

Pedro Pérez-Caballero Abad  
Universidad de Zaragoza

## Sumario

*El fabricante de productos de construcción está despertando un interés creciente ante la transformación profunda que experimenta el sector con la progresiva implantación de la edificación industrializada.*

*La prefabricación modular, el uso de modelos colaborativos, la digitalización de procesos o la aplicación de la inteligencia artificial, entre otras, representan técnicas vanguardistas que permiten obtener una optimización de recursos y estándares de alta calidad en un entorno de trabajo off-site, fuera del emplazamiento de la obra, y que ya están siendo desarrolladas con éxito por algunas de las empresas más pujantes de nuestro país.*

*Ante este contexto, la actividad del fabricante de productos de construcción se proyecta como un eje vertebrador del futuro de la edificación moderna.*

*Sin embargo, el tratamiento de la responsabilidad del fabricante por defectos causados por sus productos de construcción ha sido dispar entre la doctrina judicial y, para algunas cuestiones críticas, todavía no existe una jurisprudencia consolidada.*

*Este trabajo somete a revisión el sistema de responsabilidad legal del fabricante por defectos constructivos en el derecho español y su idoneidad para ofrecer una respuesta adecuada tomando en consideración el papel protagonista que el fabricante está llamado a desempeñar.*

## Abstract

*The manufacturer of construction products is garnering increasing interest due to the profound transformation the sector is experiencing with the progressive implementation of industrialized building. Modular prefabrication, the use of collaborative models, process digitalization, and the application of artificial intelligence, among others, represent cutting-edge techniques that allow for resource optimization and high-quality standards in an off-site work environment, away from the construction site, and are already being successfully developed by some of the most thriving companies in our country.*

*In this context, the activity of the construction product manufacturer is projected as the backbone of the future of modern building. However, the treatment of the manufacturer's liability for defects caused by their construction products has been varied among court decisions, and for some critical issues, there is still no case law.*

*This paper reviews the legal liability system of the manufacturer for construction defects in Spanish law and its suitability to provide an adequate response, considering the leading role the manufacturer is expected to play.*

**Title:** *The manufacturer's liability in the age of industrialized construction*

**Palabras clave:** Responsabilidad civil, defectos constructivos, fabricante, construcción modular, productos defectuosos

**Keywords:** *Civil liability, construction defects, manufacturer, modular construction, defective products*

**DOI:** 10.31009/InDret.2025.i3.05

3.2025

Recepción  
03/04/2025

-

Aceptación  
05/07/2025

-

## Índice

-

**1. La transformación del sector: de la construcción convencional a la producción industrial de edificios**

**2. La responsabilidad contractual y extracontractual del fabricante por daños derivados de defectos de construcción**

**3. La responsabilidad del fabricante en la LOE**

3.1. La caracterización del fabricante de productos de construcción como agente de la edificación

3.2. La controvertida legitimación pasiva del fabricante frente a la acción directa de la LOE

a. El debate sobre el carácter restrictivo o expansivo del círculo de legitimación pasiva

b. La inexistencia de jurisprudencia en el caso particular del fabricante

c. Una propuesta de solución

3.3. La responsabilidad indirecta del fabricante

**4. La responsabilidad del fabricante por daños derivados de defectos constructivos en el TRLCU**

4.1. La responsabilidad por productos de construcción defectuosos

4.2. La responsabilidad por servicios de construcción defectuosos en viviendas

4.3. La coordinación y compatibilidad de las acciones del TRLCU entre sí, y con las acciones previstas en otras leyes

**5. Conclusiones**

**6. Bibliografía**

-

Este trabajo se publica con una licencia Creative Commons Reconocimiento-No Comercial 4.0 Internacional 

## 1. La transformación del sector: de la construcción convencional a la producción industrial de edificios\*

La construcción representa uno de los mayores sectores de la economía mundial, con una inversión anual en los últimos años que se sitúa en torno a los 10 trillones de dólares -lo que equivale al 13% del Producto Interior Bruto global- y con perspectivas de crecimiento. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre en otros sectores de actividad, la construcción se ha visto lastrada durante décadas por un problema endémico de escasa productividad<sup>1</sup>.

