



**FACULTAD DE DERECHO**

**TRABAJO DE FIN DE MÁSTER  
MÁSTER UNIVERSITARIO EN DERECHO DE LA  
EMPRESA**

**AUTOR: ÁLVARO MARTÍN CASERO**

**TUTOR: JOSE MARÍA ROJÍ BUQUERAS**

Madrid, diciembre de 2022

## **RESUMEN Y PALABRAS CLAVE**

### **Resumen**

El presente trabajo consta de cinco informes elaborados para diferentes partes en relación con el proceso edificatorio realizada por la promotora HOGAR, S.L.

El primero de ellos va dirigido al peatón que sufre el impacto de un martillo que cae de un operario de la obra. Solicita asesoramiento para saber qué agentes pueden ser los responsables de los daños que ha sufrido, las acciones que puede ejercitar y si está en plazo para ello.

El segundo de los informes va dirigido al trabajador que, realizando labores en la construcción, sufre una caída desde una altura considerable, ocasionándole diferentes daños. Solicita asesoramiento legal para saber quiénes pueden ser los responsables del accidente de trabajo que ha sufrido y ante qué jurisdicción puede interponer las acciones pertinentes.

El tercer y cuarto informe va dirigido a los adquirentes de las viviendas una vez terminada la obra, si bien se realizan en dos momentos distintos, analizando la responsabilidad por los daños existentes al momento de recibir las viviendas, y los que aparecen 5 años más tarde, respectivamente.

Por último, HOGAR, S.L. solicita asesoramiento legal para saber si la sociedad con la que pretende suscribir la intermediación de un crédito inmobiliario está realmente habilitada para ello, acompañado de un análisis de la legalidad y procedencia de las condiciones ofrecidas por dicha entidad, así como de los paquetes de garantías más comunes dada la naturaleza del préstamo.

**Palabras clave:** RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL – ACCIDENTE DE TRABAJO – LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN – PÓLIZA DECENAL – SOCIEDAD CAPITAL RIESGO – PAQUETE DE GARANTÍAS.

## **ABREVIATURAS.**

Art./ Arts.: Artículo/s.

CC: Código Civil.

CCo: Código de Comercio.

CP: Código Penal.

Ed.: Edición.

ET: Estatuto de los Trabajadores

LCS: Ley del Contrato de Seguro.

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

LGSS: Ley General de la Seguridad Social.

LH: Ley Hipotecaria.

LISOS: Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social

LOE: Ley de Ordenación de la Edificación.

LPRL: Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

LRCCI: Ley Reguladora de los Créditos de Crédito Inmobiliario.

LRJS: Ley Reguladora de la Jurisdicción Social.

Nº /núm.: Número.

RD: Real-Decreto.

RDGFPSJ: Resolución de la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica, antigua Dirección Dirección General de Registros y Notariado.

Rec.: Recurso.

Ss.: Siguietes.

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

TGSS: Tesorería General de la Seguridad Social.

TS: Tribunal Supremo

## TABLA DE CONTENIDOS

I. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES INICIALES .....	5
II. PARTE 1. INCIDENTES ACONTECIDOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS. .	7
Informe 1. Reclamación por parte del peatón que sufre el impacto de un martillo. ....	7
• Antecedentes.....	7
• Posibles agentes responsables de los daños sufridos por el peatón.....	7
• Acciones a ejercitar y plazo de prescripción de las mismas.....	10
• Conclusiones y recomendaciones de actuación. ....	12
INFORME 2. RECLAMACIÓN POR EL TRABAJADOR QUE SUFRE UNA CAÍDA MIENTRAS TRABAJA.....	12
• Antecedentes.....	12
• Posibles agentes responsables del accidente de trabajo.....	13
• Acciones a ejercitar y jurisdicción al efecto.....	16
• Conclusiones y recomendaciones de actuación. ....	18
III. PARTE. 2 INCIDENTES ACONTECIDOS TRAS LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA.....	19
INFORME 3. Reclamación por los desperfectos descubiertos por los propietarios tras la recepción de las viviendas.....	19
• Antecedentes.....	19
• Sobre los desperfectos tras la recepción de las viviendas. ....	20
• Conclusiones y recomendaciones de actuación. ....	24
Informe 4. Reclamación por los desperfectos surgidos 5 años después de la recepción. ...	25
• Antecedentes.....	25
• Desperfectos surgidos 5 años después de la terminación de la obra.....	25
• Conclusiones y recomendaciones de actuación. ....	29
IV. PARTE 3. CONSIDERACIONES SOBRE EL CONTRATO DE PRÉSTAMO INMOBILIARIO CON REAL ESTATE VENTURES S.C.R. PARA LA PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS. ....	30
Informe 5. Sobre la posibilidad de intermediación en el crédito por parte de Real Estate Ventures, S.C.R., la legalidad de sus condiciones y el paquete de garantías. ....	30
• Antecedentes.....	30
• Sobre la idoneidad de Real Estate Ventures, S.C.R. para la intermediación de contratos de crédito inmobiliario. ....	30
• Consideraciones sobre los términos y condiciones expresados en el <i>term sheet</i> . ..	32
• Sobre las garantías adecuadas a la práctica de mercado.....	34
V. BIBLIOGRAFÍA .....	37
VI. ANEXO DE LEGISLACIÓN.....	38
VII. ANEXO DE JURISPRUDENCIA .....	39

## I. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES INICIALES

La empresa HOGAR S.L. se dedica a la promoción y venta de inmuebles, contando con la propiedad de un solar en el centro de Madrid, sobre el que ha decidido promover la construcción de un bloque de 20 pisos, que se destinarán a uso residencial.

HOGAR S.L. es una sociedad cuya actividad principal es la promoción y venta de inmuebles, y conforme la Ley de Ordenación de la Edificación, se corresponde con el promotor de la obra, por ser aquella persona jurídica que decide impulsa las obras de edificación, para su posterior venta (de aquí en adelante, el “**Promotor**”).

Resulta importante el hecho de que, conforme al art. 9.1 a) ostente sobre el solar un derecho que le faculte para construir en él. En el supuesto que nos ocupa, sabemos que es propietaria de un solar en el centro de Madrid, por lo que, siendo el titular del mismo, consideramos que está facultada para promover una construcción en él y entendemos que cumple con todas sus obligaciones legales, al facilitar la información necesaria para la redacción del proyecto, gestionar y obtener las licencias y autorizaciones administrativas pertinentes (art.9.2c); así como la suscripción de los seguros previstos en el art. 19 LOE.

Tras la obtención de las autorizaciones y licencias exigidas legalmente, HOGAR S.L. suscribe los siguientes contratos:

- Contrata al conocido arquitecto Eugenio Vinci, que asume tanto la redacción del proyecto como la dirección de la obra. Asume por tanto dos figuras:
  - **Proyectista.** Es el encargado de la redacción del proyecto.
  - **Director de la obra.** Se encarga de dirigir el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, de conformidad con el proyecto que la define. En cuanto a la titulación exigida, debe ser arquitecto o arquitecto técnico, por lo que cumple con este requisito.

Cabe destacar que no solo no existe incompatibilidad entre ambas funciones, sino que es habitual que el director de la obra y el proyectista sean el mismo arquitecto, dado que resulta muy útil que aquel que vaya a dirigir la obra conozca de primera mano el proyecto.

- Contrata al arquitecto técnico Armand Casero, que asume la dirección de la ejecución de la obra, la redacción del plan de seguridad de la obra y la coordinación de seguridad y salud en el trabajo. para que asuma las siguientes funciones:
  - **Dirección de ejecución de la obra.** Asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y controla cualitativa y cuantitativamente la calidad de lo edificado.
  - **Redacción del Plan de seguridad de la obra y de Coordinación de Seguridad y Salud en el Trabajo.**
- Encarga la ejecución material de la obra a la constructora “LADRILLO, S.L.” (la “**Constructora**”), con la que ya ha trabajado en otras ocasiones en calidad de constructor, asumiendo contractualmente con el Promotor la ejecución de las obras o

parte de las mismas conforme al proyecto. En calidad de constructor, que designa al jefe de obra que asume la representación técnica del constructor y que debe contar con la titulación y experiencia acorde a la complejidad de la obra.

LADRILLO, S.L. subcontrata la instalación de los sistemas de calefacción con la empresa "SINFRÍO, S.L." (la "Subcontrata").

- Dada la obligatoriedad de suscribir un seguro decenal, contacta con una aseguradora para suscribir la póliza de seguro decenal de daños materiales prevista en el artículo 19.1.c de la Ley de Ordenación de la Edificación, con vigencia de 10 años desde la emisión del acta de recepción de la obra.

La aseguradora condiciona, conforme a la práctica habitual en el mercado, le emisión del suplemento de entrada en vigor de la póliza al informe favorable de un organismo de control técnico sobre la cimentación y estructura de la obra y sobre la impermeabilización de fachadas, sótanos y cubiertas.

- Para cumplir con la condición de la aseguradora, HOGAR, S.L. contrata con un Organismo de Control Técnico (de aquí en adelante, el "OCT"), para la elaboración de los informes de riesgo solicitados. Estas entidades se regulan el art.14 de la LOE y se exige, para su correcto funcionamiento, una declaración responsable que indique con los requisitos técnicos exigidos.

## II. PARTE 1. INCIDENTES ACONTECIDOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS.

### Informe 1. Reclamación por parte del peatón que sufre el impacto de un martillo.

- **Antecedentes.**

De conformidad con la información facilitada por el afectado, mientras caminaba bajo los andamios de la fachada del edificio durante la construcción del mismo, recibe el impacto de un martillo, que cae desde lo alto del andamio, lo que le produce la rotura de la clavícula.

Conforme a las comprobaciones que se realizaron posteriormente, el martillo se le cayó accidentalmente a uno de los trabajadores de la Constructora, que se coló por un hueco existente en el andamio antes de impactar sobre el peatón.

- **Posibles agentes responsables de los daños sufridos por el peatón.**

Con el objetivo de esclarecer quiénes son los responsables de la rotura de la clavícula del peatón por la caída del martillo, y estudiar la posibilidad de éxito ante la futura reclamación, procedemos con el análisis de cada uno de los agentes que intervienen en la obra:

- **HOGAR S.L.**

En calidad de promotor de la obra, debe responder, en virtud del artículo 1.903.IV del Código Civil *“de los perjuicios causados por sus dependientes en el servicio de los ramos en los que tuviera empleados, o con ocasión de sus funciones”*.

Si bien es cierto que no son sus empleados los que intervienen en el proceso edificatorio, el resto de las agentes que intervienen actúan en calidad de sus dependientes (o dependientes sucesivos) de HOGAR, S.L. por lo que esta deberá responder por los perjuicios causados y de manera objetiva, sin necesidad de que tenga que identificarse un concreto dependiente que sea el que ha causado el daño.

Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud del artículo 1.904.I CC *“el que paga por sus dependientes puede repetir de estos lo que hubiere satisfecho”*, por lo que, una vez que el peatón resulte indemnizado, HOGAR, S.L. podrán reclamar el pago a los declarados como culpables.

Todo ello nos faculta para ejercitar acciones frente al Promotor, lo que recomendamos, dada su mayor solvencia ante el pago de la indemnización de los daños y perjuicios sufridos por el afectado.

- **Eugenio Vinci, proyectista y director de la obra.**

Sus obligaciones hacen referencia a la redacción del proyecto de obra con observancia de la normativa técnica y urbanística vigente, y como director, se encarga del desarrollo del proceso edificatorio conforme al proyecto.

Debido a que su ámbito de actuación, en el ejercicio de las dos funciones, nada tiene que ver con el ámbito de la seguridad en el trabajo y carece de relación de dependencia alguna con el trabajador al que se le cae el martillo, no cabe exigirle responsabilidad por este hecho ni ejercitar ninguna acción frente a él.

- **Armand Casero, director de ejecución de la obra, redactor del plan de seguridad en la obra y coordinador de seguridad y salud en el trabajo.**

Como director de ejecución de la obra, sus obligaciones son la de dirigir la ejecución material de la obra y controlar la calidad de lo construido, por lo que no asume obligaciones en materia de seguridad en virtud de tal intervención.

