



Universidad  
de Alcalá

# GUÍA DOCENTE

## ASIGNATURA

La responsabilidad por  
defectos de construcción

**Estudio Propio de “Grado en  
Administración de Fincas”  
Universidad de Alcalá**

**Curso Académico 2021/2022**

**Curso 2º – Cuatrimestre 2º**

## GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	<b>La responsabilidad por defectos de construcción</b>
Código:	<b>705724</b>
Titulación en la que se imparte:	<b>Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”</b>
Departamento y Área de Conocimiento:	<b>Ciencias Jurídicas/ Derecho civil</b>
Carácter:	<b>Obligatoria</b>
Créditos ECTS:	<b>6,5</b>
Curso y cuatrimestre:	<b>Segundo curso / 2er cuatrimestre</b>
Profesorado:	<b>Profa. Dr. Dña. Ángeles Martín Angeles.martin@uah.es</b>
Horario de tutoría	<b>Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual Previa petición al profesor</b>
Idioma en el que se imparte:	<b>Español</b>

### 1. PRESENTACIÓN

#### Prerrequisitos y recomendaciones:

Es necesario el conocimiento previo de las materias básicas de Derecho Civil.

## 2. COMPETENCIAS

### Competencias genéricas:

1. Capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo en equipo, desarrollando competencias avanzadas de argumentación jurídica.
2. Análisis de problemas jurídicos complejos y búsqueda de soluciones adecuadas a la normativa aplicable.
3. Valoración crítica de la normativa, la jurisprudencia y la doctrina

### Competencias específicas:

1. Se pretende la adquisición de conocimientos sobre el contrato de obra.
2. En especial sobre los distintos tipos de responsabilidades como consecuencia de los vicios o defectos constructivos.
3. Manejo de los diferentes seguros de carácter obligatorio de la construcción en la LOE

## 3. CONTENIDOS

### PRIMERA PARTE. EL CONTRATO DE OBRA.

#### CAPITULO I.- ELEMENTOS DELCONTRATO DE OBRA

- 1.- LA REGULACION DEL CONTRATO DE OBRA
- 2.- EL OBJETO DEL CONTRATO.
- 3.- SUJETOS DEL CONTRATO DE OBRA.
  - a) Contratantes.
  - b) Empleo de Auxiliares.
  - c) Cesión del contrato de obra y subcontratación de la obra.
  - d) Cesión y subcontratación de obras públicas.
- 4.- PERFECCION DEL CONTRATO.
  - a) Forma.
  - b) Contrato y legalidad urbanística.
  - c) Técnicos.
- 5.- EL PRECIO EN EL CONTRATO DE OBRA.
  - a) La determinación del precio.
  - b) Formas de fijación del precio.
    - b.1.) Por ajuste o precio alzado.
    - b.2.) Contrato de obra por administración.
    - b.3.) Obra por piezas o medidas.
  - c) Revisión de precios.
    - b.1.) Cláusulas de revisión de precios.
    - b.2.) Obras Públicas.
  - d) El pago.
    - b.1.) Pluralidad de comitentes.
    - b.2.) Pago del precio y gananciales.
    - b.3.) Pagos anticipados, parciales y certificaciones de obra.
    - b.4.) Impago del comitente.

d.5.) Prescripción de la obligación.

**CAPITULO II.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

**1.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.**

- a) Ejecución de la obra.
- b) Materiales de construcción.
- c) Seguridad en la construcción.
- d) Designación del jefe de obra. La subcontratación.
- e) Obligaciones accesorias. Documentación de la obra ejecutada.

**2.- OBLIGACIONES DEL COMITENTE.**

- a) Deber de cooperación.
- b) Licencias y Autorizaciones Administrativas.
- c) Suscripción del acta de recepción de la obra.
- d) Suscripción de seguros.

**3.- MODIFICACIONES DE OBRA.**

- a) Causas.
- b) Autorización del comitente.
- c) Precio.

**4.- LOS RIESGOS EN EL CONTRATO DE OBRA.**

- a) Reglas.

**5.- VERIFICACION, APROBACION Y RECEPCIÓN DE LA OBRA.**

- a) Entrega y recepción.
- b) Verificación, Aprobación y Recepción.
- c) Recepción expresa, tácita y presunta.
- d) Recepción provisional y definitiva.
- e) Recepción total y parcial.
- f) Efectos de la recepción.

**6.- EXTINCION DEL CONTRATO DE OBRA.**

- a) Extinción del contrato de obra por desistimiento unilateral de comitente.
- b) Extinción por imposibilidad sobrevenida de ejecutar la obra.