Esa situación de estancamiento productivo podría revertirse en los próximos años si la industria es capaz de aprovechar la oportunidad de profunda transformación que está experimentando en el momento presente y que, según los indicadores, podría dar lugar a un cambio de paradigma mediante el tránsito de los sistemas de construcción convencionales hacia los modelos de construcción industrializada de edificios<sup>2</sup>.

La construcción industrializada abandona el sistema tradicional de ejecución de los trabajos en el lugar de la obra y se orienta hacia la producción *off-site* de los elementos constructivos que componen el edificio, en un entorno controlado fuera del lugar de la obra, de forma automatizada, estandarizada e innovadora.

El sistema está basado, en esencia, en la producción de elementos prefabricados modulares que después se transportan y ensamblan en el lugar de la obra, y su desarrollo se vincula a otras técnicas transformadoras como la digitalización de los procesos de diseño y construcción, la aplicación de la inteligencia artificial y especialmente el uso de herramientas colaborativas como las plataformas BIM<sup>3</sup>.

---

\* Autor/a de contacto: Pedro Pérez-Caballero Abad ([pperezcaballero@unizar.es](mailto:pperezcaballero@unizar.es)).

<sup>1</sup> Estas conclusiones se alcanzaron en un exhaustivo estudio de investigación global sobre el sector llevado a cabo por *McKinsey Global Institute* en colaboración con *McKinsey's Capital Projects & Infrastructure Practice* -véase en WOETZEL (2017, 1 y 16)-.

<sup>2</sup> La construcción industrializada de edificios ha tenido un cierto desarrollo tanto en España como en otros países de nuestro entorno sin haberse llegado a convertir todavía en una tendencia generalizada. Así lo refiere DALE (2022, 9) para el caso de Reino Unido. Sin embargo, tal y como resulta de las exhaustivas investigaciones realizadas por *McKinsey's Capital Projects & Infrastructure Practice* en su informe de 2019 sobre la construcción modular, los indicadores sectoriales y la madurez del mercado hacen pensar que este es el momento para su consolidación a nivel global (BERTRAM, 2019, 17-28).

En España, las conclusiones alcanzadas en el foro “Rebuild” 2024 -uno de los foros nacionales más reconocidos en materia de construcción innovadora- identifican a la edificación industrializada como una de las tendencias que están transformando en la actualidad el sector y pronostica que el 10% de los edificios en el país seguirán este modelo para el año 2030 (véase: <https://www.rebuildexpo.com/estas-son-las-10-tendencias-de-la-construccion-de-2024/>; fecha de última consulta: 2 de febrero de 2025).

<sup>3</sup> BIM (“*Building Information Modelling*”) representa una metodología de trabajo colaborativa para la creación y gestión de proyectos de construcción mediante el uso de una plataforma que permite la interacción en tiempo real por parte de todos los agentes que intervienen en él -lo que incluye a proyectistas, contratistas e incluso proveedores-. De esta forma, toda la información del proyecto queda centralizada en un aplicativo digital que es alimentado por todos los operadores.

La relación estrecha y simbiótica que existe entre la construcción *off-site* y las plataformas BIM aparece reflejada con claridad en los trabajos desarrollados en el parlamento del Reino Unido por el *Science and Technology Select Committee* de la *House of Lords* y que se hicieron públicos en 2019 a través de su informe denominado “*Off-site manufacture for construction: Building for change*” (<https://publications.parliament.uk/pa/ld201719/ldselect/ldsctech/169/169.pdf>).

La aplicación de los métodos basados en la construcción modular permite acelerar los plazos de los proyectos hasta en un 50% y los pronósticos indican que, en el año 2030, el valor de mercado de los sistemas modulares, sólo en la construcción de nuevos inmuebles, podría alcanzar los 130 billones de dólares en Europa y Estados Unidos y suponer un ahorro de costes de hasta 22 billones de dólares<sup>4</sup>.

Los beneficios que la construcción industrializada trae al sector y al conjunto de la sociedad son múltiples. Con ella se logra, como resultado, la construcción de edificios de mayor calidad, la reducción de su coste de producción, una mayor seguridad en el trabajo, una gestión más eficiente de los residuos y un impacto medioambiental más sostenible.

