dicho agente las siguientes obligaciones: (i) de coordinación de cuantas actividades sean necesarias para garantizar que los agentes intervinientes apliquen los principios de prevención determinados en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y de (ii) aprobación del plan de salud y seguridad que debe ser elaborado por el contratista. En el caso de poder determinarse que dichas obligaciones no fueron cumplidas, podremos imputar a dicho agente la responsabilidad por el daño ocasionado.

En este caso, al existir una concurrencia de responsabilidades entre distintos sujetos, estamos ante un supuesto de responsabilidad solidaria impropia, es decir, la situación en la que no es posible individualizar el daño concreto y atribuirlo a un único agente, tal y como fija el Tribunal Supremo<sup>3</sup>. Ello conlleva a que ambos agentes, tanto Ladrillo, S.L. como Armand Casero tengan que reparar el daño causado.

**1.2. ¿Qué acción deberá ejercitarse, qué plazo de prescripción tiene dicha acción y desde cuándo empezará a contar?**

La acción que debe ejercitarse es una acción declarativa de reclamación solidaria a ambos agentes intervinientes (Ladrillo, S.L. y Armand Casero), que deberá

---

<sup>3</sup> STS Civil de 14 de marzo de 2003, STS de 18 de julio de 2011 y la STS de 29 de noviembre de 2010

ejercerse en el plazo de un año desde el momento en el que el peatón haya sido dado de alta del hospital (artículo 1968.2 CC). El citado artículo establece dicho plazo de prescripción cuando *“El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”* (artículo 1902 CC).

### **2.1. Valorar la responsabilidad de todos y cada uno de los agentes intervinientes en la obra:**

El accidente ante el que nos encontramos conlleva a que sea de aplicación Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción. A continuación, pasamos a analizar cada uno de los agentes intervinientes.

#### **a) El promotor (Hogar, S.L):**

Tal y como hemos establecido con anterioridad, el promotor tiene una responsabilidad objetiva y solidaria respecto de las actuaciones de los demás agentes intervinientes. Además, es preceptivo que el promotor: i) nombre a un coordinador en materia de seguridad, quien deberá realizar los estudios sobre seguridad y salud pertinentes, tal y como establece el citado Real Decreto; ii) controle que el contratista comunica a la autoridad laboral la apertura de centro de trabajo.

#### **b) El constructor (Ladrillo, S.L):**

El constructor tiene la condición de contratista, debiendo respetar obligaciones como no haber adoptado las medidas de prevención del Plan habiendo comenzado la actividad de construcción, como no cumplir las indicaciones del coordinador (artículo 11 del Real Decreto). Además, es requisito indispensable que tanto las empresas que se contraten o subcontraten se encuentren inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas (artículo 4 de la Ley 32/2006 de la subcontratación en el Sector de la Construcción). Su incumplimiento conlleva que el contratista incurra en responsabilidad administrativa, laboral y de la seguridad social, como el subcontratista, que incurrirá también en responsabilidad, que será solidaria.

- c) **El arquitecto** que redacta el proyecto y que lleva la dirección de la obra (Eugenio Vinci):

Únicamente, será responsable en el caso de no haber actuado con diligencia en sus labores en el proyecto, que consideramos que ha cumplido y que, por lo tanto, no es responsable.

- d) **Coordinador de Seguridad y Salud que redacta el estudio de seguridad y salud y Director de la Ejecución de la Obra** (Armand Casero):

El artículo 9 del citado Real Decreto impone a dicho agente varias obligaciones, entre ellas, radican las siguientes: i) identificar aquellos riesgos posible que puedan surgir como consecuencia del desarrollo y ejecución del proyecto; ii) identificar las medidas necesarias para erradicar o aminorar los riesgos determinados en el apartado i); iii) asegurarse del cumplimiento de los dos apartados anteriores por los agentes intervinientes en el proyecto. Con todo ello, podemos concluir que únicamente será responsable en el caso de no asegurarse de su cumplimiento por los agentes, como cuando no haya realizado sus labores con la diligencia requerida.