En lo que se refiere a sus otras dos funciones, debemos atender a lo recogido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Como redactor del plan de seguridad de la obra (que en el citado Real-Decreto se corresponde con la función de coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra), tiene la obligación de velar por el cumplimiento de los principios generales recogidos en el art.8 del mismo, entre los que se encuentra la coordinación de los planes de seguridad y salud en el trabajo de los diferentes contratistas, precisar las normas de seguridad y salud aplicables y la identificación de los diferentes riesgos, con sus medidas preventivas correspondientes.

En este sentido, deberá responder por los daños sufridos por el peatón si no tuvo en cuenta el riesgo acontecido (la caída de objetos desde los edificios en construcción), o si, conociéndolo, no aplico las medidas preventivas oportunas (por ejemplo, la implementación de una malla en cada uno de los pisos para evitar la caída de cualquier objeto, medida cuya implementación desconocemos dada la información suministrada por el afectado).

En calidad de coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra (figura regulada en el artículo 9 del Real-Decreto citado), tiene la obligación de coordinar la aplicación de las medidas de prevención (destacando el mantenimiento y control periódico de las elementos que afecten a la seguridad), coordinar la actuación de contratistas y subcontratistas, ejercer funciones de control de los métodos aplicados y adoptar las medidas necesarias para que solo accedan a la obra aquellas personas autorizadas.

En este sentido, será responsable de la caída del martillo, y por tanto una reclamación frente al mismo será exitosa, si no adoptó las medidas adecuadas conforme al plan de seguridad que él mismo redactó, no realizó las pertinentes revisiones periódicas o incumplió cualesquiera de sus obligaciones, como, por ejemplo, la de coordinar la actuación de contratistas y subcontratistas. Puede que ninguno adoptara medidas para prevenir la caída de objetos pensando que lo haría otro, por lo que, de ser así, Armand Casero la posibilidad de éxito ante una eventual reclamación de daños y perjuicios frente al mismo es elevada.

- **LADRILLO, S.L.**

En tanto que se encarga de la ejecución material de la obra y en calidad de contratista, tiene la obligación de cumplir y hacer cumplir a su personal todo lo recogido en el Plan de Seguridad y Salud en la obra, cumplir las instrucciones del coordinador e informar a sus trabajadores sobre las medidas que se deben adoptar.

De este modo, en el caso de que ejercitemos la acción contra este puede quedar exonerado si cumplió con todas sus obligaciones, si prueba que la caída del martillo se produjo debido a que



el trabajador se extralimitó en sus funciones o no estaba realizando las propias de su puesto de trabajo, por ejemplo, si no llevaba el martillo atado en caso de que así se hubiera establecido o si transitaba una zona a la que no debía tener acceso dado que no estaba dotada de medidas de seguridad preventivas de la caída de objetos.

No obstante, el peatón podrá quedar indemnizado por la Constructora dada la responsabilidad susceptible de generarse por hecho ajeno, tal y como hemos indicado anteriormente para el caso del Promotor, al producirse la caída del martillo por uno de sus trabajadores. De igual modo, si logra probar la culpa exclusiva del trabajador, tendrá derecho al ejercicio de la acción de repetición contra el mismo, una vez abonada la correspondiente indemnización al peatón, aunque, a nuestro juicio, recomendamos ejercitar acciones frente a LADRILLO, S.L. dado que su solvencia para hacer frente al pago de la indemnización será mayor que la del trabajador en cuestión.

#### **- Trabajador al que se le cae el martillo.**

Solo quedará exonerado de responsabilidad si logra probar que cumplió con todas las instrucciones y medidas de seguridad que se le impartieron, y que la caída del martillo se produjo en el ejercicio de sus funciones, de manera que cumplió con todas las medidas establecidas al efecto, tanto por su empleador como por Armand Casero, en el ejercicio de sus funciones como redactor del plan de seguridad de la obra y coordinador de seguridad y salud en el trabajo.

Independientemente de su responsabilidad, y dado que, conforme al art. 1.903.IV del Código Civil, se establece la responsabilidad de los dueños o directores de un establecimiento o empresa *“respecto de los ejercicios causados por sus dependientes en el servicio de los ramos en los que tuviera empleados, o con ocasión de sus funciones”*, y como hemos venido adelantando, es recomendable dirigir nuestra acción frente al Promotor y al Constructora, dado que gozarán de una mayor solvencia para el pago de la indemnización, y no recomendamos el ejercicio de la acción únicamente frente al trabajador.

El citado precepto, alude a la culpa *in vigilando* o *in eligendo* del empresario, produciéndose la objetivación de la responsabilidad del mismo, al que se le imputa responsabilidad por los daños producidos con ocasión del ejercicio de su actividad, sin que se haga necesario identificar a aquel dependiente concreto que haya causado el daño.

En cuanto a los requisitos que deben darse para que se genere esta responsabilidad a la Constructora, deberemos probar la concurrencia de los siguientes:

- Relación de dependencia. Se admite este concepto entre el profesional que presta sus servicios en el marco de la actividad principal de la entidad, independientemente de que medie o no relación laboral alguna. De esta forma, la relación de dependencia genera responsabilidad para el Promotor que contrata, y para la Constructora por las actuaciones de sus trabajadores.

Además, podremos exigir responsabilidades a la empresa comitente o dueño de la obra por los daños causados a terceros por la actuación negligente del contratista o de sus dependientes cuando se le pueda imputar cierta culpa en la elección o dirección del contratista, de forma que podremos considerar responsable a HOGAR, S.L. a estos efectos si logramos probar que realizó las contrataciones conociendo

datos relacionados con la falta de cumplimiento de las medidas de seguridad pertinentes por estas dos entidades (por ejemplo, si existen noticias en prensa sobre el citado incumplimiento en otros procesos edificatorios).

- Culpa del dependiente. Se exige la culpa *in operando* del dependiente que materialmente causó el daño, que implica que, como abogados del peatón, podamos demandar directamente al trabajador conforme al art. 1902 CC, aunque no recomendamos el ejercicio de responsabilidades frente al trabajador, o al menos únicamente frente a este, dado que su empresa, LADRILLO, S.L. está dotada de una mayor solvencia, como ya hemos indicado anteriormente.

Como ya hemos indicado, se admite la exoneración del empresario cuando el daño se ha producido por sus dependientes al margen de las funciones que tenían encomendadas. Si el comportamiento de los empleados se ha realizado con la condescendencia y pasividad de la empresa, esta debe responder, aún cuando no hubiera ordenado realizarlo.

- La responsabilidad de la empresa es directa, al atribuírsele un incumplimiento de los deberes que imponen las relaciones de convivencia social de vigilar a las personas que están bajo la dependencia de otras y de emplear la debida cautela en la elección de servidores (STS nº 170/2014, de 8 de abril). Por tanto, podemos dirigirnos solo contra el empresario, sin demandar al dependiente, y este no podrá oponer con éxito la excepción de litisconsorcio pasivo necesario por entenderse que la relación jurídico-procesal está bien constituida.

- **Acciones a ejercitar y plazo de prescripción de las mismas.**

Tal y como hemos adelantado, nos encontramos ante un supuesto de responsabilidad extracontractual, dado que no existe vínculo contractual alguno entre la víctima y los causantes del daño, en virtud del artículo 1.902 del CC. Este precepto hace referencia a la obligación que nace de reparar el daño causado a otro, cualquiera que sea, causado con culpa o negligencia, independientemente del ámbito en el que se produzca y del tipo de derecho lesionado.

Además de que esta responsabilidad nace en ausencia de vínculo contractual entre las partes, la fuente de esta obligación se refiere a los actos y omisiones, ilícitos o en los que intervenga culpa o negligencia, en aplicación del artículo 1.089 del Código Civil.

Por tanto, la acción que deberemos ejercitar en nuestra defensa al peatón será la de responsabilidad extracontractual, y para la misma deberemos probar la concurrencia de ciertos requisitos acumulativos. Estos requisitos son los siguientes:

- **Acción u omisión ilícita.**

El daño sufrido por el afectado debe tener su origen en un acto realizado por el causante o la abstención de una actuación que debería haberse realizado. Conforme a los hechos acontecidos, podemos apreciar tanto la realización de una acción, siendo esta dejar caer accidentalmente el martillo; como una omisión, si existía obligación de tapar todos los huecos que pudieran existir en el andamio, y no se cumplió.

Cabe mencionar que la omisión no solo requiere que el acto que produce el daño sea antijurídico por vulneración de una norma, sino por vulneración del principio *alterum non laedere*, de manera que es indemnizable cualquier bien lesionado, y nace la obligación de indemnizar aun cuando los daños se hayan producido en el desarrollo de actos considerados lícitos, de manera que se exige la adopción de la debida diligencia atendiendo a las circunstancias y la prudencia por parte del agente (conforme a la STS nº 149/1993, de 2 de febrero de 1993, rec. 2318/1990), por lo que la debida diligencia debe incluir todas las medidas de seguridad oportunas aplicables a las circunstancias de la obra.

- **Existencia de un daño.**

Deberemos constatar la existencia de un perjuicio real y efectivo, con el objetivo que este sea resarcido con un equivalente al mismo. En aplicación del artículo 1106 del Código Civil, la indemnización no solo debe comprender la pérdida sufrida (esto es, la rotura de la clavícula), sino también el lucro cesante e incluso el daño moral que haya podido sufrir el peatón.

La rotura de la clavícula y el informe médico que lo acreditan y que aportaremos como prueba en el potencial litigio suponen una evidencia más que suficiente para constatar la existencia de un daño, sin perjuicio de la reclamación de otros importes en concepto de lucro cesante o daño moral.

- **Existencia de culpa o negligencia.**

Este requisito se relaciona con la acción u omisión causante del daño, de manera que el mismo se haya producido intencionadamente o sin observar la prudencia necesaria, además de que esta sea imputable a la persona física o jurídica frente a la que se dirige la acción.

Conforme a la indicado, podremos probar la concurrencia de este requisito constatando que no se adoptaron las medidas de seguridad oportunas para evitar la caída de objetos o que, de haberlo hecho, las medidas de seguridad adoptadas eran insuficientes.

- **Existencia de nexo causal entre la acción u omisión y el daño causado.**

Con el objetivo de hacer constar la culpabilidad o negligencia que obligue a reparar el daño, es necesario probar que la conducta de los agentes potencialmente responsables es la verdadera causa de la producción del daño, aunque no parece que exista ningún impedimento para probar con facilidad ni la caída del martillo ni la rotura, además de que contamos con el parte del accidente y el informe médico. Junto a esto, podríamos contar con declaraciones de testigos que presenciaron la caída del martillo.

En cuanto al plazo de prescripción de la acción, y en virtud del artículo 1.968.2º, la acción para exigir la responsabilidad extracontractual es de 1 año (a diferencia del plazo para ejercitar la acción de responsabilidad civil contractual, que es de 5 años), que se inicia desde que el agraviado tuvo conocimiento del daño, por lo que en el supuesto actual, el *dies a quo* no sería aquel en el que se produjo el accidente, dado que, al tratarse de un plazo relativamente corto, la jurisprudencia ha realizado una interpretación del precepto destinada a retrasar el momento inicial que ha de tenerse en cuenta para el inicio del plazo de prescripción.

Aplicado al supuesto actual en el que los daños producidos son lesiones corporales, se entiende que el cómputo del plazo de prescripción no se inicia hasta que se conozcan con certeza los

daños que se han producido, de manera que se puedan medir, de manera razonable, sus consecuencias, y su correspondiente indemnización.

A nuestro juicio, entendemos que se conoce la magnitud de los daños cuando el afectado obtenga el alta definitiva. En virtud de este criterio, fecha efectiva del alta médica determina el momento en el que el daño resulta debidamente conocido, y por tanto, el momento a partir del cual puede ejercitarse la acción, conforme al 1.968.2º del Código Civil.

Esta fecha se toma como *dies a quo*, independientemente de que el lesionado siga requiriendo algún tipo de atención médica o incluso aunque los daños permanezcan en el tiempo.

Resulta conveniente destacar que, ante la presencia de pluralidad de autores o intervinientes en la producción del daño, y a efectos del plazo de prescripción, este puede variar en función de si nos encontramos ante un supuesto de solidaridad propia e impropia.