En este contexto, el papel del fabricante de productos de construcción adquiere una dimensión que hasta ahora no tenía. Su función ya no se limita a elaborar materiales de construcción para proyectos desconocidos, sino que ahora adopta un rol relevante en la confección del edificio mediante la producción de los elementos modulares acabados o semiacabados que lo componen, en un sistema de organización funcional interactiva, integrada y coordinada con las tareas de otros agentes.

Esta situación impone una reflexión acerca de si las normas vigentes que regulan la responsabilidad del fabricante por daños derivados de defectos en los productos de construcción ofrecen una respuesta adecuada y suficiente ante la nueva realidad sectorial que se proyecta hacia el futuro.

## **2. La responsabilidad contractual y extracontractual del fabricante por daños derivados de defectos de construcción**

Una primera aproximación al régimen de responsabilidad del fabricante por los daños causados por los productos de construcción obliga a mencionar las categorías generales de la responsabilidad contractual y extracontractual.

Aunque este trabajo no tiene como objeto profundizar en el régimen general de responsabilidad del fabricante conforme a estas categorías<sup>5</sup>, sí considero oportuno referirlo aquí a fin de ofrecer una adecuada sistematización de los diversos títulos de imputación que provee nuestro ordenamiento.

Ciertamente, el fabricante responde de los daños causados por los productos de construcción defectuosos conforme a las normas generales de nuestro sistema en materia contractual y extracontractual. Sin embargo, estas normas generales han presentado tradicionalmente claras

---

En España, esta interrelación también se advierte en las conclusiones del foro “Rebuild” 2024 referido *ut supra*.

<sup>4</sup> BERTRAM (2019, 1-2, y 5-16). También es preciso advertir que, en los trabajos de investigación llevados a cabo por la Fundación NHBC en el Reino Unido sobre métodos modernos de construcción, un 60% de los operadores del sector encuestados manifestaron que ya estaban utilizando técnicas de construcción modular en sus proyectos o que planeaban usarlos en un futuro (DOBING, HANNA y HUNTER, 2018, 31).

<sup>5</sup> La responsabilidad del fabricante en la teoría general -contractual y extracontractual-, que ya ha recibido una amplísima atención doctrinal durante décadas, queda fuera del objeto de este trabajo y de su propósito monográfico.

limitaciones que, en su día, justificaron la creación de normas especiales de responsabilidad civil que son las que concentrarán nuestro análisis en los apartados que siguen.

Entre estas limitaciones destacan, por ejemplo, las que derivan del principio de relatividad de los contratos en el ámbito de la responsabilidad contractual<sup>6</sup> o, en el ámbito de la responsabilidad extracontractual, las vinculadas al criterio de imputación de la responsabilidad por culpa o las que guardan relación con el perentorio plazo de prescripción de la acción<sup>7</sup>.

En el régimen específico de la responsabilidad por producto, veremos<sup>8</sup> que estas limitaciones se han visto corregidas mediante la creación de normas que establecen la responsabilidad objetiva del fabricante frente a cualquier perjudicado, las cuales hoy tienen su reflejo en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (“TRLUC”).

En el ámbito de la responsabilidad de los agentes de la edificación por daños derivados de defectos constructivos, entre los que cabe incluir los daños causados por productos de construcción defectuosos, la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 15 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (“LOE”) también permitió superar algunas de estas mismas limitaciones y ofrecer una respuesta natural frente a los artificios interpretativos que, hasta entonces, imponía la aplicación de normas puramente contractuales<sup>9</sup>.

En todo caso, es justo señalar aquí que la jurisprudencia más reciente, sin necesidad de recurrir a los regímenes de responsabilidad especial establecidos en las citadas normas, considera que el principio de la relatividad de los contratos del artículo 1257 del Cciv puede verse modulado o matizado en supuestos de contratación con consumidores, de modo que la acción de naturaleza

---

<sup>6</sup> La preexistencia de un contrato es uno de los presupuestos básicos de la responsabilidad contractual (cfr. SSTs, Sala Primera, núm. 31/2015, de 29 de enero de 2015 [ECLI:ES:TS:2015:192] o núm. 366/2010, de 15 de junio de 2010 [ECLI:ES:TS:2010:4384]). Ello supone una limitación al ejercicio de la acción por parte de quien resulta perjudicado por un producto de construcción defectuoso pues, generalmente, entre el fabricante del producto y el destinatario final no existe una relación contractual.