- e) **Subcontratista (Sinfrio, S.L.):**

El subcontratista es quien contrata al trabajador en cuestión. Por esta razón, es uno de los principales agentes que podría incurrir en responsabilidad, ya que, entre sus obligaciones, se encuentran la adopción de todas las medidas de prevención de riesgos laborales que sean pertinentes, como la adhesión al Plan que para ello ha sido elaborado por el contratista, como también a todas las directrices del coordinador de seguridad y salud. Además, al ser el empleador, es directamente responsable de cuantos daños pueda sufrir su empleado, sobre todo, en el caso de que no haya mediado la diligencia debida en la implantación de las medidas de seguridad pertinentes que hemos mencionado.

- f) **OCT:**

No puede ser considerado como responsable puesto que sus funciones son meramente de emisión de informes sobre el riesgo respecto de la cimentación y sobre la estructuración de la obra, como también de la respectiva impermeabilización de la vivienda.

## **2.2 Tipo de acción a ejercitar en cada caso y ante qué jurisdicción.**

### **a) Jurisdicción administrativa:**

Para que podamos encontrarnos ante un procedimiento administrativo, es imprescindible que el empresario infrinja alguna normativa y se inicie dicho procedimiento administrativo para sancionarlo. El encargado de incoar el procedimiento es la Inspección de Trabajo. Como nos encontramos ante un accidente laboral que ha sido causado por el incumplimiento de las medidas de seguridad, será necesario que se cumplan los siguientes requisitos para que se realice el acta de infracción por la autoridad competente: i) que tenga lugar un accidente laboral; ii) que el empleador haya incumplido las leyes de prevención de riesgos laborales; iii) que el accidente laboral haya tenido lugar como consecuencia del incumplimiento del empresario de las leyes de prevención de riesgos laborales; iv) por último, que el trabajador tenga derecho a percibir una prestación económica como consecuencia del accidente laboral.

Al haberse incoado el procedimiento de inspección administrativa, el empresario dispone de 10 días desde que comienza la inspección para hacer aquellas alegaciones que considere necesarias y que aporte la documentación necesaria para defenderse. Será el INSS quien determinará si corresponde o no responsabilidad, aunque, tal y como podemos apreciar, existe una responsabilidad objetiva en dichas reclamaciones.

### **b) Jurisdicción social:**

Tal y como establecen los artículos 2.b) y 25.4 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social, los órganos jurisdiccionales del orden social deberán conocer los asuntos *“En relación con las acciones que puedan ejercitar los trabajadores o sus causahabientes contra el empresario o contra aquéllos a quienes se les atribuya legal, convencional o contractualmente responsabilidad,*

*por los daños originados en el ámbito de la prestación de servicios o que tengan su causa en accidentes de trabajo o enfermedades profesionales, incluida la acción directa contra la aseguradora y sin perjuicio de la acción de repetición que pudiera corresponder ante el orden competente”.*

Para que exista responsabilidad, deben concurrir los requisitos que hemos mencionado en cada pregunta con anterioridad (acción u omisión, daño y nexo entre la acción u omisión y el daño). Respecto aquellos agentes que incurran en dicha responsabilidad, podrá interponerse la acción por responsabilidad subjetiva, que deberá interponerse frente a Sinfrio, S.L. por ser el empleador del trabajador que ha sufrido el accidente debido al incumplimiento de los deberes del empleador. Las acciones que podrá ejercitar son las de:

i) acción por responsabilidad civil contractual (declarativa) puesto que *“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”* (artículo 1101 CC). Dicha acción deberá dirigirse contra el empleador del trabajador, es decir, contra Sinfrio, S.L..

ii) acción por responsabilidad civil extracontractual (declarativa), ya que *“El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”* (artículo 1902 CC). Dicha acción debe dirigirse contra los demás agentes que han intervenido en la promoción inmobiliaria, es decir, contra el contratista, el promotor, el arquitecto y contra el coordinador de seguridad y salud.

### **c) Jurisdicción penal:**

Los artículos 147 y 316, como los sucesivos artículos, facultan a que se incoe un procedimiento penal por existir una conducta delictiva al realizar un delito contra la seguridad del trabajador. Cuando existe un caso de prejudicialidad penal, se paralizan los demás procedimientos que hemos mencionado con anterioridad, por lo que, teniendo en cuenta eso y la escasa relevancia penal del procedimiento, puede ser posible que no sea relevante tramitarlo por la jurisdicción penal.

### **3.1. Valorar la cobertura de los citados daños bajo la póliza decenal**

Existen tres desperfectos que debemos analizar para determinar si se encuentran cubiertos bajo la póliza decenal: (i) el sistema de calefacción deficiente por la falta de uniformidad del calor; (ii) las baldosas de la cocina que no están bien alineadas; (iii) la falta de aislamiento acústico de las habitaciones (hasta el punto de oírse los ronquidos del vecino de arriba como si estuviera en la misma habitación).