Siendo la solidaridad propia aquella que se impone mediante disposición legal o pacto, la impropia es la que nace de la sentencia al caso en cuestión. En caso de solidaridad propia, la interrupción de la prescripción con respecto a uno de los deudores también alcanza al resto. No obstante, en caso de responsabilidad impropia será necesaria que la actividad interruptora se realice frente a todos los responsables solidarios, por lo que deberemos ejercitar la acción frente a todos aquellos que puedan ser considerados como responsables.

De esta forma, no se aplica el artículo 1.974.1 del Código Civil, por lo que la reclamación del peatón con respecto a uno de los agentes susceptibles de ser responsables de los daños que ha sufrido no interrumpe la prescripción de las acciones que este pudiera tener contra otros agentes frente a los que no se ejercita ninguna acción.

- **Conclusiones y recomendaciones de actuación.**

Conforme al análisis realizado, y la información aportada por el peatón, recomendamos la reclamación de los daños sufridos por la caída del martillo a todos los agentes que pudieran ser potencialmente responsables de los daños sufridos, dados los siguientes motivos:

- Una reclamación frente al Promotor o la Constructora será más satisfactoria, dada su mayor solvencia con respecto al trabajador al que se le cae el martillo. y recordando la importancia de que la reclamación se efectúe, en primer lugar, frente a su empleador, SNFRÍO, para poder proceder con la reclamación frente al resto de sujetos potencialmente responsables.
- Las acciones frente al resto de agentes no ejercitadas podrían prescribir si no se procede con el ejercicio de las mismas, con independencia de que sí se hubieran ejercitado frente a otros.

## **INFORME 2. RECLAMACIÓN POR EL TRABAJADOR QUE SUFRE UNA CAÍDA MIENTRAS TRABAJA.**

- **Antecedentes.**

Un trabajador de la plantilla de SINFRÍO, S.L. sufre un mareo repentino mientras trabajaba en la segunda planta de uno de los edificios en construcción, cayendo desde una altura de cuatro metros, lo que le produce la rotura de la cadera y de la rótula derecha.

Conforme a lo estipulado por el Inspector de Trabajo, el accidente tiene por causa una patente infracción de medidas de seguridad en la obra, dado que no se habían adoptado las medidas preventivas oportunas ante el posible riesgo de caída en altura.

- **Posibles agentes responsables del accidente de trabajo.**

Una vez conocidas las circunstancias del incidente, podemos concluir que nos encontramos ante un accidente de trabajo conforme a la definición que ofrece el artículo 156 de la Ley General de la Seguridad Social: “*se entiende por accidente de trabajo toda lesión corporal que el trabajador sufra con ocasión o por consecuencia del trabajo que ejecute por cuenta ajena*”, con el añadido de la presunción legal de existencia de accidente de trabajo cuando este se produce en tiempo y lugar de trabajo.

Resulta poco probable que los diferentes empresarios puedan, con éxito, probar la inexistencia de relación causal entre la lesión y el trabajo y con ello quebrar la mencionada presunción, dado que, conforme al informe del Inspector de Trabajo, se ha producido una infracción de la normativa de prevención de riesgos laborales, además de que dichos informes cuentan a su vez con presunciones de veracidad.

Debido al número relativamente elevado de agentes que intervienen en la construcción, procedemos con el análisis y valoración de la responsabilidad de cada uno de los intervinientes, con el objetivo de estudiar el éxito de las reclamaciones que realicemos en calidad de abogados del trabajador:

- **HOGAR, S.L.**

Es la empresa dedicada a la promoción y venta de inmuebles, y en cuyas instalaciones se produce el accidente. Debido a esto, y conforme al artículo 42 de la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, es la empresa principal, y responde solidariamente con los contratistas y subcontratistas del art.24.3 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, del cumplimiento, durante la contrata, de las obligaciones que se les imponen con respecto a sus trabajadores que realicen sus funciones en el centro del trabajo del principal, esto es, en la obra.

No obstante, el citado artículo 24.3 de la LPRL señala que la obligación de vigilar el cumplimiento de esta normativa por parte de contratistas y subcontratistas se produce cuando se contraten o subcontraten servicios desarrollados no solo en las instalaciones de la principal, sino que se dediquen a su propia actividad. Dado que la actividad de HOGAR S.L. es la promoción inmobiliaria y la de LADRILLO S.L. es la construcción, concluimos que no se trata de una contratación relativa a la propia actividad (conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo 5043/2005, de 20 de julio, que señala el carácter de actividades distintas en lo que se refiere a estos dos ámbitos de actuación), y por tanto no sería responsable del accidente.

En calidad de promotor, una de sus obligaciones es la de designar a un coordinador en materia de seguridad y salud durante la preparación del proyecto de obra, por lo que, a pesar de haberlo designado, podría responder por culpa *in eligendo*, *in vigilando* o como empresario por las actuaciones de sus dependientes. De esta forma, y ante una posible reclamación por parte del trabajador, podremos acreditar la culpa *in eligendo* de HOGAR, S.L. si logramos probar conocía que el coordinador designado no gozaba de la suficiente experiencia dadas las características de la obra que se estaba realizando.

También tiene la obligación de, en el momento inicial, asegurar la realización de un Estudio de Seguridad y Salud.

Como promotor de la obra, y como veremos más adelante en lo que se refiere a responsabilidad penal, responderá en tal sentido cuando la puesta en peligro de la vida o integridad física tenga su origen en la inobservancia de asegurar el nombramiento del coordinador de seguridad y la aprobación del estudio de seguridad y salud. Por tanto, solo debe garantizar que la coordinación se está produciendo, sin tener que conocer los principios de acción preventiva, y solo será responsable si, de producirse el incumplimiento, no cesa al coordinador y nombra a uno nuevo.

Si conforme a lo anterior no se deduce infracción alguna, HOGAR S.L. quedará exonerado de responsabilidad (conforme a la Sentencia del TSJ de Cataluña 7611/2010, 23 de noviembre), así como si informa a LADRILLO, S.L. de los riesgos y medidas preventivas y controla el cumplimiento de estas obligaciones tal y como señala la Sentencia TSJ de Castilla y León 2533/2004, de 20 de enero de 2004.

Resulta conveniente destacar que la reclamación judicial contra el empleador por parte del trabajador no interrumpe la prescripción de la acción contra la empresa principal, de conformidad con la sentencia del Tribunal Supremo 497/2021, de 6 de mayo, por lo que es recomendable incluir a la demanda a HOGAR, S.L. en calidad de empresario principal, con el objetivo de que no se produzca la prescripción de la acción frente al mismo.

- **Eugenio Vinci.**

En calidad de arquitecto que se encarga tanto de la redacción del proyecto como de la dirección de la obra, y en el ejercicio de sus funciones, no tiene encomendadas ninguna obligación en lo que se refiere a seguridad y salud en el trabajo, por lo que no podrá exigírsele responsabilidad alguna por el accidente del trabajador.

- **Armand Casero.**

Este agente interviene en el proceso edificatorio en calidad de arquitecto técnico encargado de la dirección de la ejecución de la obra, la redacción del plan de seguridad de la obra y la coordinación de seguridad y salud en el trabajo.

Conforme al artículo 9 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, las obligaciones del coordinador de seguridad durante la ejecución de la obra son las siguientes:

- Antes de la ejecución de la obra, deben aplicar los principios de la acción preventiva durante la planificación de la actividad que la obra reclama, asegurándose que los planes de seguridad y salud presentados por los contratistas se ajusten al estudio de seguridad y salud previamente diseñado a instancias del Promotor.
- Durante la ejecución de la obra, deben velar por que los contratistas y subcontratistas cumplan con los principios generales de prevención y seguridad, así como la coordinación de dichas medidas en caso de que concurren diversas personas físicas o jurídicas que participen en la ejecución de la obra.

De esta forma, será responsable si logramos probar que realiza una deficiente aprobación de los planes de seguridad desarrollados por laconst Constructora y la Subcontrata conforme al estudio de seguridad y salud, y si no vela por los principios generales ni la coordinación en materia de seguridad de los diferentes agentes. Por ello, será responsable si no adoptó medidas tales como el uso de algún tipo de arnés o indicaciones sobre las zonas en las que hay peligro de caída.

- **LADRILLO, S.L.**

Como empresa constructora, encargada de la ejecución material de la obra, deberá elaborar un plan de seguridad y salud en el trabajo, analizando y estudiando las previsiones del estudio básico, y debe estar aprobado, antes del inicio de la obra, por el coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.

Durante la ejecución, tanto contratistas como subcontratistas deben cumplir con las órdenes del coordinador de seguridad, cumpliendo los deberes genéricos de formación e información a los trabajadores que desempeñen labores en el lugar de trabajo, considerados como responsables solidarios por su posición de control sobre la obra y el incumplimiento de su obligación de vigilancia en lo que a medidas de seguridad y salud se refiere.

También corresponde a ellos lo estipulado en el artículo 10: *el mantenimiento, el control previo a la puesta en servicio y el control periódico de las instalaciones y dispositivos necesarios para la ejecución de la obra, con objeto de corregir los defectos que pudieran afectar a la seguridad y salud de los trabajadores.*

Como contratista, además de la elaboración de la evaluación de riesgos, y garantizar la formación e información de los trabajadores, debe proveer los medios técnicos necesarios para que los trabajos se realicen de forma segura, así como cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el plan de seguridad y salud, aplicar los principios de acción preventiva y cumplir la normativa en prevención de riesgos laborales.

No es competencia del coordinador de seguridad la información de los riesgos ni la formación de los trabajadores de las empresas contratistas, subcontratistas o trabajadores autónomos, por lo que la utilización o falta de uso de los equipos de protección, así como de medios mecánicos por parte de trabajadores inexpertos, no podrá imputarse directamente al coordinador de seguridad, y generará responsabilidad para LADRILLO, S.L. en calidad de contratista.

- **SINFRIO, S.L.,**

Es la empresa subcontratada por LADRILLO, S.L., encargada de la instalación del sistema de calefacción, y la empleadora del trabajador que sufre la caída que ya hemos podido calificar como accidente de trabajo. Como subcontratista, se encuentran entre sus obligaciones la realización un informe evaluando los riesgos de la ejecución de los trabajos, así como garantizar la formación e información de los trabajadores y cumplir con las órdenes del coordinador de seguridad.

También debe cumplir con las órdenes del coordinador de seguridad y los deberes de formación e información a sus trabajadores, y otros deberes análogos a los del contratista (como ya se ha mencionado, estos comprenden proveer de los medios técnicos necesarios para que los trabajos se realicen de forma segura cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el plan de

seguridad y salud, aplicar los principios de acción preventiva y cumplir la normativa en prevención de riesgos laborales) por lo que, en caso de incumplimiento de estas obligaciones, responderá por los daños sufridos por su trabajador.

Dado que se trata del empleador del trabajador que sufre el accidente, será el primer agente frente al que deberemos exigir responsabilidades, sin perjuicio de incluir a otros agentes que puedan ser responsables al efectuar la reclamación de responsabilidades.

Por último, y conforme al artículo 11.3 del RD 1627/1997, señalamos que las responsabilidades del resto de agentes no eximen de las suyas a contratistas y subcontratistas.

- **OCT.**

Es el encargado de la elaboración de los informes de riesgo exigidos por la aseguradora, pero en relación con la cimentación y estructura de la obra y la impermeabilización de fachadas, sótanos y cubiertas. Dado que su ámbito de actuación se escapa de lo que se refiere a las obligaciones de seguridad y salud, no resulta responsable de la caída del trabajador.

• **Acciones a ejercitar y jurisdicción al efecto.**

Deberemos iniciar el procedimiento para la reclamación de indemnización por daños causados por accidente de trabajo ante la jurisdicción social, dado que esta es la que resulta competente para conocer de las acciones contra el empresario o cualquier otro al que se le atribuya responsabilidad por accidentes de trabajo, incluida la aseguradora, en virtud del artículo 2.b de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social (“LRJS”).

Además, y conforme al artículo 25.4 de la citada ley, el trabajador podrá acumular todas las pretensiones de resarcimiento de daños y perjuicios con origen en el accidente de trabajo en cuestión.