<sup>7</sup> La prueba de la conducta negligente como causa generadora del daño es un presupuesto necesario para el éxito de la acción de responsabilidad extracontractual (por todas, vid. STS, Sala Primera, núm. 1117/2008, de 10 de diciembre [ECLI:ES:TS:2008:6539]). Sin embargo, en el contexto de la construcción de edificios -en cuyo proceso interviene una pluralidad compleja de intervinientes-, resulta extremadamente complicado para el perjudicado, en la práctica, acreditar que el origen causal del daño se encuentra, precisamente, en la existencia de un defecto en un producto de construcción.

Además, el plazo de prescripción de sólo un año para el ejercicio de la acción (artículo 1968, 2º del Cciv) también representa una clara limitación del modelo.

<sup>8</sup> *Infra*. Apdo. 4.1.

<sup>9</sup> Antes de la entrada en vigor de la LOE, la responsabilidad de los agentes de la edificación por los daños causados por vicios o defectos constructivos (incluidos los daños causados por productos de construcción defectuosos) encontraba su anclaje en el artículo 1591 del Código civil (“Cciv”) -sistemáticamente ubicado en la regulación sobre el contrato de arrendamiento de obra- y cuya insuficiente dicción para proteger los intereses de los propietarios perjudicados, a quienes se consideraba parte débil en el tráfico, tuvo que ser corregida por el Tribunal Supremo en uno de los mayores ejemplos de una jurisprudencia de intereses en nuestro país. En esta línea, SEIJAS QUINTANA (2000, 94) destaca los beneficios de esta jurisprudencia para la protección de los propietarios y adquirentes, pero también advierte de que supuso una afección a principios tradicionales de nuestro ordenamiento como el de seguridad jurídica, y que conllevó el sacrificio de determinados intereses profesionales carentes de una regulación normativa distinta de la del contrato de obra.

contractual ejercida por el perjudicado puede alcanzar solidariamente al fabricante no firmante del contrato.

En esta línea, la STS (Sala Primera) núm. 905/2024 de 24 de junio de 2024 [ECLI:ES:TS:2024:3543]<sup>10</sup>, reiterando la doctrina contenida en la STS (Sala Primera) núm. 167/2020, de 11 de marzo de 2020 [ECLI: ES:TS:2020:735], dictada en pleno, señala:

«(...) una interpretación del art. 1257 del Código Civil que respete las exigencias derivadas del art. 8.c) TRLCU y que tome en consideración la realidad del tiempo en que ha de ser aplicado (art. 3 del Código Civil), determina que no sea procedente en estos supuestos separar esos contratos estrechamente conexos mediante los que se articula una operación jurídica unitaria (...).

"18.- Por ello, el fabricante (...) tiene frente al adquirente final la responsabilidad derivada de que el bien puesto en el mercado no reúne las características técnicas anunciadas por el fabricante. Esta responsabilidad es solidaria con la responsabilidad del vendedor, sin perjuicio de las acciones que posteriormente este pueda dirigir contra aquel. Y, consecuentemente, procede reconocer al fabricante (...) la legitimación pasiva para soportar la acción de exigencia de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual (...).

En relación con la flexibilización del principio de relatividad de los contratos y desde la perspectiva de la legitimación activa, también es relevante la STS (Sala Primera) núm. 494/2022, de 22 de junio [ECLI:ES:TS:2022:2619], que reconoce la existencia de acción a los segundos compradores para exigir responsabilidad por incumplimiento contractual.

Al margen de sus eventuales limitaciones, el régimen general de responsabilidad contractual y extracontractual es compatible con el ejercicio de las acciones previstas en la LOE<sup>11</sup> y en el TRLCU<sup>12</sup> a las que nos referiremos a continuación, y su ventaja es que goza de una virtualidad más amplia en cuanto al alcance del resarcimiento del daño en comparación con los regímenes especiales.