En primer lugar, el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación regula el seguro decenal, que deberá tener una vigencia de 10 años desde la emisión del acta de recepción de obra. Dicho apartado establece que comprenderá *“el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o 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 estabilidad del edificio”*. Ello conlleva a que los desperfectos previamente mencionados no queden cubiertos bajo el seguro contemplado en el apartado c) por no comprender ninguno de los desperfectos que han surgido.

Por otro lado, el apartado b) del citado artículo regula un seguro de daños materiales de caución o de garantía financiera con el objetivo de garantizar, en el plazo de tres años, *“el resarcimiento de los daños causados 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”*. Entre dichos requisitos se encuentran comprendidos:

- a) en el subapartado c.2), el cual determina la *“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”*.
- b) En el subapartado 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) En el apartado c.4) *“Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio”*.

Como se puede apreciar, el defecto del sistema de calefacción queda comprendido en el apartado c.3), mientras que, la falta de aislamiento acústico en las habitaciones se encuentra regulado en el apartado c.2). Además, la ley regula en el apartado c.4) una cláusula residual como cajón de sastre para permitir que aquellos defectos que no tengan cabida en los apartados anteriores queden comprendidos dentro de la cobertura del seguro de tres años.

Por último, el artículo 19.1, en su apartado a), regula el seguro de daños materiales, el seguro de caución o la garantía financiera, *“para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras”*. Es aquí donde se enmarca el desperfecto de las baldosas de cocina que no se encuentran bien alineadas pues, al tratarse de un elemento estético de la obra.

A pesar de no haber transcurrido el plazo de cobertura de los desperfectos en el momento de la entrega de la promoción, debemos estar a lo regulado en el artículo 19 de la citada Ley, en el que se establece que *“El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda”*. En dicha disposición se establece la obligatoriedad de las garantías por daños materiales que se encuentren ocasionados por vicios y defectos en la construcción. En base a ello, *“La garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda”*. Ello conlleva a que, los apartados a) y b) del artículo 19 no se encuentren cubiertos bajo el seguro decenal, al tratarse de un seguro optativo, encontrándose únicamente comprendido en el seguro obligatorio el apartado c), lo que supone que ningún desperfecto quedará amparado.

### **3.2 Valorar la responsabilidad de cada uno de los agentes intervinientes en la obra, así como el tipo de acción a ejercitar, plazo de prescripción y/o caducidad, y viabilidad de la misma**

#### **3.2.1. Responsabilidad de los agentes:**

Para determinar la responsabilidad civil de los agentes intervinientes en el proceso de la edificación, deberemos estar a lo regulado en el artículo 17 de la citada Ley. En él se comienza fijando en su apartado 1 un concepto genérico de responsabilidad, el cual determina que *“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”*. En lo que nos concierne, el subapartado b) continúa diciendo que dicha responsabilidad abarcará, durante tres años, aquellos daños materiales que se hayan causado en el edificio tanto por vicios o defectos de los elementos constructivos, como aquellos causados a las instalaciones, todo ello, siempre y cuando conlleve el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c) del artículo 3. Tal y como hemos mencionado en el primer apartado de la pregunta 3, existen desperfectos contemplados en el apartado c.2), c.3) y c.4) del artículo 3. Con todo ello, en principio, llegamos a una conclusión inicial que prueba que existen desperfectos de los que debe responder los agentes intervinientes. La cuestión será dilucidar el alcance y la imputación de la responsabilidad.

Pasando al análisis individualizado, en la promoción inmobiliaria sobre la que versa el caso, encontramos los siguientes agentes intervinientes.

- a) **El arquitecto** (quien asume tanto la redacción del Proyecto como la dirección de la obra):

En este caso, el arquitecto ejerce tanto la figura de proyectista como la de director de obra.

En cuanto a la primera figura, el artículo 17.5 de la Ley determina que *“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”*. En este caso, no existe ningún tipo de responsabilidad, salvo que pueda considerarse que alguno de los tres desperfectos se deba a las labores que haya ejercido como proyectista.