No obstante, no podremos ejercitar acciones ante esta jurisdicción únicamente frente a terceros ajenos de la relación laboral, por ejemplo, la aseguradora, de manera que se desvincule al empresario de la reclamación y se siga la acción sin ellos. De esta forma, no podrá reclamar frente a terceros, por incumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, sin ejercitar la acción también contra su empleador, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo 639/2015, de 3 de diciembre, por lo que será necesario el ejercicio de la acción frente a SINFRÍO, S.L. para poder exigir responsabilidad frente a la Constructora o al Promotor.

Para cada uno de los casos, el trabajador podrá ejercitar la acción de responsabilidad civil contractual frente a su empresario (sobre la base de un incumplimiento de obligaciones recogidas en el contrato de trabajo, relativas al mantenimiento de estándares de seguridad y salud en el ejercicio de sus funciones), y con respecto a los demás, podrá ejercitar acción de responsabilidad extracontractual, al tratarse de terceros no relacionados laboral o contractualmente con el accidentado (por los daños ocasionados que tengan su origen en un incumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales).

A efectos del ejercicio de las acciones de reclamación de daños y perjuicios es de un año, conforme al artículo 59 del Estatuto de los Trabajadores, siendo el *dies a quo* aquel en el que se conoce el alcance y magnitud de las secuelas del accidente, estos se corresponden con la fecha



del alta médica, siendo este el día a partir del cual la acción puede ejercitarse, y conforme al artículo 1.969 del Código Civil, el momento en el que se inicia el plazo de prescripción.

Dado que la distribución de la responsabilidad de cada uno de los intervinientes no tiene origen en la ley, sino en la sentencia que aprecie culpa o negligencia por parte de aquel que cause o contribuya a la producción del accidente de trabajo, nos encontramos ante una responsabilidad solidaria impropia, con pluralidad de agentes y concurrencia de causa única, lo que implica la inaplicación del artículo 1.974.1 del Código Civil, por lo que la reclamación del trabajador con respecto a su empleadora (SINFRÍO S.L.) no interrumpe la prescripción de las acciones que este pudiera tener contra LADRILLOS, S.L., HOGAR, S.L. o Armand Casero.

Por último, y en lo que se refiere a la modalidad procesal, deberemos iniciar un procedimiento ordinario (regulado en el artículo 80 LJS), dado que no tiene previsto ningún trámite especial (artículo 102 LJS), y sujeto a la necesidad de intento de conciliación previa.

Sin perjuicio de la reclamación realizada ante la jurisdicción social, el incumplimiento de las obligaciones de prevención de riesgos laborales puede acarrear otras responsabilidades, que analizamos a continuación.

- **Responsabilidad administrativa.**

Esta responsabilidad se deriva de las acciones y omisiones que conllevan el incumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias, entre las que se diferencian la responsabilidad administrativa en materia de prevención de riesgos laborales y la responsabilidad en el pago de prestaciones derivadas de los deberes de afiliación, alta y cotización, que, conforme a la información aportada por el trabajador, entendemos que no se produce.

Podrá tipificarse como infracciones las acciones u omisiones que conlleven el incumplimiento de la normativa, y tras la instrucción de un expediente a propuesta de la Inspección de trabajo, serán susceptibles de tipificarse como infracciones a estos efectos las acciones u omisiones que conlleven el incumplimiento de la normativa al respecto (LPRL y LISOS) y que, además de la indemnización que se fije en relación al accidente de trabajo para cada uno de los sujetos responsables, puede consistir en diferentes sanciones económicas, atendiendo a la gravedad de la infracción, conforme al artículo 40.2 LISOS.

En caso de que se contemple una gravedad excepcional, la sanción puede consistir adicionalmente en una suspensión de las actividades laborales por tiempo determinado o cierre del centro de trabajo (art.53 LRPL) y una limitación en la facultad de contratar con la Administración, si las infracciones son muy graves o constitutivas de delito, en virtud del art.54 LPRL.

En cuanto a la jurisdicción competente, al tratarse de la infracción de obligaciones típicas que debe cumplir el empresario, la competencia para conocer de este asunto corresponde al orden social, teniendo en cuenta, conforme a lo señalado, que la instrucción del expediente se realiza a propuesta del Inspector de Trabajo. Dado que ha sido este el que ha determinado la patente infracción de medidas de seguridad, parece razonable esperar la instrucción del mencionado expediente.

- **Responsabilidad laboral-prestacional.**

Dado que parece razonable, con la información que conocemos aportada por el trabajador y el informe del Inspector de Trabajo, que el accidente de trabajo se haya producido por el incumplimiento de obligaciones en materia de seguridad y salud, existiendo culpa o negligencia por parte del empresario, y con relación causal entre la infracción cometida y la lesión, nos encontramos ante un supuesto dentro del ámbito de aplicación del art. 164 LGSS.

En virtud del mismo, las prestaciones económicas que se tengan su origen en un accidente de trabajo, se aumentarán, imponiéndose la obligación de abonar un recargo de las prestaciones que se hayan derivado, de entre el 30 y 50% del importe de la prestación, en función de las circunstancias y de la gravedad del incumplimiento.

El plazo para reclamar este recargo es de 5 años, y la responsabilidad recae directamente sobre el empresario infractor, siendo este, su empleador (SINFRÍO, S.L.).

La competencia para conocer de este asunto y resolver, y conforme a la STS núm. 1/2019, de 29 de abril, la ostenta el orden social, por lo que es ante esta jurisdicción donde deberemos ejercitar la acción para exigir el recargo de las prestaciones.

- **Responsabilidad penal.**

Cabe la posibilidad de que se contemplan diversos delitos en los que puede incurrir el empresario por el incumplimiento de su deber de velar por la seguridad y salud de los trabajadores:

- a) infracción de las normas de prevención con peligro para la vida o integridad física (artículo 316 del Código Penal). No requiere la producción del daño, sino la existencia de la situación de peligro, aunque en nuestra situación podemos probar ambos, fácilmente, mediante el informe del inspector de trabajo (en lo que se refiere a la existencia de la situación de peligro) y el informe médico (en lo que se refiere a los daños).
- b) Infracción de las normas de prevención por imprudencia grave, con peligro para la vida o la integridad física (Art. 317 del Código Penal), que también podemos probar mediante la aportación del parte médico.

En cuanto a la jurisdicción competente, esta la ostenta la jurisdicción penal, mediante denuncia ante el Juzgado de Instrucción del lugar de comisión del posible delito, en este caso, Madrid. El plazo para presentar denuncia es de 6 meses desde que se produjo el accidente, en virtud del artículo 132 del Código Penal.

Dentro del mismo plazo, se puede reclamar también la responsabilidad civil derivada del accidente, lo que interrumpe el plazo de prescripción de la misma.

• **Conclusiones y recomendaciones de actuación.**

En consonancia con este análisis de responsabilidades, y conforme a la información aportada por el trabajador, recomendamos la reclamación de los daños sufridos por el accidente de trabajo conforme a lo indicado, y recordando la importancia de que la reclamación se efectúe,

en primer lugar, frente a su empleador, SNFRÍO, para poder proceder con la reclamación frente al resto de sujetos potencialmente responsables.

Resulta relevante la reclamación frente al resto de agentes, dado que, al tratarse de una responsabilidad impropia, algunas acciones podrían prescribir si no se procede con el ejercicio de las mismas, con independencia de que sí se hubieran ejercitado frente a otros.

### **III. PARTE. 2 INCIDENTES ACONTECIDOS TRAS LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA.**

#### **INFORME 3. Reclamación por los desperfectos descubiertos por los propietarios tras la recepción de las viviendas.**

- **Antecedentes.**

Tras la finalización de la obra, se producen los siguientes eventos:

- Se firma el acta de recepción de la obra. Mediante este acto, LADRILLOS, S.L., en calidad de constructora, entrega la obra al Promotor (HOGAR, S.L.) y este la acepta (entendemos que, sin reservas), dejando constancia de dicha aceptación en el acta que debe incluir las partes que intervienen, la fecha de terminación, el coste final de ejecución, la recepción sin reservas y el plazo acordado de subsanación y las garantías que puedan exigirse para asegurar las responsabilidades del constructor (todo ello en virtud del artículo 6 de la LOE).
- Se exige que se adjunte a esta acta el certificado final de la obra, firmado por Eugenio Vinci y Armand Casero (director de obra y director de ejecución de la obra, respectivamente).

El acta de recepción tiene gran relevancia a efectos de los futuros daños que puedan acontecer, dado que la fecha en la que se suscriba determina el inicio del cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en la LOE.

- La aseguradora emite el suplemento de entrada en vigor del seguro decenal tras comprobar que los informes del Organismo de Control Técnico dan el visto bueno sobre los puntos solicitados.

Con dicho suplemento, entra en vigor el seguro decenal de daños materiales previstos en el artículo 19.1.c, que se definirán a continuación. Cabe destacar que actualmente solo se exige la suscripción de seguro con respecto a estos daños, y no sobre los mencionados en los apartados 19.1.a y 19.1.b, a pesar de que cabe la posibilidad de que se exija mediante Real Decreto, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LOE, aunque no se ha materializado en la actualidad.

Se inscribe la obra nueva en el Registro de la Propiedad. Debemos tener en cuenta que para la inscripción de escritura pública de declaración de obra nueva se han debido constituir las garantías a las que se refiere el artículo 19 de la LOE en relación con la Disposición Adicional segunda de dicha ley, que establece la obligatoriedad de constituir garantía para garantizar el resarcimiento de los daños materiales definidos en el artículo 19.1.c), siendo estos los *“causados en el edificio por vicios o defectos que*

*tengan 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”.*

- HOGAR, S.L. vende la totalidad de los pisos a terceros adquirentes en menos de 3 meses. En este sentido y conforme al artículo 17.9 de la LOE, el adquirente del edificio podrá ejercitar tanto las acciones derivadas de la LOE como las que resulten de la compraventa, que podrán solaparse o solo cabrá ejercitar alguna de ellas, siendo mucho más recomendable ejercitar las acciones de daños recogidas en la LOE dado que se favorece el resarcimiento en tanto que se contemplan tanto responsabilidades solidarias como responsabilidades por hechos ajenos, mientras que en el caso de las acciones que se derivan de la compraventa, solo es posible actuar frente al vendedor.

En este sentido, cabe señalar que, en virtud de la STS núm. 494/2022, de 22 de junio, los segundos adquirentes de las viviendas están legitimados para reclamar sus derechos, en base a la compraventa de los anteriores titulares, al ser posible que, en la comunidad de propietarios, se encuentren segundos adquirentes, que hayan comprado alguna de las viviendas antes de que se hubiera terminado el proceso edificatorio.

En el momento de recepción de las viviendas, los nuevos propietarios descubren los siguientes desperfectos y defectos:

- El sistema de calefacción presenta deficiencias, dado que no hay uniformidad en el calor.
- Las baldosas de la cocina no están bien alineadas.
- Deficiente aislamiento acústico en las habitaciones, dado que se escuchan los ruidos de los vecinos colindantes.

- **Sobre los desperfectos tras la recepción de las viviendas.**

A efectos de valorar si estos daños están cubiertos por la póliza decenal, debemos analizar la naturaleza de cada uno de los desperfectos, para poder ubicarlos conforme a la clasificación que la LOE realiza de los mismos.

Antes de analizar cada uno de estos defectos, recordamos que el seguro decenal solo cubre los daños materiales causados por vicios que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, tal y como se ha señalado anteriormente.

- **Deficiencias en el sistema de calefacción, que comportan la ausencia de uniformidad en el calor.**

El artículo 3 de la LOE define los requisitos básicos de la edificación atendiendo a la seguridad, el bienestar de las personas y la defensa del medio ambiente, diferenciando así aquellos relativos a la funcionalidad, a la seguridad y a la habitabilidad.

Las deficiencias en el sistema de calefacción se rigen por lo dispuesto en la letra c del artículo 3.1, en tanto que podría ubicarse bien en el apartado c.3, relativo al aislamiento térmico y el ahorro de energía y su uso racional, bien en el apartado c.4, relativo a cualquier aspecto funcional que permita el uso satisfactorio del edificio. Los daños que este defecto pueda ocasionar se encuentran regulados en los artículos 17.1.b y 19.1.b, no siendo objeto de las

garantías ofrecidas por el seguro decenal (que cubren los desperfectos recogidos en el art.19.1.c, mencionados anteriormente), por lo que los propietarios no podrán dirigirse contra la aseguradora.