De este modo, las acciones generales de responsabilidad permiten que el perjudicado obtenga el resarcimiento de daños no indemnizables conforme a las normas especiales con arreglo al principio de *restitutio in integrum*<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> Se debe hacer notar que, en el caso concreto, el fabricante había otorgado una garantía sobre el producto defectuoso -una piscina que presentaba anomalías constructivas-. Entre la doctrina judicial más reciente encontramos un pronunciamiento de signo contrario en un caso en el que el fabricante no otorgó tal garantía. En particular, la SAP Palma de Mallorca de 21 de abril de 2023 [ECLI:ES:APIB:2023:1002], desestima una demanda de un consumidor basada en la responsabilidad contractual del fabricante de un producto que presentaba defectos (un ascensor), precisamente, porque el fabricante no fue parte en el contrato.

Por demás, advertimos que la solución aquí adoptada por el Tribunal Supremo no es diferente de la que se ofrece en el derecho vigente de otros ordenamientos con larga tradición en materia de consumo como el inglés, en el que también está arraigado el principio de relatividad de los contratos (*privity of contract*); en esta línea, BAILEY (2024, 1423-1424).

<sup>11</sup> El artículo 17.1 de la LOE establece un sistema de responsabilidad civil especial de los agentes de la edificación "*sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales*". Aunque el precepto no lo diga expresamente, también quedan a salvo las eventuales responsabilidades extracontractuales.

<sup>12</sup> El artículo 128 II del TRLCU deja a salvo las acciones de responsabilidad civil contractual o extracontractual que el perjudicado pudiera tener para ser indemnizado por daños o perjuicios. En esta línea, en la doctrina científica, léase a MILÁ RAFEL (2009, 19-20) o a SANTANA NAVARRO (2019, 402).

<sup>13</sup> Tal y como recuerdan SALVADOR CODERCH y RAMOS GONZÁLEZ (2008, 98-99), bajo el régimen general del artículo 1902 del Cciv rige el principio de reparación integral del daño, a diferencia de lo que ocurre en el sistema de

### 3. La responsabilidad del fabricante en la LOE

La LOE disciplina un régimen de responsabilidad civil especial para la protección de los propietarios de edificios -o parte de éstos si se encuentran en régimen de división horizontal- cuando hubiesen sufrido determinados daños causados por vicios o defectos constructivos.

Desde un punto de vista objetivo, el ámbito de protección de esta norma especial sólo alcanza a los daños materiales causados en el propio edificio<sup>14</sup> -esto es, en la propia cosa dañada-, siempre y cuando tales daños tengan su origen en defectos constructivos y éstos afloren y su resarcimiento se reclame dentro de unos determinados plazos establecidos en la ley<sup>15</sup>.

Entre estos daños resarcibles, tal y como veremos, se incluyen específicamente los que hubieran sido causados en el edificio por productos de construcción defectuosos. No obstante, es preciso puntualizar que, bajo este régimen, serán resarcibles los daños causados por productos cuando concurra un vicio o defecto constructivo, pero no toda suerte de incumplimiento contractual o falta de conformidad que pudiera derivar de los productos de construcción adquiridos.

Desde el punto de vista subjetivo, la norma contiene sombras que han alimentado un amplísimo debate doctrinal y judicial, todavía no resuelto, acerca de qué participantes en el proceso de construcción están legitimados pasivamente para soportar la acción de responsabilidad que asiste a los propietarios perjudicados.

Entre las figuras cuya legitimación pasiva ha sido tradicionalmente discutida se encuentra, precisamente, la del fabricante de productos de construcción. Sobre esta cuestión todavía no existe una jurisprudencia consolidada.

En las líneas que siguen defenderé que la realidad sectorial que se impone con el fenómeno de la construcción industrializada obliga a realizar una revisión crítica de las tesis hasta ahora sostenidas por un sector de la doctrina científica y judicial, y propondré razonadamente una propuesta de solución.

---

responsabilidad por producto defectuoso, en el que la responsabilidad está tasada cuantitativamente. Los mismos autores (2008, 83) señalan que hay determinados daños, como los causados al propio producto defectuoso, o a otros bienes de uso empresarial o los consistentes en pérdidas puramente económicas, que no quedarían cubiertos por el régimen especial pero sí por las reglas del contrato y de la responsabilidad contractual. Parecidamente, GÓMEZ POMAR (2008, 668-695).