Por otro lado, respecto de la responsabilidad como director de la obra, el apartado 7 del artículo 17 de la Ley determina que *“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”*. El director de obra deberá dirigir el desarrollo de la obra en cuanto a los aspectos estéticos y técnicos, entre otros. Ello conlleva a que incurre en responsabilidad por la falta de aislamiento acústico en las habitaciones y la falta de alineación de las baldosas de la cocina. Además, en esta promoción inmobiliaria, al haber sido contratados dos directores de obra, *“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”*, tal y como determina dicho apartado.

- b) **El arquitecto técnico** (quien asume las funciones de Dirección de la Ejecución de Obra y de Redacción del Plan de Seguridad de la obra y de Coordinación de Seguridad y Salud en el Trabajo):

Debido a que la figura del proyectista y del director de obra no coinciden respecto del arquitecto técnico, *“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”* (artículo 17.7 de la Ley). Por esta razón, respecto a la falta de aislamiento acústico y sistema de calefacción deberá esclarecerse si el proyectista es el responsable o el arquitecto técnico. En este caso, le corresponde a este último la función de dirigir la ejecución material de la obra y asegurarse de la buena calidad de lo edificado y de la construcción. Es evidente que la falta de alineación de las baldosas de la cocina es culpa de quien supervisa en obra su ejecución, siendo en este caso culpa

del arquitecto técnico. Si bien es cierto que, también deberá responder por la falta de aislamiento acústico, conforme a lo previamente establecido en el artículo 17.7, sin perjuicio de poder repetir contra el proyectista en el caso de que éste no haya realizado los cálculos y el proyecto correctamente y dicho desperfecto sea consecuencia de ello.

c) **Ladrillo, S.L.** (quien asume la ejecución material de la obra):

En este caso, la Ley de Ordenación de la Edificación, en su artículo 17 penaliza la figura del constructor, al reforzar los escenarios frente a los cuales deberá responder civilmente. En su apartado 1 se establece que *“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”*. Además, en el apartado 6 se regula que *“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”*. Ambos casos conllevan a que tenga que responder por los tres desperfectos que han surgido.

Por otro lado, en el artículo 17.6 de la Ley se imputa también al constructor responsabilidad debido a que, *“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”*. Además, *“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”*. Ladrillo, S.L. ha subcontratado a Sinfrio, S.L. para que realizase la instalación del sistema de calefacción. Por este motivo, Ladrillo, S.L. es directamente responsable del desperfecto de la calefacción, sin perjuicio de poder repetir frente a la empresa subcontratada por el cumplimiento defectuoso del contrato.

d) **Sinfrio, S.L.** (a quien Ladrillo, S.L. le ha subcontratado para realizar la instalación del sistema de calefacción):

En este caso, existe una clara evidencia que prueba que Sinfrio, S.L. ha cumplido defectuosamente con sus obligaciones contractuales por la falta de uniformidad del calor de la calefacción. Si bien es cierto que podría esgrimir, en su caso, que la falta de uniformidad no se debe a su negligencia, sino al defecto, por ejemplo, en las paredes, el número de conductos de calefacción que el proyectista haya diseñado, o la estructura de la vivienda, lo que conllevaría a una situación confusa de quién verdaderamente es el responsable de dicho defecto.

- e) **Hogar, S.L.** (quien promueve la construcción del bloque y quien contrata el seguro decenal):

Antes de realizar el análisis jurídico individualizado del promotor, debemos contextualizar la responsabilidad que de forma específica se regula en el artículo 17.2 de la Ley. En él se determina que *“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”*. Continúa el apartado tercero del citado artículo diciendo que *“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”*. Si bien es cierto, que la citada Ley tiene la finalidad de proteger al comprador de la vivienda y otorgarle las mayores garantías posibles. Para ello, se penaliza la figura del promotor al matizar el citado apartado que *“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”*. Por este motivo, sin perjuicio del derecho que ostente el promotor frente a los demás agentes intervinientes, tendrá la obligación de responder solidariamente frente a los tres desperfectos mencionados.

A pesar de lo establecido con anterioridad, a excepción de la responsabilidad solidaria inexcusable del promotor, *“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”* (artículo 17.8 de la Ley). En

el caso concreto, se estima que no es de aplicación dicha exención de responsabilidad.

Por otro lado, debemos matizar que *“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”* (artículo 17.9 de la Ley). Por esta razón, no se limitará su responsabilidad únicamente a las estipuladas en la Ley de Ordenación de la Edificación, sino que serán, además, aplicables aquellas relativas al incumplimiento contractual.