**SEGUNDA PARTE. RESPONSABILIDAD EN LA CONSTRUCCION: DEFECTOS CONSTRUCTIVOS Y DAÑOS A TERCEROS.**

**CAPITULO I.- RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS EN EL REGIMEN ANTERIOR A LA LOE.**

**1.- ARTICULO 1591 CC.**

**2.- LOS SEGUROS DE RESPONSABILIDAD DECENAL EN EL REGIMEN ANTERIOR A LA LOE.**

- a) Seguro de responsabilidad civil profesional de promotores y constructores.
- b) Seguro de responsabilidad civil profesional de técnicos.
- c) Seguro de responsabilidad civil profesional de cobertura decenal.
- d) Seguro de daños decenal.
- e) Seguro todo riesgo en la construcción.
- f) Seguro de caución.

**CAPITULO II.- LA LEY 38/1999 DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.**

**1.- ACERCAMIENTO AL REGIMEN DE RESPONSABILIDAD CIVIL PREVISTO EN LA LEY 38/1999 DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.**

## 2.- MODELO DE ASEGURAMIENTO ESTABLECIDO POR LA LOE. GARANTIAS PARA LOS DAÑOS MATERIALES OCASIONADOS POR VICIOS EN LA CONSTRUCCION.

### a) Diversas modalidades asegurativas.

a.1.) Seguro obligatorio de responsabilidad civil profesional para todos los agentes que intervienen en la edificación.

a.2.) Combinación de un seguro obligatorio de daños decenal con seguros de responsabilidad civil obligatorios.

a.3.) Seguro Obligatorio de Daños o de Caución.

## 3.- LOS SEGUROS EN LA CONSTRUCCION.

### a) Notas Jurídicas básicas de los seguros de la construcción.

### b) Requisitos subjetivos del seguro obligatorio previsto en la LOE.

#### b.1.) Elementos personales:

b.1.1. Entidad aseguradora.

b.1.2. Tomador y asegurado de daños.

#### b.2.) La consideración de seguro por cuenta ajena.

b.2.1. Los seguros obligatorios de la LOE seguros por cuenta ajena.

b.2.2. Presupuestos del seguro por cuenta ajena.

b.2.3. El adquirente como asegurado.

b.2.4. Reparto de derechos y deberes en los seguros por cuenta ajena, entre el tomador y el asegurado.

### c) Requisitos objetivos de los seguros en la construcción.

c.1.) Delimitación objetiva del riesgo.

c.2.) Clasificación de los daños en la LOE.

c.2.1. Daños por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia y estabilidad del edificio.

c.2.2. Daños que supongan incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

c.2.3. Daños por vicios o defectos de ejecución de elementos de terminación o acabado.

### d) Duración de las garantías obligatorias.

### e) Régimen jurídico de la prima.

### f) Capital asegurado.

### g) Exclusiones de la cobertura.

### h) Sanciones.

### i) Derecho transitorio.

## Cronograma

- a) **Alumnos presenciales:** Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases.

**ADVERTENCIA.** Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

Clase/Semana	Contenido
1 <sup>a</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El contrato de obra:</li> <li>• La regulación del contrato de obra</li> <li>• El objeto del contrato de obra</li> <li>• Sujetos del contrato de obra</li> <li>• Perfección del contrato</li> <li>• El precio en el contrato de obra</li> </ul>
2 <sup>a</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligaciones de las partes:</li> <li>• Obligaciones del contratista</li> <li>• Obligaciones del comitente</li> <li>• Modificaciones de obra</li> <li>• Los riesgos en el contrato de obra</li> <li>• Verificación, aprobación y recepción de la obra</li> <li>• Extinción del contrato de obra</li> </ul>
3 <sup>a</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsabilidad por defectos constructivos en el régimen anterior a la LOE</li> <li>• Artículo 1591 del CV</li> <li>• Los seguros de responsabilidad decenal en el régimen anterior a la LOE</li> </ul>

4 <sup>a</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acercamiento al régimen de responsabilidad civil previsto en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.</li> <li>• Modelo de aseguramiento establecido por la LOE. Garantías para los daños materiales ocasionados por vicios en la construcción.</li> <li>• Diversas modalidades asegurativas.</li> </ul>
5 <sup>a</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los seguros en la construcción.</li> <li>• Notas jurídicas básicas de los seguros de la construcción.</li> <li>• Requisitos objetivos del seguro obligatorio previsto por la LOE</li> <li>• Clasificación de los daños en la LOE.</li> <li>• Duración de las garantías obligatorias</li> <li>• Régimen jurídico de la prima</li> <li>• Exclusiones de la cobertura.</li> </ul>

**b) Alumnos on line:** durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán por la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las clases presenciales.