<sup>14</sup> No quedan amparados por el ámbito de protección de esta norma otro tipo de daños como, por ejemplo, los daños a edificios colindantes, los daños causados al contenido del inmueble, los daños personales o morales y cualesquiera otros que no tengan la consideración de daño material en el propio edificio. El resarcimiento de tales daños podría ser objeto de reclamación a través de las normas generales en materia de responsabilidad contractual o extracontractual a la que nos referíamos en el apartado anterior o, en su caso, a través de la disciplina de las normas sobre responsabilidad por productos o servicios defectuosos a la que nos referiremos en el apartado siguiente.

<sup>15</sup> El artículo 17.1 de la LOE establece tres plazos de garantía distintos en función de la tipología del defecto (diez años para el caso de los defectos estructurales, tres años para los defectos funcionales o de habitabilidad y un año para el caso de los defectos de acabado). La acción del propietario perjudicado sólo nace si el daño en cuestión aflora dentro de estos plazos. En tal caso, en el momento en el que se exterioriza el daño comienza el inicio del cómputo del plazo especial de prescripción de dos años que establece el artículo 18.1 de la LOE.

### 3.1. La caracterización del fabricante de productos de construcción como agente de la edificación

El concepto de producto de construcción aparece definido legalmente en el artículo 15.2 de la LOE, que señala que merece tal consideración *«aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución»*.

Tal concepto, por su amplitud, resulta omnicomprendivo. En su tenor tiene cabida desde un material de fabricación simple como el cemento, el ladrillo o el vidrio, hasta la amplia gama de elementos modulares complejos que se producen en la cadena de construcción industrializada<sup>16</sup>.

Por su parte, el fabricante de estos productos de construcción también aparece identificado como un agente más de la edificación, dentro del catálogo que establece el capítulo III de la LOE.

Sin embargo, en su caracterización, la LOE identifica al fabricante dentro del grupo de los «suministradores» de producto, junto con el almacenista, el importador y el vendedor (*vid.* su artículo 15.1) y, no en balde, les concede a todos ellos un tratamiento unitario y les impone un régimen de obligaciones indiferenciado<sup>17</sup>.

Esta clasificación sistemática del fabricante se alinea con una noción convencional de su papel en el proceso de construcción de edificios, al identificarlo como un agente situado en la cadena remota del proceso productivo cuya actividad -igual que un almacenista o un vendedor de esos productos- se orienta a proveer materiales a una obra cuyo proyecto probablemente desconoce, o le resulta ajeno.

Con el fenómeno de la construcción industrializada este paradigma cambia. Ahora el fabricante ya no se sitúa al final de esa cadena productiva, sino que adopta un papel protagonista en el proceso de construcción, como lógica consecuencia de un nuevo estándar en el que el edificio se produce a través de la composición de elementos modulares en sus propias instalaciones, fuera del lugar de la obra, en un contexto de trabajo integrado y colaborativo con el de otros agentes<sup>18</sup>.

Es cierto que la forma de edificar bajo el modelo de la construcción industrializada no es necesariamente uniforme para todo tipo de proyectos, sino que admite una graduación variada.

---

<sup>16</sup> Por ejemplo, tendrían aquí su encaje los paneles prefabricados de fachada o cubierta en distintos materiales, la diversa tipología de unidades volumétricas complejas (estancias o habitaciones equipadas o no), e incluso las estructuras completas acabadas o semiacabadas. Una muestra variada e ilustrativa sobre los distintos tipos de elementos modulares para la construcción puede consultarse en BERTRAM (2019, 8).

<sup>17</sup> El artículo 15.3 de la LOE impone a estos suministradores obligaciones como entregar los productos de acuerdo con la calidad exigida en el pedido y en la normativa sectorial; facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como facilitar las garantías de calidad correspondientes para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

<sup>18</sup> Resultan interesantes, a estos efectos, las conclusiones que reflejan GIANA y VORNICU (2020, 12) sobre el resultado del congreso celebrado en el 28 de febrero de 2020 en el *Centre of Construction Law* del *King's College* de Londres -sin duda, uno de los foros jurídicos de mayor altura académica sobre esta materia en el mundo-. Dicho congreso versó sobre las implicaciones legales de los métodos modernos de construcción, el desarrollo de proyectos *off-site* y el impacto de la tecnología digital; y en él participaron como conferenciantes figuras destacadas de la industria a nivel internacional. Entre tales conclusiones late la idea de que, ante estos escenarios, el suministrador se involucra en el proceso constructivo a través de modelos colaborativos, como los antes referidos BIM.