### **3.2.2. Tipo de acción a ejercitar, plazo de prescripción y/o caducidad**

Frente al promotor, el comprador tendrá la facultad de ejercitar una acción de cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de los daños y perjuicios (artículo 1124 CC) Si bien es cierto que dicha acción resolutoria puede no tener cabida si se considera que es desproporcionada por la escasa relevancia de los desperfectos. En dicho caso, existe una obligación específica de entregar la cosa vendida conforme al artículo 1469. En base a ello, la obligación de entregar la cosa vendida conlleva la de poner a disposición del comprador lo contractualmente pactado, pero, en caso de no ser posible, por no ser subsanables los defectos, podrá el comprador optar entre exigir una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato”.

En cuanto al resto de agentes, el comprador podrá ejercer frente a ellos la acción de cumplimiento previamente mencionada, para que saneen los desperfectos. En caso de no realizar el saneamiento, podrán reclamar los daños y perjuicios ocasionados y el precio de contratar a un tercero, en caso de ser posible, para que solucione los desperfectos (artículo 1.101 CC). Además, las partes a quienes corresponda el derecho de repetición frente a otro agente podrá ejercer dicha acción.

En cuanto a los plazos de prescripción de las citadas acciones, el artículo 18 determina que *“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”. Además, en el caso de las acciones de repetición que, en su caso, sean ejercitables, “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”.*

Por último, es de aplicación lo establecido en el artículo 1904 CC en el que se establece que “*El que paga el daño causado por sus dependientes puede repetir de éstos lo que hubiese satisfecho*”. En los distintos supuestos en las preguntas de dicho caso en que se dé dicha situación, podrá repetir el importe que haya pagado.

**4.1. Valorar la cobertura de dichos defectos bajo la póliza decenal. En caso de cobertura, determinar si la aseguradora tendría acción de subrogación frente a los agentes responsables de los daños y, en su caso, tipo de acción y plazo para ejercitarla.**

En el supuesto se han expuesto los siguientes daños: se han producido grietas tanto en la fachada del edificio como en las viviendas y existen humedades en los áticos.

**a) Grietas en la Fachada y en las Viviendas:**

En primer lugar, en cuanto a las grietas en la fachada y en las viviendas, debemos estar a lo establecido en el apartado c) del artículo 19.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación. En él se establece que se establece que las garantías exigibles para las obras de edificación contempladas en el artículo 2 deberán hacerse teniendo como referencia las siguiente garantía: “*Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o 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 estabilidad del edificio”.* Tal y como establece dicha cita, para que las grietas se encuentren comprendidas dentro de la cobertura del seguro, deberán comprometer directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio. En este caso, el perito técnico que contrató la Comunidad de Propietarios estableció que *“las grietas se deben a una deficiente cimentación porque la solución adoptada en el proyecto no era adecuada a las características del terreno”.* Ello supone un daño permanente que, en el caso de no solucionarse, iría deteriorando la estructura de la edificación con el tiempo, lo que afecta a la resistencia y estabilidad del edificio, motivo por el que tiene cobertura por el seguro.

Por otro lado, en cuanto a la acción de subrogación de la aseguradora frente a los agentes responsables, debemos contemplar lo estipulado en la Ley 50/1980 del Contrato de Seguro, en primer lugar, y, en segundo lugar, la ya mencionada Ley de Edificación.

En primer lugar, el artículo 43 de la Ley del Contrato de Seguro, en su apartado 1 establece que *“El asegurador, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente las personas responsables, del mismo, hasta el límite de la indemnización”.* Ello conlleva que podrá ejercer la oportuna acción de repetición tal y como queda regulado en el artículo setenta y seis de la citada Ley conforme a lo siguiente: *“El perjudicado o sus herederos tendrán acción directa contra el asegurador para exigirle el cumplimiento de la obligación de indemnizar, sin perjuicio del derecho del asegurador a repetir contra el asegurado, en el caso de que sea debido a conducta dolosa de éste, el daño o perjuicio causado a tercero. La acción directa es inmune a las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el asegurado”.*