- **Baldosas de la cocina no alineadas.**

Dado que este defecto no afecta a los daños recogidos en el artículo 17.1.a) de la LOE, mencionados anteriormente y referidos a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, ni a un defecto en los elementos constructivos ni instalaciones que afecten a los requisitos de habitabilidad mencionados en el artículo 17.1.b) en relación con el artículo 3.1 de la LOE, y debido a la propia naturaleza del daño, podemos concluir que se trata de un defecto de ejecución que afecta a *“elementos de terminación o acabado de las obras”*, conforme al artículo 17.1.

Como consecuencia, los daños ocasionados por este defecto y las garantías ofrecidas por los mismos se encuentran recogidos en el artículo 19.1, de manera que quedan fuera del seguro decenal (que cubre los desperfectos ocasionados conforme al artículo 19.1.c)). Debido a esto, los propietarios no podrán dirigirse contra la aseguradora para la reclamación de los daños causados por este defecto.

- **Falta de aislamiento acústico en las habitaciones.**

De manera similar a lo que sucede con las deficiencias en el sistema de calefacción, este defecto es uno de los requisitos de habitabilidad exigibles conforme al artículo 3.1 de la LOE, concretamente, al exigido en el apartado c.2), relativo a la protección contra el ruido, para la no vulneración de la salud de las personas y la realización de sus actividades de manera normal, en este caso, el descanso.

Tal y como se ha indicado anteriormente, los daños que este defecto pueda ocasionar se encuentran recogidos en los artículos 17.1.b y 19.1.b, por lo que no se encuentran en el ámbito de las garantías ofrecidas por el seguro decenal (que cubren los del artículo 19.1.c), por lo que los propietarios no podrán dirigirse contra la aseguradora.

No obstante, procedemos con el análisis de la responsabilidad susceptible de generarse para cada uno de los sujetos intervinientes en el proceso de edificación:

○ **HOGAR, S.L.**

En calidad de promotor, y en virtud del artículo 17.3 de la LOE, responde solidariamente con el resto de los agentes intervinientes por los daños materiales en el edificio que tengan su origen en los defectos de construcción. De este modo, y teniendo en cuenta el carácter solidario que se configura en materia de responsabilidad, podrá exigirse a HOGAR S.L. la indemnización de daños y perjuicios derivados tanto de las deficiencias en el sistema de calefacción, así como de la falta de alineamiento en las baldosas de la cocina y la falta de aislamiento acústico de las habitaciones, sin perjuicio de la acción de regreso frente al causante de cada uno de los daños.

○ **Eugenio Vinci.**

En virtud del artículo 17.7. 2º, el director de la obra responde por el proyectista. No obstante, Eugenio Vinci asume las dos funciones, por lo que hemos de analizar la responsabilidad que le corresponde conforme a cada una de las intervenciones que realiza.

Como proyectista, tiene la obligación de redactar un proyecto viable y conocer las características del terreno (por lo que podría ser responsable por hecho ajeno). Ninguna de estas obligaciones desemboca en la deficiencia en el sistema de calefacción, por lo que concluimos que, en calidad de proyectista, no es responsable por estos defectos.

En cuanto a la falta de alineamiento de las baldosas, y al tratarse de un elemento de terminación y acabado, se atribuye responsabilidad al constructor, como veremos más adelante, por lo que no es exigible al proyectista. No obstante, podremos exigirle responsabilidad por la falta de aislamiento de las habitaciones, si logramos probar que el proyecto no cumplía con los requisitos exigidos sobre determinados aspectos, tales como el grosor de los muros, que pudieran afectar a la propagación del ruido entre los pisos superiores e inferiores, así como los colindantes.

Como director de la obra, sus obligaciones son la de comprobar la corrección del proyecto, sin limitarse a dirigir la construcción sino a comprobar y subsanar las deficiencias que puedan surgir, además de modificar el proyecto a instancias del Promotor (no se ha contemplado ninguna modificación del proyecto en este sentido), llevar el libro de Órdenes y Asistencias y verificar las obras ejecutadas, entre otras.

Si verifica que ha realizado sus funciones de dirección conforme a las instrucciones que se le han dado (en este caso, conforme a su propio proyecto), no podremos exigirle responsabilidad en lo que se refiere al defecto de falta de uniformidad de calor, ni a la falta de alineamiento del suelo de la cocina, ni la falta de aislamiento acústico, dado que este debe garantizar la viabilidad del edificio, correspondiendo la comprobación cualitativa y cuantitativa a otros agentes.

- **Armand Casero.**

Entendemos que no puede exigírsele responsabilidad por ninguno de estos tres defectos en su condición de redactor del Plan de seguridad de la obra y coordinador de Seguridad y Salud en el Trabajo, dado que esta función opera en un ámbito diferente al de la responsabilidad por los daños causados una vez finalizada la construcción.

No obstante, y como director de ejecución de la obra, tiene obligaciones de control, pero con un mayor grado de inmediatez que el director de la obra, dado su mayor presencia en la obra con respecto a este, que se limita a interpretar el proyecto en los aspectos más técnicos, medioambientales y urbanísticos. Dentro de esta función de control, debe comprobar la correcta disposición de los elementos constructivos e instalaciones conforme al proyecto y a las instrucciones del director de la obra, lo que implica una supervisión de toda la ejecución de la obra, ostentando una posición relevante en lo que se refiere a la responsabilidad derivada durante su desarrollo.

Como garante de llevar a cabo un control cualitativo y cuantitativo de la construcción y la calidad de lo edificado (conforme al artículo 13.1 de la LOE), debe comprobar tanto la calidad de los materiales (por ejemplo, en lo que se refiere al material utilizado para el levantamiento de las paredes, suelos y techos, con el objetivo de no dejar pasar el ruido entre las diferentes viviendas,

aunque no se advierte ninguna queja en este sentido) como de la edificación, lo que implica que reúna los niveles de calidad exigibles, lo que implica el control de los requisitos de habitabilidad.

Así lo señalan, por ejemplo, la SAP de Las Palmas 523/2012, de 16 de noviembre y la SAP de LA Rioja 293/2012, de 3 de septiembre, al afirmar que *“no puede eximirse al arquitecto técnico el control de aquellas tareas que comprometen la habitabilidad del inmueble”*.

Por tanto, y dado que el referido defecto se encuentra dentro de los requisitos de habitabilidad, Armand Casero deberá responder, eventualente, tanto por los daños causados como consecuencia de la falta de uniformidad en el calor emitido como por la falta de aislamiento entre las diferentes propiedades finales. Asimismo, podría tener que responder por el defecto en las baldosas, aunque en principio esta responsabilidad es exigible al constructor, sin perjuicio de la acción de regreso contra aquellos que también pudieran ser responsables.

- **LADRILLO, S.L.**

Como constructor, asume la ejecución material de las obras, en virtud de un vínculo contractual con el Promotor, actuando con sujeción a dicho contrato y al proyecto de la obra. De no actuar conforme a estos, se producirá un incumplimiento contractual generador de responsabilidad, en virtud del artículo 1101 del Código Civil. Si, además, con su actuación genera daños en el edificio, los propietarios o potenciales adquirentes podrán dirigir contra él la acción de responsabilidad que se deriva de la LOE.

Además, es responsable de designar al jefe de la obra, del que responde por su actuación (responsabilidad por sus auxiliares en el ejercicio de sus funciones). Sin embargo, desconocemos la existencia del jefe de obra, conforme a la información aportada por la comunidad de propietarios.

Como constructor, y como veníamos adelantando debe responder por los daños materiales por los defectos que afecten al acabado de las obras, en este caso, el defecto en el acabado de las baldosas de la cocina, tratándose de un desperfecto de escasa entidad que se refiere a un remate defectuoso de la ejecución de las obras.

Se debe tener en cuenta que la responsabilidad anual por defectos de acabado se atribuye al constructor como una responsabilidad objetiva (es decir, que se atribuye al constructor con independencia de culpa de esta), tal y como declara la SAP de Barcelona número 697/2009, de 23 de diciembre.

Dadas sus limitaciones en lo que se refiere a la calefacción, subcontrata a SINFRÍO, S.L., para que realice las actuaciones pertinentes en este campo (entendemos que puede subcontratar, en virtud del artículo 11.2 e), al no haber sido contratado por el Promotor en virtud de sus circunstancias personales ni este le ha exigido que sea quien ejecute personalmente la obra). Aplicando este precepto en relación con el artículo 17.6, es directamente responsable de los daños materiales causados por el subcontratista, sin perjuicio de que luego pueda ejercitar la acción de repetición contra este.

Por último, y en el caso de la falta de aislamiento, deberá responder por los defectos constructivos originados, todo ello bajo las instrucciones de la dirección facultativa de la obra.

No obstante, si LADRILLO, S.L. ha advertido de la deficiencia de los muros, pero los directores han decidido mantenerlos, quedará exonerado de responsabilidad por dichos daños.

- **SINFRÍO S.L.**

Debido a que es el agente que se encarga de la realización directa de la instalación del sistema de calefacción, parece lógico que deba responder por los daños causados por su deficiente implantación.

No obstante, y dado que no se considera como agente interviniente como tal en virtud del artículo 17.1 de la LOE, los propietarios tendrán dos opciones para el resarcimiento de los daños y la reparación de los defectos causados por la falta de uniformidad en el calor:

- La primera opción es ejercitar acción de responsabilidad extracontractual en virtud del artículo 1.902 del Código Civil contra SINFRÍO, que a pesar de ser viable, no parece la mejor de las alternativas dado que el plazo de prescripción es de 1 año, además de que SINFRÍO sería el único responsable, con las consecuencias que esto tiene en cuanto a la solvencia para la reparación de los daños.
- La segunda opción es ejercitar acción de responsabilidad conforme a la LOE, dado que, en virtud del artículo 17.6, y tal y como se ha indicado anteriormente, la Constructora responde directamente de los daños causados por las personas que de él dependan. Además, al tratarse de un defecto relacionado con la habitabilidad, el plazo de garantía es de 3 años. Esta acción garantizará una reparación de los daños dado que serán sujetos responsables y solidarios del mismo tanto SINFRÍO, S.L. como LADRILLO, S.L. (en calidad de constructor) y HOGAR, S.L. (como promotor).

Entendemos que lo que se refiere a la falta de aislamiento de las baldosas y el deficiente aislamiento del ruido entre viviendas escapa de su ámbito de actuación, por lo que no deberá responder por ninguno de estos dos defectos.

- **Organismo de Control Técnico (OCT).**

Estos organismos quedan sujetos al régimen de responsabilidad de la LOE dado que sus resultados son vinculantes para los agentes de la edificación que soliciten su intervención. De esta forma, si estos siguen sus resultados y resultan ser erróneos, deben asumir la responsabilidad por los defectos constructivos que se susciten de su informe favorable sobre un determinado asunto del proceso de edificación que hayan supervisado.

Dado que a este organismo solo se consulta, con resultado finalmente favorable, sobre la cimentación y estructura de la obra, y sobre la impermeabilización de fachadas, sótanos y cubiertas, su actuación no tiene repercusión sobre la falta de uniformidad en el calor emitido por los sistemas de calefacción, la alineación de las baldosas de la cocina y la falta de aislamiento acústico de las habitaciones, carece de sentido exigir a este agente responsabilidad por cualquiera de estos tres defectos.

- **Conclusiones y recomendaciones de actuación.**

En consonancia con este análisis de responsabilidades, y conforme a la información aportada por los propietarios, recomendamos a los mismos la reclamación de los daños según lo



analizado, dado que los desperfectos descubiertos tras la recepción no han sido objeto de cobertura por la póliza decenal.

En este sentido, será conveniente incluir en la reclamación a todos los agentes que pudieran ser responsables de los mismos, con el propósito de que, al tratarse de una responsabilidad impropia, algunas acciones podrían prescribir si no se procede con el ejercicio de las mismas, con independencia de que sí se hubieran ejercitado frente a otros por los mismos conceptos y daños.