## 4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE. ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

### 4.1. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

- 1) Para el alumnado presencial:
  - **Exposición** por parte del profesor, en las sesiones programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el cronograma expuesto anteriormente.
  - Estudio autónomo del Temario de la asignatura antes de la fecha fijada para cada una de las clases presenciales de tal forma que se haya estudiado al menos la materia que vaya a verse en la clase presencial conforme al cronograma ya expuesto.
  - Preparación por parte de los alumnos de los **casos prácticos** facilitados por el profesor a través de la plataforma de enseñanza virtual con carácter previo a las sesiones presenciales para su resolución y debate posterior en las mismas.
- 2) Para todo el alumnado (presencial y on-line):

- **Estudio** autónomo del Temario y documentación facilitados por el profesor. Se aconseja que los alumnos on-line vayan preparando la asignatura tomando como referencia el contenido de los temas planteados en las clases presenciales para los alumnos presenciales.

- Planteamiento de las **dudas y sugerencias** que correspondan a través de la plataforma de enseñanza virtual.

- **Uso habitual de la plataforma de enseñanza virtual** de la asignatura para seguir las novedades de la misma (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc), así como el acceso regular a la web del curso ([www.cursoafincasalcala.es](http://www.cursoafincasalcala.es)).

Desde la primera semana de clases se abrirá en la plataforma de enseñanza virtual un foro general de la asignatura en el que podrán plantearse las dudas surgidas en la lectura del temario y debatirse la resolución de los casos prácticos de las sesiones presenciales, casos que estarán disponibles para todos los alumnos.

- Realización de **pruebas on-line** que valorarán la asimilación de conocimientos de la asignatura. El calendario de pruebas on-line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.

- Realización de un **examen presencial escrito**. Los alumnos presenciales realizarán este examen en las fechas y horas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios. A los alumnos on-line la coordinadora general de los estudios (Dña. Pilar Morgado Freige) les facilitará, con la debida antelación, los días, horas y lugares específicos para su realización, así como las instrucciones oportunas.

## 5. EVALUACIÓN: Procedimientos, criterios de evaluación y de calificación

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

### 1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

*1.1 Pruebas on-line:* se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización del test se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.



Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

*1.2 Examen presencial:* consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el Temario, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del Temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido una calificación mínima de 3 puntos sobre 10. En caso contrario la calificación final de la asignatura será de suspenso con la calificación numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8	2,4	6	4,2	6,6

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	-----	2,7 *

(\*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 100 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubiera obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.  
De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.  
De 7 a 8,9 puntos: Notable.  
De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de “Bien”.

**IMPORTANTE:** Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

## 2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Para aprobar la asignatura “Introducción al Derecho” es necesario que el alumno supere de forma independiente cada una de las partes en que se divide la asignatura; esto es, la parte correspondiente a Nociones Fundamentales de Derecho Privado y la parte correspondiente a Nociones fundamentales de Derecho Público.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

### Últimas ediciones (aparecen normalmente en septiembre)

LUIS DIEZ-PICAZO Y ANTONIO GULLON, Sistema de Derecho civil. Vol. II. Tecnos. Madrid 2003.

FAUSTINO MERCHAN GABALDON, Manual para la aplicación de la LOE. CIE Inversiones editoriales. Dossat 2000.

BRENES CORTES, Garantías por defectos en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación, especial referencia al seguro de daños decenal. Valencia 2005.

CABANILLAS SANCHEZ, La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación”, en Perfiles de la Responsabilidad Civil en el Nuevo Milenio (coord. Por MORENO MARTINEZ), Madrid, 2000.

CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO Y GONZALEZ CARRASCO, Derecho de la Construcción y la vivienda. Diles. 2005 CARRASCO PERERA, Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción, en Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación, Pamplona, 2000.

CARRASCO PERERA, Obligatoriedad de la garantías por daños ocasionados por vicios y defectos en la construcción, en Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación, Pamplona, 2000.

SANCHEZ CALERO, El contrato de obra. Su cumplimiento, Montecorvo, 1978.

SANCHEZ CALERO, Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre y a sus modificaciones, dir. SANCHEZ CALERO, Pamplona, 1999.

SANCHEZ-CIA, Ley de Edificación. Comentarios jurídicos, Zaragoza, 2000