A pesar de ello, debemos respetar que (i) *“El asegurador no podrá ejercitar en perjuicio del asegurado los derechos en que se haya subrogado. El asegurado será responsable de los perjuicios que, con sus actos u omisiones, pueda causar al asegurador en su derecho a subrogarse”;* y que (ii) *“El asegurador no tendrá derecho a la subrogación contra ninguna de las personas cuyos actos u omisiones den origen a responsabilidad del asegurado, de acuerdo con la Ley, ni contra el causante del siniestro que sea, respecto del asegurado, pariente en*

*línea directa o colateral dentro del tercer grado civil de consanguinidad, padre adoptante o hijo adoptivo que convivan con el asegurado. Pero esta norma no tendrá efecto si la responsabilidad proviene de dolo o si la responsabilidad está amparada mediante un contrato de seguro. En este último supuesto, la subrogación estará limitada en su alcance de acuerdo con los términos de dicho contrato”.*

Por último, el plazo para ejercitar la acción de repetición es el establecido en el artículo 18.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, el cual determina que *“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”.*

#### **b) Humedades en el techo de los áticos**

En primer lugar, en cuanto a las humedades en los techos de los áticos, tal y como ha indicado el perito técnico contratado por la Comunidad de Propietarios, *“las humedades se deben a una deficiente ejecución de la impermeabilización de la cubierta”.* Para determinar si dicho daño queda comprendido en la póliza decenal, deberemos estar a lo establecido en el apartado primero del artículo 17 establece que *“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 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”.* Como en el presente caso han pasado 5 años desde la terminación de la obra, no nos encontramos dentro del plazo para poder incluirlo en el seguro decenal. Con todo ello, únicamente podrán comprenderse dentro del seguro decenal aquellas humedades que, como hemos

mencionado con anterioridad, *“comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio”*. Por ello, consideramos que, al no tener más información, no será de aplicación la acción de subrogación.

#### **4.2 Determinar qué agentes son responsables de los daños.**

Como hemos establecido con anterioridad, *“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”*, tal y como establece el artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación, dicha responsabilidad existirá:

- (i) *“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”*.
- (ii) *“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”*, es decir, aquellos relativos a la habitabilidad.

En primer lugar, respecto a las grietas en la fachada, únicamente podrá generar responsabilidad a los agentes intervinientes cuando afecten *“directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio”*, ya que, fuera de dicho caso, no cabría exigir responsabilidad. En este caso, tal y como ha determinado el perito contratado por la Comunidad de Propietarios, como hemos dicho con anterioridad, las *“grietas se deben a una deficiente cimentación porque la solución adoptada en el proyecto no era adecuada a las características del terreno”*. Ello conlleva a que, de forma inexorable, la estructura y edificación se van a ver advocadas a una ruina, lo que conlleva a que afecte a la resistencia mecánica y a la estabilidad del edificio y que, por lo tanto, conlleve la responsabilidad de los agentes intervinientes.

En cuanto a las humedades que se han encontrado, se deben a una deficiente impermeabilización de la cubierta, como ha dicho el perito contratado. Por ello, salvo que afecte a la resistencia mecánica y a la estabilidad del edificio, quedará comprendida dicha responsabilidad en el apartado 17.1 b) de la citada Ley en vez de en su apartado a), lo que conlleva a su prescripción por el transcurso de tres años desde la terminación de la edificación, no cabiendo la responsabilidad de ninguno de los agentes por ello.

Pasando al análisis individualizado, en la promoción inmobiliaria sobre la que versa el caso, encontramos los siguientes agentes intervinientes.

- a) **El arquitecto** (quien asume tanto la redacción del Proyecto como la dirección de la obra):

En primer lugar, al tratarse de la persona encargada de elaborar el proyecto y de dirigir la obra, el apartado b) del artículo 12.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación determina que son obligaciones del director de obra *“Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno”*. Como podemos ver en este caso, las grietas son desperfectos causados como consecuencia de la falta de la diligencia debida del arquitecto, pues queda comprendida dentro de sus obligaciones de verificación. Además, concurren los requisitos que mencionamos con anterioridad para poder imputar la responsabilidad contractual.