Podrá haber proyectos de construcción industrializada que alcancen a prácticamente todas las fases, y otros proyectos en los que sólo una parte del proceso siga este sistema.

En todo caso, lo que parece claro es que la construcción industrializada abre la puerta hacia un espacio que no había sido frecuentado antes por el fabricante, sino más bien por el constructor tradicional<sup>19</sup>.

Y esta progresiva aproximación entre la figura del constructor y la del fabricante en cuanto al control sobre la ejecución material de la obra justifica sobradamente, en mi opinión, una reconsideración sobre algunos de los postulados clásicos en materia de responsabilidad del fabricante.

### **3.2. La controvertida legitimación pasiva del fabricante frente a la acción directa de la LOE**

#### *a. El debate sobre el carácter restrictivo o expansivo del círculo de legitimación pasiva*

Para abordar el problema de la legitimación pasiva del fabricante en la LOE es preciso explicar que, desde la entrada en vigor de esta norma hace ya un cuarto de siglo, late una controversia doctrinal que todavía no está definitivamente resuelta sobre el alcance subjetivo de la acción directa.

Dicho en palabras sencillas: pervive el debate acerca de si el propietario perjudicado puede dirigir la acción de responsabilidad de la LOE frente a todos los intervinientes en el proceso constructivo, o solo frente a alguno de ellos.

Para la doctrina científica minoritaria<sup>20</sup>, el propietario perjudicado sólo tiene acción frente a los agentes de la edificación nominados como tales en el capítulo III de la LOE y cuya responsabilidad directa se extrae de su artículo 17. Es decir, básicamente, frente al promotor, constructor, proyectista, director de obra y director de ejecución de obra, y no así frente a otros intervinientes en el proceso de la edificación como podrían serlo el subcontratista, el geólogo, el calculista o el fabricante, cuya responsabilidad sólo podría accionarse por vía de repetición por parte del agente directamente responsable frente al perjudicado y primeramente condenado.

Esta primera corriente doctrinal, por tanto, es partidaria de una tesis restrictiva que concibe el círculo de legitimación pasiva en la LOE como una lista cerrada o de *numerus clausus*.

Para la doctrina científica mayoritaria<sup>21</sup>, el propietario perjudicado tiene acción contra todas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación, sin limitaciones, tal y

---

<sup>19</sup> Ya comienzan a verse casos en la práctica de sociedades constructoras tradicionales que innovan sus procesos para controlar también la fase de producción *off-site*, lo que les ayudará a evitar quedar relegadas circunstancialmente o en determinados proyectos al rol de meros ensambladores. Lo mismo ocurre, a la inversa, con sociedades que tradicionalmente se han dedicado a la fabricación de elementos prefabricados y que, ahora, desarrollan y completan sus procesos para desempeñar una función más próxima a la de un constructor.

<sup>20</sup> SEIJAS QUINTANA (2000, 107-109), SANTOS MORÓN (2001, 343) o GONZÁLEZ POVEDA (2008, 365).

<sup>21</sup> CASTRO BOBILLO (2001, consultado en versión electrónica, sin número de página, epígrafe IV), ÁLVAREZ OLALLA (2002, 105), CADARSO PALAU (2003, 1531), LÓPEZ RICHART (2003, 73), GONZÁLEZ CARRASCO (2007, 3 y 7-9), CORDERO

como literalmente se desprende de los artículos 8 y 17.1 LOE, con independencia de que estén o no expresamente identificados como tales agentes de la edificación en el catálogo del capítulo III que, para este sector, operaría como una lista no exhaustiva de *numerus apertus*.

En la jurisprudencia la cuestión no está definitivamente resuelta. En los últimos años, el Tribunal Supremo ha dictado una serie de sentencias en las que ha afrontado esta cuestión en relación con la figura del subcontratista de obra, y en virtud de las cuales parecían haberse impuesto las tesis restrictivas que hasta ahora habían sido defendidas por la doctrina científica minoritaria.