#### **Informe 4. Reclamación por los desperfectos surgidos 5 años después de la recepción.**

- **Antecedentes.**

Tras la terminación de la obra, entendiendo, a nuestro juicio, este momento como el día de suscripción del acta de recepción de la obra, aparecen en el edificio los siguientes daños y defectos ruinógenos:

- Grietas en la fachada del edificio y algunas viviendas.
- Humedades en los techos de los pisos áticos.

Una vez descubiertos, la comunidad de propietarios solicita los servicios de un perito técnico, cuyas conclusiones son las siguientes:

- Las grietas en la fachada se deben a una deficiente cimentación, al no haberse tenido en cuenta las características del terreno en el que se edificaba.
- Las humedades se deben a una deficiente impermeabilización de la cubierta.

- **Desperfectos surgidos 5 años después de la terminación de la obra.**

Procedemos con el análisis de cada uno de estos dos defectos, con el objetivo de concluir si los daños están cubiertos bajo la póliza decenal, la posible acción de subrogación por parte de la aseguradora, y esclarecer quiénes son los sujetos responsables de estos daños

- **Aparición de grietas en la fachada del edificio y algunas viviendas.**

Como ya hemos señalado, y conforme a las conclusiones señaladas en el informe del perito técnico contratado por la comunidad de propietarios, las grietas tienen su origen en una deficiente cimentación, dado que el proyecto no tuvo la adecuada consideración a las características del terreno.

Para verificar si estos daños están cubiertos bajo la póliza decenal, debemos tener en cuenta que solo han sido objeto de esta póliza los daños recogidos en el artículo 19.1.c), referidos a los daños o defectos originados *“en la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio”*. En este sentido, entendemos que las grietas, que tienen origen en una deficiente cimentación (tal y como recoge el citado precepto), anticipan una potencial estabilidad del edificio, sobre todo si tenemos en cuenta que el origen es la falta de consideración sobre la naturaleza del terreno. Por tanto, concluimos que estos defectos sí están cubiertos bajo la póliza decenal, sin perjuicio de las consiguientes responsabilidades que puedan surgir.

La acción de subrogación por parte de la aseguradora frente a los agentes responsables de los agentes responsables de los daños se regula en el artículo 43 de la Ley de Contrato de Seguro, en virtud del cual *“la aseguradora, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente a las personas responsables del mismo, hasta el límite de la indemnización”*.

Dado que la acción de subrogación se deriva de un seguro de daños, el plazo para subrogarse será de dos años desde que se abonó la indemnización (en virtud del artículo 23 LCS). No obstante, deberemos atender al plazo de prescripción de la acción por parte del asegurado, dado que es posible que esta prescriba antes de que finalice el periodo de dos años que se aplica para la subrogación.

Entendiendo que la aseguradora ya ha realizado la pertinente indemnización a los afectados, y si bien es cierto que la acción de subrogación no puede ejercitarse por el asegurador en perjuicio del asegurado, entendemos que los asegurados bajo la póliza decenal son los adquirentes que figuran en el contrato de compraventa o los posteriores adquirentes, y en ningún caso el Promotor, la Constructora o el resto de agentes intervinientes en el proceso de edificación. Por tanto, la aseguradora podrá ejercitar acción de subrogación, frente a los siguientes responsables:

- **HOGAR, S.L.**

En tanto que es el promotor de la edificación, es responsable solidario con los demás agentes por los defectos acontecidos durante la obra, en virtud del art. 17.3 de la LOE.

- **Eugenio Vinci.**

Dado que interviene en la edificación como proyectista, encontramos entre sus obligaciones la de conocer las características geotécnicas del terreno, verificando la cimentación y estructura proyectadas sobre el mismo, en virtud del artículo 12.3.b) de la LOE.

Si acudimos al Decreto 462/1971, de 11 de marzo, de normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación, encontramos en su artículo primero, referido al contenido obligatorio de los proyectos de edificación *“una exposición detallada de las características del terreno”*, pudiendo exigir al Promotor que se lo proporcione (hecho del cual no tenemos constancia), por lo que no cabe derivar responsabilidad en este sentido a HOGAR,S.L.

Independientemente de lo anterior, no se exige para el proyectista que solicite un estudio geotécnico del terreno, simplemente que conozca las características del mismo. De este modo, responderá, ante una eventual reclamación por parte de la comunidad de propietarios, si el proyecto no se realiza conforme a las características del terreno, tanto si ha solicitado un estudio del mismo como si no.

No obstante, si ha conocido las características del terreno mediante la aplicación de algún otro método válido y realizó el proyecto conforme a este, no se le podrá exigir responsabilidad si no se aprecian deficiencias en el proyecto.

En el caso de que sí hubiera solicitado tal estudio y este fuera erróneo, responderá por hecho ajeno de aquel que recabe el estudio, sin perjuicio de la posible acción de repetición, en virtud del artículo 17.5 de la LOE.

- **Organismo de Control Técnico.**

Conforme a la información aportada por los propietarios, la aseguradora condicionó la entrada en vigor de la póliza al informe favorable de este organismo en relación con la cimentación y estructura de la obra, así como de la impermeabilización de fachadas, sótanos y cubiertas.

En tanto que el OCT emitió un informe favorable sobre la cimentación y estructura de la obra, y siendo este el origen de los defectos que comprometen la estabilidad del edificio, se producen daños con causa en lo que ha supervisado. Dado que estos resultados son vinculantes y la emisión de la póliza se condicionó a estos, el OCT es responsable directo frente al perjudicado, y dado que la aseguradora se ha subrogado, pasa a ser responsable frente a esta.

Entendemos que no cabe atribuir responsabilidad a ningún otro agente interviniente en la obra, dado que habrían actuado conforme al proyecto de obra, o bajo las instrucciones de la dirección facultativa de la obra (director de la obra y director de ejecución de la obra), que habrían actuado a su vez conforme a este.

En lo que se refiere a la acción a ejercitar por la aseguradora en estos defectos, esta ejercita los derechos y acciones que corresponderían al asegurado, siendo esta la acción de responsabilidad civil en virtud de la LOE. Dado que los daños se han manifestado dentro del plazo de garantía para el tipo de defecto en cuestión, el plazo para ejercitar las acciones será de dos años a contar desde que se produzcan los daños, es decir, desde que los propietarios advierten los mismos, a pesar de que la aseguradora no podrá subrogarse hasta que efectúe la correspondiente indemnización a los agraviados.

Por último, al no ser posible concretar el grado de participación de cada uno de los agentes citados, la responsabilidad se exigirá solidariamente, y será impropia, con las consecuencias al efecto para la prescripción en caso de que no se demande a todos los responsables en el mismo proceso.

- **Aparición de humedades en los techos de los pisos áticos.**

Según el informe del perito técnico contratado por la Comunidad de Propietarios, las humedades se deben a una deficiente impermeabilización de la cubierta.

Como hemos realizado en el caso anterior, hemos de comprobar si el defecto en cuestión se encuentra recogido en los daños objeto de la póliza decenal, regulados en el artículo 17.1a) de la LOE. En nuestra opinión, la aparición de humedades en los pisos áticos puede afectar a elementos estructurales que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Si bien es cierto que en un primer momento podríamos ubicar la aparición de humedades en los techos como un defecto que afecta a los requisitos de habitabilidad, dado que la presencia de estas humedades impide el uso satisfactorio del edificio, será posible incluir estos defectos en la cobertura de la póliza decenal si logramos concluir que las humedades en los techos de los pisos áticos se pueden considerar como un daño material que afecta a elementos estructurales y compromete la estabilidad del edificio. Para ello, podemos solicitar una pericial que identifique la magnitud de los defectos y daños que suponen estas humedades.

Mediante dicha pericial, podemos concluir que las humedades provocan daños estructurales que afectan pueden afectar a los muros de carga, dado que el hormigón puede absorber el agua

llegando hasta las armaduras de acero, lo que puede ocasionar su oxidación, que produce un aumento de la presión en el hormigón y puede desembocar en grietas o facturas.

Esta es la forma más habitual de producción de daños a causa de humedades, debida a una inadecuada impermeabilización, y es normal que se produzcan en azoteas dado su mayor contacto con el exterior.

Como consecuencia, es probable que las humedades puedan ser consideradas como daños que afectan a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, por lo que sí sería posible incluirlos como daños garantizados bajo la póliza decenal.

Además, contamos con el apoyo en este sentido de la SAP de Madrid, sección 14.ª, núm. 519/2008, de 19 de septiembre, en la que se incluyen las humedades existentes en un garaje como daños que comprometen la estabilidad del edificio, dado que, con independencia de los problemas de insalubridad que conlleven, *“favorecen el deterioro y la corrosión de los elementos constructivos”*.

En este sentido, no se exige que estos daños cubiertos por la póliza decenal comprometan la estabilidad y resistencia mecánica del edificio, sino que basta con que se perciban graves defectos que, de no ser reparados, puedan comprometerla (conforme a las Sentencias del TS núm. 1181/2003, de 11 de diciembre y núm. 522/2008, de 5 de junio).

Una vez concluido el encaje de estos defectos dentro de la cobertura de la póliza decenal, y del mismo modo que lo acontecido para las grietas y entendiendo que la aseguradora ya ha realizado la pertinente indemnización a los afectados (si bien es cierto que la acción de subrogación no puede ejercitarse por el asegurador en perjuicio del asegurado) entendemos que los asegurados bajo la póliza decenal son los adquirentes en virtud del contrato de compraventa de las viviendas y los posteriores. Por tanto, la aseguradora podrá ejercitar acción de subrogación, frente a los siguientes responsables:

- **HOGAR, S.L.**

En tanto que es el Promotor de la edificación, es responsable solidario con los demás agentes por los defectos acontecidos durante la obra, en virtud del mencionado art. 17.3 de la LOE.

- **Eugenio Vinci.**

Dado que interviene en la edificación como proyectista, encontramos entre sus obligaciones la de redactar el proyecto conforme a la normativa vigente y a lo establecido en el contrato, por lo que podría llegar a ser responsable de estos daños si se prueba que el proyecto contenía defectos en este sentido, o no tuvo en cuenta la posible aparición de humedades.

- **LADRILLO, S.L.**

En calidad de constructor, podría ser responsable si los vicios se deben a su impericia, negligencia o incumplimiento de las órdenes recibidas y lo establecido en el proyecto y en el contrato, por lo que se le podrá exigir responsabilidad en virtud del artículo 17.6 de la LOE.

Es importante destacar cómo opera su *lex artis* en el caso de que la previsión sobre la impermeabilización la cubierta no se hubiera previsto al completo en el proyecto, dado que su sometimiento al mismo en estos casos dará lugar a la responsabilidad por los defectos

constructivos. Así lo señala la SAP de Las Palmas, sección 3ª, núm. 498/2012, de 31 de julio, que extiende la responsabilidad al constructor por la falta de impermeabilización no prevista en el proyecto, dado que *“los principios de las normas de la buena construcción exigen que los silencios contenidos en el proyecto sean suplidos por el constructor por lo que debió proceder, [...] aunque el proyecto no lo contemple”*.

Si bien es cierto que la impermeabilización, al ser uno de los elementos en los que se exige informe del OCT, se habrá incluido en el proyecto, desconocemos hasta qué punto las indicaciones sobre el mismo eran completas o no.

- **Organismo de Control Técnico.**

Como ya sabemos, la aseguradora condicionó la entrada en vigor de la póliza al informe favorable de este organismo en relación con la cimentación y estructura de la obra, así como de la impermeabilización de fachadas, sótanos y cubiertas.

En tanto que el OCT emitió un informe favorable sobre la impermeabilización fachadas, sótanos y cubiertas, y siendo este el origen de los defectos que comprometen la estabilidad del edificio, se producen daños con causa en lo que ha supervisado. Dado que estos resultados son vinculantes y la emisión de la póliza se condicionó a estos, el OCT es responsable directo frente al perjudicado, y dado que la aseguradora se ha subrogado, pasa a ser responsable frente a esta, por los daños causados en aquello sobre los que no debió emitir informe favorable.