Por otro lado, concluimos la imputación de la responsabilidad a dicho agente debido a que, *“aún admitiendo como cierto que no intervino en la confección del proyecto de cimentación especial, es constante la doctrina jurisprudencial que viene proclamando que la normal previsión exigible al técnico arquitecto director no cabe confundirla con la simple diligencia de un hombre cuidadoso, sino que es aquella obligada por la especialidad de su conocimiento y la garantía técnica y profesional que implica su intervención en la obra, incluyendo, claro ésta, entre sus deberes el conocimiento y estudio del terreno sobre el que se edifica y el cálculo de la carga soportable para evitar desplazamientos, sin poder eximirse de las nocivas consecuencias atribuyendo su causa a los informes recibidos de entidades o personas ajenas, ya que, de producirse, al aceptarlos y aplicarles sus conocimientos técnicos y profesionales*

*los hace suyos y asume posibles responsabilidades; y en su función de director de la obra, le incumbe su superior inspección y dar las ordenes correctoras oportunas" (Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 186/2015 de 10 Abril de 2015, Rec. 401/2013).*

Por último, respecto a las humedades, no existe un régimen legal aplicable que, una vez transcurridos 5 años desde la finalización de la obra, pueda ser motivo de imputación de responsabilidad a dicho agente.

- b) **El arquitecto técnico** (quien asume las funciones de Dirección de la Ejecución de Obra y de Redacción del Plan de Seguridad de la obra y de Coordinación de Seguridad y Salud en el Trabajo):

En el caso de este agente, consideramos que no es responsable puesto que se le ha podido atribuir la responsabilidad al arquitecto, en primer lugar, sin perjuicio de que puedan incurrir en responsabilidad los demás agentes que tenemos que analizar. Si bien es cierto que, tal y como se establece en el artículo 17.7 de la Ley de Ordenación de la Edificación, *“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”*. Estimamos que la única responsabilidad que podría llegar a haber sería si se diese este caso.

- c) **La Constructora** (Ladrillo, S.L.):

En cuanto a la responsabilidad del constructor, tal y como establece el artículo 17.6 de la citada Ley, *“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”*. Ello conlleva a que, en el caso de considerar que el jefe de obra o cualquier de las personas mencionadas en dicho apartado sean responsables, el constructor será también responsable, sin perjuicio de poder repetir contra aquellos agentes que contrató. Además, continúa el artículo estableciendo que *“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 último, en cuanto a las humedades, como hemos establecido, no analizamos su responsabilidad debido a que ha vencido el plazo en que quedan cubiertos los daños.

- d) **El Organismo de Control Técnico** (encargado de dar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, como también de los materiales y de la ejecución de la obra y de todas sus instalaciones conforme al proyecto y la normativa aplicable):

Este técnico es el agente encargado de verificar la calidad de la cimentación y la impermeabilización del edificio, motivo por el que puede incurrir en responsabilidad en el caso de que se considere que los daños que han surgido se deban a la falta de diligencia del informe de dicho organismo.

A pesar de ello, el artículo 17.2 determina que *“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”*. Si bien es cierto que en el apartado tercero matizan dicha responsabilidad al establecer que *“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”*. Visto lo anterior, es esencial determinar las funciones realizadas por cada parte, ya que, en el caso de que se considere que no es posible probar la responsabilidad única del arquitecto y se considere que el Organismo de Control Técnico es responsable, será exigible solidariamente entre ambos.

Por último, *“En cuanto al arquitecto, y pese a tal cláusula, lo cierto es que el contrato establece con toda precisión las obligaciones que asume el organismo de control técnico, en concreto la relativa a facilitar, en todo caso, al director de la ejecución de la obra el informe relativo a la asistencia técnica prestada. Ello no quiere decir que se suplante o sustituya a tal agente del proceso de edificación, que evidentemente debe responder de su conducta, y así lo ha*

*considerado el Juez de Instancia”* (Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca 50/2010 de 08 de febrero, Rec. 264/2009). Con ello, concluimos que la responsabilidad del Organismo de Control Técnico no excluye aquella del arquitecto, quien será responsable.

e) **La promotora** (Hogar, S.L.):

El artículo 17.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación establece que *“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”*. Ello conlleva a que, en el momento en el que surge cualquier desperfecto, el promotor deberá responder, sin perjuicio de su derecho de repetición con quienes hayan sido los causantes directos de dicho daño. Como en los casos mencionados con anterioridad, únicamente será responsable el promotor respecto de los daños que se encuentren comprendidos en el apartado a) del artículo 17.1 de la Ley, puesto que los del apartado b) ya han vencido.