Entendemos que no cabe atribuir responsabilidad a ningún otro agente interviniente en la obra, dado que habrían actuado conforme al proyecto de obra, o bajo las instrucciones de la dirección facultativa de la obra (director de la obra y director de ejecución de la obra), que habrían actuado a su vez conforme a este.

En lo que se refiere a la acción a ejercitar por la aseguradora en estos defectos, esta ejercita los derechos y acciones que corresponderían al asegurado, siendo esta la acción de responsabilidad civil en virtud de la LOE. Dado que los daños se han manifestado dentro del plazo de garantía para el tipo de defecto en cuestión, el plazo para ejercitar las acciones será de dos años a contar desde que se produzcan los daños, es decir, desde que los propietarios advierten los mismos, a pesar de que la aseguradora no podrá subrogarse hasta que efectúe la correspondiente indemnización a los agraviados.

Por último, al no ser posible concretar el grado de participación de cada uno de los agentes citados, la responsabilidad se exigirá solidariamente, y será impropia, con las consecuencias a al efecto para la prescripción en caso de que no se demande a todos los responsables en el mismo proceso.

- **Conclusiones y recomendaciones de actuación.**

Conforme al análisis realizado, y de acuerdo con la información de la que disponemos, recomendamos a la comunidad de propietarios afectada la reclamación de la indemnización por los daños y desperfectos surgidos a la aseguradora, en tanto que, a nuestro juicio, están cubiertos bajo la póliza decenal suscrita por el Promotor.

En caso de que, debido a los informes aparentemente favorables del OCT impidan la cobertura por parte de la aseguradora, recomendamos la reclamación de los daños conforme al régimen

de responsabilidad contemplado en la LOE, de conformidad con las responsabilidades que se derivan para cada uno de los agentes y que acabamos de analizar.

#### **IV. PARTE 3. CONSIDERACIONES SOBRE EL CONTRATO DE PRÉSTAMO INMOBILIARIO CON REAL ESTATE VENTURES S.C.R. PARA LA PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS.**

##### **Informe 5. Sobre la posibilidad de intermediación en el crédito por parte de Real Estate Ventures, S.C.R., la legalidad de sus condiciones y el paquete de garantías.**

- **Antecedentes.**

HOGAR, S.L. contacta con Real Estate Ventures, S.C.R. ("REV S.C.R."), solicitando un contrato de préstamo inmobiliario para llevar a cabo la promoción de las viviendas, por importe de 12 millones de euros. REV S.C.R. prepara un borrador de *term sheet* con las siguientes condiciones:

- Plazo de amortización de 10 años, para el importe solicitado.
- Exclusión del período de carencia.
- Tipo deudor fijo por un plazo mínimo de 6 años.
- Opción de dación en pago por el 85% de la deuda.
- Exclusión del pacto de vencimiento anticipado.
- Un paquete de garantías adecuado a la práctica del mercado.

Dado que la entidad que actúa como intermediario para el préstamo inmobiliario está constituida como Sociedad de Capital Riesgo, debemos analizar qué actividades puede realizar, dada el objetivo perseguido.

- **Sobre la idoneidad de Real Estate Ventures, S.C.R. para la intermediación de contratos de crédito inmobiliario.**

Las entidades de capital riesgo, reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, se dedican a tomar participaciones temporales en empresas no inmobiliarias ni financieras, que no coticen en el primer mercado de bolsas de valores u otro equivalente en la Unión Europea.

Si bien es cierto que en el año 2015 la Unión Europea tenía prevista una nueva normativa que permitiera a las sociedades de capital riesgo invertir en activos inmobiliarios y compañías cotizadas, esta nueva normativa no llegó a materializarse, por lo que no se aprobó la posibilidad de que las entidades de capital riesgo puedan invertir en empresas de naturaleza inmobiliaria, como es HOGAR, S.L.

Por tanto, concluimos que este tipo de intermediación de préstamos no puede realizarse como actividad principal de REV S.C.R., en virtud del artículo 9 de dicha ley. Es importante destacar, tal y como se mencionará más adelante, que las sociedades de capital riesgo pueden desempeñar, como actividad complementaria, actividades de asesoramiento a los prestatarios, pero siempre que este se dirija a empresas que constituyen el objeto principal de la entidad de capital riesgo, que como ya hemos indicado, no puede ser de naturaleza inmobiliaria o financiera, por lo que no podría prestar ningún tipo de asesoramiento a HOGAR, S.L., cuya naturaleza es eminentemente inmobiliaria.

No obstante, sí puede realizar otras actividades complementarias, siempre que cumplan el coeficiente obligatorio de inversión (el 60% de su activo computable) en acciones, instrumento o préstamos en empresas que se dediquen a su actividad principal (que, como hemos señalado anteriormente, no puede tener naturaleza inmobiliaria o financiera). De esta forma, se permite que el resto del activo computable no sujeto a dicho coeficiente obligatorio pueda destinarse, entre otras, a lo siguiente, en virtud del artículo 15 de la citada ley:

- Valores de renta fija negociados en mercados regulados o secundarios organizados, lo cual no nos aplica dado que HOGAR S.L. no se encuentra en ninguno de estos mercados.
- Participaciones en el capital de su empresa fuera de su actividad, lo cual no nos aplica dado que REV S.C.R. no quiere invertir en participaciones, sino participar en la intermediación para la concesión de un crédito.
- Financiación de cualquier tipo a empresas participadas que se encuentren en su sector de actividad, lo que no aplica por no poder ser su actividad principal la inmobiliaria.
- Préstamos participativos. En este planteamiento, no se hace referencia a la necesidad de que la empresa que recibe los fondos tenga que ser o no de su actividad principal (como si se especifica en muchos otros preceptos de la ley), por lo que entendemos que si podría conceder un crédito a HOGAR, S.L. mediante este instrumento.

Como consecuencia de estas limitaciones legales, y dado que el préstamo participativo es el único instrumento mediante el que REV, S.C.R. puede conceder financiación a HOGAR, S.L., debemos analizar las diferentes implicaciones que tiene su otorgamiento, que se regulan en el artículo 20 del *Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica*. Entre sus notas características, encontramos las siguientes:

- Se consideran financiación ajena, en las que el tipo de interés será variable en función de los resultados de la actividad de la empresa, tales como el beneficio neto, el volumen de negocio u otro acordado por las partes. En cuanto al resto, tienen los elementos esenciales de todo préstamo teniendo en cuenta que los intereses pactados deben ser en todo caso variables, y podrán ir acompañados o no de uno fijo.
- No se puede proceder a la amortización anticipada de manera libre, sino que, al computarse como fondos propios, requieren de una ampliación de los mismos, por ejemplo, mediante una aportación a la cuenta 118 de igual cuantía para poder amortizarlo. La ley permite que las partes acuerden una cláusula penalizadora en caso de proceder con la amortización anticipada, pero no permite que se pacte la eliminación de la posibilidad de amortizar de manera anticipada.
- Este préstamo se subordina a las demás deudas, al tener consideración de fondos propios, de forma que su prestamista solo tiene preferencia en caso de liquidación y reducción de capital con respecto a los propios socios de la sociedad.

Una vez conocida la imposibilidad de que REV S.C.R. formalice un contrato de préstamo inmobiliario, salvo en el caso que acabamos de mencionar, debemos conocer si está habilitada para la intermediación en estos contratos, conforme a las pretensiones comunicadas por HOGAR, S.L. La intermediación se define en la Ley 5 /2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en su art. 4 como *“toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o*

*profesional, a cambio de una remuneración, pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado, consistente en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona física con un prestamista [...]”.*

A pesar de que el ámbito de esta ley requiere la existencia de una persona física, el artículo 2.2 de la citada ley señala que también se aplicará a la intermediación para la celebración del contrato referido a préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía que se afecte a inmuebles de uso residencial, en virtud del art. 2.1 de la ley.

Tal y como hemos mencionado anteriormente, las sociedades capital riesgo solo pueden realizar la intermediación si este se reconduce al asesoramiento que se les permite realizar para empresas que constituyen su actividad principal. Dado que esta naturaleza no puede ser inmobiliaria, podemos concluir que, dada su naturaleza, REV. SCR. no es una entidad habilitada para la intermediación de contratos de crédito inmobiliario.

Por tanto, HOGAR, S.L. deberá contactar con otra entidad, de naturaleza distinta a la de capital riesgo, para la intermediación del contrato de crédito inmobiliario. Las habilitadas al efecto se encuentran en el registro de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios del Banco de España, de acceso público, por lo que resultará sencillo, una vez consultadas las preferencias de HOGAR, S.L., encontrar sociedades habilitadas para la intermediación.

- **Consideraciones sobre los términos y condiciones expresados en el *term sheet*.**

De conformidad con la información aportada por HOGAR, S.L. sobre el contenido del *term sheet*, procedemos con el análisis de la legalidad de las condiciones y términos expresados en el mismo, para lo que debemos tener en cuenta que, dado que la ley 5/2019 se aplica a los contratos de intermediación y que, conforme a la práctica habitual en el mercado, es la empresa promotora, en este caso, HOGAR, S.L. la que se configura como prestataria del crédito inmobiliario (que se garantiza con las propias viviendas objeto del proceso edificatorio), una vez terminada la construcción y entregadas las viviendas, son los adquirentes, personas físicas y consumidores finales los que se subrogan en dicho crédito.

Por tanto, para analizar la legalidad de los términos y condiciones, debemos remitirnos a dicha ley. Si bien es cierto que el préstamo inmobiliario es de 12 millones de euros, no tenemos ninguna información adicional sobre el coste del proceso edificatorio o los precios de venta, por lo que no tenemos un contexto en el que poder analizar si el citado importe puede tener o no alguna repercusión.

Los términos y condiciones propuestos, con su pertinente ajuste a la legalidad, son los siguientes:

- **Plazo de amortización de 10 años**, para el importe solicitado. En lo que se refiere a este plazo para préstamos sobre la vivienda habitual, se establece un plazo máximo de 30 años, por lo que, en principio, un plazo de amortización de 10 años se ajusta a la legalidad. No obstante, el plazo de amortización medio en España es de 23 años, y dado que no se tiene en cuenta la situación financiera de los futuros prestatarios ni el valor de las viviendas, recomendamos que HOGAR, S.L. negocie un plazo de amortización superior.



- **Exclusión del período de carencia.** Hace referencia a dejar de pagar el reembolso del principal de manera temporal, abonando únicamente sus intereses. Si bien es cierto que al prestamista le interesa obtener rendimientos del préstamo cuanto antes y por ello querrá excluirlo, no existe ninguna limitación a dicha exclusión, por lo que se ajusta a la legalidad, aunque recomendamos a HOGAR, S.L. la negociación de este término, para lo que es importante tener en cuenta que el periodo razonable establecido en la práctica de mercado comprende desde los seis meses hasta los dos años.
- **Tipo deudor fijo por un plazo mínimo de 6 años.** No existe ninguna limitación legal al establecimiento de un tipo fijo, ni tampoco sobre el mínimo o máximo de tiempo por el que ha de establecerse. Sin embargo, es importante tener en cuenta, conforme al artículo 8.5 de la LRCCI, que debe realizarse, al final de los 6 años, una nueva negociación para calcular el tipo deudor fijo para el siguiente periodo.

A estos efectos, el cálculo de la Tasa Anual Equivalente adicional ilustrativa afectará únicamente al periodo inicial de 6 años, basándose en que al final de dicho periodo de tiempo ya se ha reembolsado el capital que se encontraba pendiente, es decir, que HOGAR, S.L. o los posteriores adquirentes subrogados estén al corriente de los pagos.

- **Opción de dación en pago por el 85% de la deuda.** Mediante esta opción, se salda la deuda mediante la entrega de un bien a cambio, normalmente, el bien hipotecado.

La dación en pago por el 85% implica que el deudor puede tener que responder adicionalmente con todo su patrimonio por la parte de la deuda no cubierta por la dación, en virtud del art.1911 CC; o bien puede pactarse, en virtud del artículo 140 de la LH que la obligación garantizada se limite al importe de los bienes hipotecados, de forma que no se alcance al resto del patrimonio del deudor (HOGAR, S.L. o el adquirente subrogado, según corresponda).