**4.3 Analizar el tipo de acción frente a cada uno de los agentes responsables, así como el plazo de prescripción y/o de caducidad. En primera instancia, en lo que respecta a la póliza decenal, resulta imperativo resaltar el hecho de que, en virtud de lo dispuesto por la Ley de Ordenación de la Edificación en su exposición de motivos, la suscripción de tal seguro es preceptiva para: “los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda”.**

Las acciones que puedan ser ejercitadas en el presente caso tendrán un plazo de prescripción contemplado en el artículo 18 de la Ley de Ordenación de la edificación, lo que supone que *“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”*. Todo ello sin perjuicio de la posible acción de repetición que tengan los agentes, respecto de los cuales hemos considerado en la pregunta 4.2, que tienen derecho de ejercitar, la cual *“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”.*

Las acciones que se podrán ejercer son:

- La declarativa de indemnización por daños y perjuicios por los propietarios de la vivienda frente a cualquiera de los agentes.
- La acción de repetición por los agentes intervinientes a quienes les hemos otorgado dicha facultad en el apartado 4.2.

### **5.1. Si Real Estate Ventures, S.C.R. es una entidad habilitada para la intermediación de contratos de crédito inmobiliario.**

En primer lugar, Real Estate Ventures es una entidad habilitada para la realización de créditos inmobiliarios puesto que en España no existe ninguna limitación para el otorgamiento de préstamos (porque no se trata de una actividad reservada), pudiendo incluso realizarlos un particular. Lo que no tiene sentido es que el enunciado haga referencia a si puede intermediar porque en ningún momento va a hacerlo, sino que va a prestar dinero.

### **5.2 Si los términos y condiciones expresados en el term sheet se ajustan a la legalidad.**

Se trata de condiciones que el prestamista otorga al prestatario, las cuales son las siguientes:

- a) plazo de amortización de 10 años:** es totalmente legal ya que, tal y como establece en el artículo 1754 CC el préstamo deberá regirse por lo dispuesto en el artículo 1750 CC, en el que se determina que *“Si no se pactó la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada, y éste no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad”*. De esta forma, podemos ver que es legal por haberse pactado y por no existir una normativa que lo prohíba.

- b) exclusión de carencia:**

Es totalmente legal, además, no suele ser una cláusula habitual.

**c) tipo deudor fijo por un plazo fijo de 6 años:**

Es legal.

**d) una opción de dación en pago por el 85% de la deuda:**

En el caso de que se hable de una opción de dación de pago para el prestatario, la opción es correcta, pero, en el caso de que se le facultase al prestamista para que tuviese la opción, no sería válido porque podría ser un pacto comisorio.

**e) exclusión del pacto de vencimiento anticipado:**

En este caso, no se establece si el derecho de vencimiento anticipado que se excluye es el del prestatario o del prestamista, por lo que consideramos que se excluyen los dos.

En primer lugar, es totalmente válido que se excluya el derecho de vencimiento anticipado del prestatario.

En cuanto al derecho de vencimiento anticipado del prestamista, no tiene sentido ya que, de pactarse, en caso de que el prestatario incumpliese su deber de pago, no podría el prestamista resolver de forma anticipada el préstamo a pesar de que *“Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo”* (artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por esta razón, lo que deberá acudir a los tribunales para que lo resuelva por incumplimiento. Por ello, es raro que se excluya este derecho.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo determina la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, siempre que se determine con claridad en el contrato los supuestos que podrán dar lugar a dicho vencimiento, no pudiendo quedar al arbitrio del prestamista, ya que conculcaría el artículo 1.256 del Código Civil

(Sentencias de 2 de enero de 2006, 4 de junio de 2008, 12 de diciembre de 2008 ó 16 de diciembre de 2009, entre otras).

**f) y un paquete de garantías adecuado a la práctica de mercado**

Este apartado lo desarrollamos en la pregunta 5.3.

**5.3 Qué tipo de garantías representarían un paquete de garantía adecuado a la práctica de mercado.**

Existen dos alternativas que hemos considerado:

- i) **Hipoteca:** constituir una hipoteca respecto de algún inmueble que posea la Sociedad para que, en caso de que el prestatario incumpla, pueda el prestamista ejecutarla.
- ii) **Prenda de acciones:** Se podría realizar una prenda de acciones que permitiese la ejecución de las participaciones en caso de que el prestatario incumpliese el contrato. Esta opción no sería válida si en el pacto de socios, como suele ser habitual, se pacta una prestación accesoria que impida preñar o constituir derechos reales sobre las acciones o en caso de que los estatutos lo prohibiesen.