No obstante, pactar la dación en pago sobre un bien ya garantizado, en el momento de otorgar el préstamo inmobiliario, podría ser considerado como pacto comisorio, prohibido conforme a los arts. 1.849 y 1.884 CC, mediante el cual el acreedor podría enriquecerse injustificadamente a costa del deudor, sobre todo si este es un consumidor final, al no permitírsele obtener el mejor precio de venta.

Por tanto, esta condición podría tratarse de una dación en pago que encubre un pacto comisorio, en el que el acreedor se apropie de la cosa dada en garantía en satisfacción de su crédito, cometiendo un fraude de ley.

De esta forma, lo que más se ajusta a la legalidad y por tanto, lo que recomendamos a HOGAR, S.L., es solicitar la eliminación de esta opción de manera coetánea al momento de nacimiento de la obligación, y en caso de que se quiera incluir esta posibilidad de dación en pago, debe realizarse conforme a los requisitos del pacto marciano, incluyendo una valoración subjetiva del bien en el momento de la dación y un procedimiento de distribución del sobrante, en caso de haberlo.

- **Exclusión del pacto de vencimiento anticipado.** Concede el derecho al prestamista a resolver el contrato en caso de que se produzcan ciertas circunstancias. No obstante, en los contratos de préstamos inmobiliario garantizados con bienes inmuebles cuyo

prestatario sea persona física, se produce el vencimiento del mismo, sin que quepa pacto de exclusión en contrario, si concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

- El prestatario se encuentra en mora de una parte del principal o sus intereses.
- Que las cuotas vencidas no pagadas equivalgan al menos a las siguientes:
  - 3% del capital en la primera mitad de duración, siendo esta en nuestro caso de 5 años, o el impago de 12 plazos mensuales.
  - 7% del capital concedido, si la mora se produce en la segunda mitad, es decir, a partir del quinto año, o el impago de 15 plazos mensuales.
- El prestamista ha requerido el pago, dándole al menos un mes para que cumpla, y advierta que de no cumplir reclamará el reembolso.

Por tanto, informamos y concluimos que la exclusión del vencimiento se ajustará a la legalidad siempre que incluya estas circunstancias, conforme al artículo 24 LRCCI.

- **Sobre las garantías adecuadas a la práctica de mercado.**

Para este tipo de préstamos, las garantías más comunes en la práctica de mercado son las siguientes:

- Garantías personales. En este tipo de garantías no se afecta ningún bien al efecto de reipersecutoriedad (que implica que el titular de la garantía puede ejercitar su derecho con independencia del lugar y poseedor del bien en cuestión), sino que se añaden al patrimonio del deudor masas patrimoniales de terceros. Las más utilizadas son las siguientes:
  - Fianza bancaria. El tercero se obliga a pagar o cumplir por el deudor, si este no cumple con sus obligaciones (art.1822 CC). Es importante señalar si existe o no solidaridad, aunque esta no rompa con la subsidiariedad, es decir, que se reclame antes al deudor principal.

En el caso de que se utilice esta garantía debe hacerse constar en escritura pública (lo que se conoce como afianzamiento recogido en el art. 440 del CCom). Según el riesgo garantizado, podemos establecer dos tipos de fianza:

- Cláusula de fianza. El fiador acepta ser responsable de las deudas nacidas a cargo del obligado principal, en este caso, HOGAR, S.L.
- Póliza bancaria de afianzamiento. El fiador garantiza hasta un límite fijado que se fija en el contrato, a favor del prestamista, pudiendo afianzar el total de la deuda o no.
- Garantía a primer requerimiento. Se trata de un contrato autónomo que cumple una función garantizadora de la indemnidad del acreedor beneficiario frente al incumplimiento del deudor, conforme a la definición dada en la STS 937/1999, de 10 de noviembre. El tercero asume la obligación de manera abstracta e independiente de la obligación principal, constituyendo una nueva obligación a favor de los acreedores y garantizando el íntegro cumplimiento de las obligaciones presentes y futuras que asume HOGAR S.L. en calidad de obligado. De este modo, debe asumir el pago en el momento en el que lo requiera el acreedor y sin la posibilidad de oponer

excepciones de ningún tipo ni de demostrar el incumplimiento de la obligación garantizada.

Entre ellas, y en caso de que así lo pacten los titulares de las participaciones de HOGAR, S.L. pueden obligarse a aportar fondos o conceder préstamos, aunque, se desconoce la naturaleza de los socios de HOGAR, S.L. con la información aportada. No obstante, y dado que son titulares del solar y han sido capaces de acometer todo el proceso edificatorio, entendemos que cuentan con la solvencia suficiente para ofrecer este tipo de garantías.

- Carta de patrocinio. El tercero se dirige a un acreedor concreto, describiendo la situación del patrocinado, en este caso, el Promotor, para que estos entablen una relación contractual, y en caso de que así se pacte, y HOGAR S.L. incumpla con sus obligaciones de pago, el tercero resarcirá a la entidad de crédito. De este modo, los acreedores obtienen el respaldo de una entidad que ofrece una mayor solvencia.

La jurisprudencia reconoce la existencia de dos tipos:

- Las cartas de patrocinio “fuertes” son aquellas que señalan que, en caso de que se incumpla la obligación garantizada, lo hará la garante.
- Las cartas de patrocinio “débiles” son las que señalan meras declaraciones de alguna intención, como por el ejemplo el mantenimiento de la participación de la sociedad garantizada.

A estos efectos, la STS 553/2014 de 12 de octubre, señala que la eficacia de la obligación queda supeditada a dos presupuestos: la inclusión de manera clara e inequívoca del compromiso obligacional del patrocinado y que dicho compromiso sea aceptado por el acreedor (aunque esta aceptación puede ser tácita). Además, la STS 424/2016 de 27 de junio, admite que no da lugar a dudas con respecto al carácter “fuerte” de una carta de patrocinio en la que se concreta el contenido del compromiso, así como la duración del mismo.

Por último, y en lo que se refiere a la capacidad para ser patrocinador, podrán serlo aquellos que tenga una posición de dominio sobre la patrocinada en tanto que sea el titular de la mayoría absoluta de su capital, conforme a la STS 1026/2007, de 13 de febrero.

El uso de este tipo de garantías es común en operaciones en las que intervienen otras empresas del grupo, en especial, la matriz del obligado, que actúa como tercero garante. En el caso de HOGAR, S.L., desconocemos si pertenece o no a un grupo de empresas o si cuenta con una sociedad matriz que preste las mencionadas garantías.

- Garantías reales, que sí generan la reipersecutoriedad (art. 1858 del Código Civil), es decir, que ciertos bienes quedan sujetos al cumplimiento de la obligación garantizada. Es habitual en la práctica de mercado que se constituyan las siguientes:
  - Garantías inmobiliarias. La principal es la hipoteca bancaria. Mediante esta, se sujetan directamente los inmuebles sobre los que se impone, con independencia de cuál sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación de devolver el principal y sus intereses,

otorgando el derecho a su acreedor a solicitar la realización de su valor mediante el procedimiento legalmente establecido, y obteniendo su precio tras la venta. Es la garantía más típica dada la naturaleza del préstamo, y teniendo en cuenta que estamos ante un contrato de concesión de préstamo para la promoción de viviendas, lo más razonable sería constituir hipoteca inmobiliaria sobre estos edificios.

Debido a lo anterior y a la posibilidad de que, a pesar de que los compradores se subroguen en el préstamo, se mantengan las garantías, es la que mejor se adapta dada la naturaleza de la obligación que pretende garantizarse, siendo esta el pago de las viviendas, tanto en el caso de que el deudor sea HOGAR, S.L. como los posteriores adquirentes de las mismas.

- Garantías mobiliarias. Que pueden constituirse sobre todos los activos que forman parte de HOGAR, S.L. Podemos encontrar las siguientes:
  - Los socios del Promotor pueden pignorar sus participaciones sociales, registrando tal condición en la escritura pública que reconozca la titularidad de las participaciones y así se haga constar en el libro registro de socios.
  - Se puede otorgar prenda sin desplazamiento de la maquinaria, conforme al artículo 53 LH, lo que permite seguir haciendo uso de los mismos, pero debiendo conservarlos hasta que se devuelva el principal y los intereses.
  - En el caso de que HOGAR, S.L. fuera titular de algún derecho de crédito, podrían otorgarse en garantía a favor del prestamista.
  - Por último, es posible la promesa de prenda sobre los derechos de crédito que puedan surgir con la venta de las viviendas, de los que sería titular HOGAR, S.L.

## V. BIBLIOGRAFÍA

CASAS BAAMONDE, M.E. (2021). Responsabilidad empresarial por accidentes de trabajo en contratas y subcontratas. La responsabilidad civil solidaria como solidaridad impropia. Revista de jurisprudencia laboral núm. 6/2021. Obtenido de: [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/articulo.php?id=ANU-L-2021-00000001310](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/articulo.php?id=ANU-L-2021-00000001310)

CRUZ VILLALÓN, J., (2019) “Compendio de derecho del trabajo”, Ed. 11ª. Tecnos.

MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., (2015) “Análisis práctico de la responsabilidad civil por defectos de construcción” (1ª Edición), Aranzadi.

Memento Sociedades Mercantiles. Capítulo 24 “Entidades de Capital-Riesgo”.

Memento Contratos Mercantiles. Capítulo 12, Sección 7 “Préstamo bancario”.

Memento Contratos Mercantiles. Capítulo 12, Sección 12 “Garantías bancarias”.

Memento Social. Capítulo 7 “Cambio de Empresario”.

MORALES GARCÍA, O. (2005). *Régimen de responsabilidad penal derivada de la siniestralidad laboral en la ejecución de obras civiles*. Actualidad Jurídica Uría Menéndez. Obtenido de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1468/documento/art2.pdf?id=2065&forceDownload=true>

PARRA LUCÁN, M.A., (2014) “La responsabilidad civil extracontractual, responsabilidad por hecho propio y responsabilidad por hecho ajeno” en “Contratos y responsabilidad civil” (coordinado por MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., (4ª Ed.), Edisofer.

PÉREZ RIVARÉS, J.A. (2007). *La responsabilidad civil del promotor por defectos constructivos*. Actualidad Jurídica Uría Menéndez 18-2007. Obtenido de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1798/documento/articuloUM.pdf?id=3189&forceDownload=true>

## **VI. ANEXO DE LEGISLACIÓN**

Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.

Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.

Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Decreto 462/1971, de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social.

Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica.

## VII. ANEXO DE JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 149/1993, de 2 de febrero [ROJ 913/1993].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 937/1999, de 10 de noviembre [ROJ 7071/1999].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1181/2003, de 11 de diciembre [RJ 2003, 8658].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 5043/2005, de 20 de julio, [ROJ STS 5043/2005].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1026/2007, de 13 de febrero [1026/2007]

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 522/2008, de 5 de junio [RJ 2008, 3207].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 170/2014, de 8 abril [ROJ STS 1762/2014].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 553/2014 de 12 de octubre [ROJ 4433/2014].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 639/2015, de 3 de diciembre [ROJ STS 5414/2015].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 424/2016 de 27 de junio [ROJ 3055/2016].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1/2019, de 29 de abril [ROJ STS 1483/2019].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 497/2021, de 6 de mayo [ROJ STS 1822/2021].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 494/2022, de 22 de junio [ROJ 2619/2022].

Sentencia TSJ de Castilla y León 2533/2004, de 20 de enero de 2004 [ROJ CL 237/2004].

Sentencia del TSJ de Cataluña núm. 7611/2010, 23 de noviembre de 2010 [ROJ STSJ CAT 8693/2010].

Sentencia Audiencia Provincial de Madrid, sección 14.<sup>a</sup>, núm. 519/2008, de 19 de septiembre [ROJ: SAP M 15128/2008].

Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona número 697/2009, de 23 de diciembre [ROJ SAP B 14649/2009].

Sentencia Audiencia Provincial de La Rioja 293/2012, de 3 de septiembre. [ROJ SAP LO 482/2012].

Sentencia Audiencia Provincial de Las Palmas, sección 3.<sup>a</sup>, núm. 498/2012, de 31 de julio [SAP GC 2132/2012].

Sentencia Audiencia Provincial de Las Palmas 523/2012, de 16 de noviembre [SAP GC 2669/2012].