Así, en sus sentencias núm. 510/2014, de 19 de enero de 2015 [ECLI:ES:TS:2015:831], núm. 141/2018, de 14 de marzo de 2018 [ECLI:ES:TS:2018:859] y núm. 553/2018, de 9 de octubre de 2018 [ECLI:ES:TS:2018:3467], el Tribunal Supremo negó la posibilidad de que el propietario perjudicado pudiera dirigirse directamente frente al subcontratista bajo el régimen de la LOE<sup>22</sup> al tomar en consideración, entre otras razones, el hecho de que éste no aparecía mencionado entre los agentes de la edificación identificados como tales en el capítulo III de la ley.

Sin embargo, en su sentencia núm. 529/2020 -dictada en pleno- de 15 de octubre de 2020 [ECLI:ES:TS:2020:3233], el Tribunal Supremo le reconoció al gestor de proyectos (*project manager*) la condición de agente de la edificación a pesar de que tal figura no aparece mencionada en la LOE, lo que reabrió la posibilidad de interpretar que el concepto de agente es amplio y permeable<sup>23</sup>.

Por lo anterior, puede afirmarse que la jurisprudencia ha arrojado claridad sobre algunas de las figuras cuya legitimación pasiva había sido tradicionalmente discutida como, particularmente, la del subcontratista y la del *project manager*.

Sin embargo, esta misma jurisprudencia, por el tratamiento diferenciado que ofrece en unos y otros casos, no permite extraer conclusiones generales ni categóricas y, en consecuencia, el estado de la cuestión sobre la mayor o menor amplitud del círculo de legitimación pasiva en la LOE permanece abierto.

#### *b. La inexistencia de jurisprudencia en el caso particular del fabricante*

A diferencia de lo que ha ocurrido en el caso de otros agentes de la edificación, el Tribunal Supremo todavía no se ha pronunciado sobre la posibilidad que asiste al propietario perjudicado para accionar directamente contra el fabricante bajo el régimen de la LOE<sup>24</sup>.

---

LOBATO (2011, 533) y, conjuntamente, CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (2012, 426 y 433 y ss.), MARTÍNEZ ESCRIBANO (2007, 210) o MONSERRAT VALERO (2008, 168-171 y 258-261).

<sup>22</sup> Esta misma postura ya había sido anticipada en la STS núm. 624/2008 de 3 de julio de 2008 [ECLI:ES:TS:2008:3808] en un pronunciamiento *obiter dictum* al que no le resultaba de aplicación la LOE sino, por razón del tiempo en el que se ejecutó la obra en aquel caso, el régimen del artículo 1591 del Cciv.

<sup>23</sup> Esta doctrina se apoya en la flexibilidad que permite el tenor del artículo 8 de la LOE cuando establece que “*son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación*”. Es preciso indicar, no obstante, que esta jurisprudencia asume una noción casuística del *project manager* que queda condicionada en cada supuesto por sus concretas atribuciones contractuales. Un análisis detallado sobre la doctrina que contiene esta sentencia y sus implicaciones lo abordamos en ECHEVARRÍA DE RADA y PÉREZ-CABALLERO ABAD (2020, 139-146).

<sup>24</sup> No desconocemos el contenido de la STS de 11 de noviembre de 2023 [ECLI:ES:TS:2023:4669], que razona sobre las reglas de imputación de responsabilidad por mala calidad de los materiales en la obra. Dicha sentencia trata

Con carácter general, la doctrina científica<sup>25</sup> se ha mostrado favorable a la posibilidad de que el perjudicado pueda dirigir su acción frente al fabricante, pero la práctica de los tribunales se mantiene ciertamente dividida sobre esta cuestión.

Entre los pronunciamientos que se alinean con la doctrina científica mayoritaria se encuentra el de la SAP Murcia de 10 de noviembre de 2011 [ECLI:ES:APMU:2011:2538], que admite expresamente la legitimación pasiva del fabricante de productos de construcción. Dice así:

«Bien aludido se encuentra el art. 15 de la ley especial para decidir la responsabilidad de esta primera apelante, que ahora se ratifica y que ella misma admitió en su día, como se menciona por dos veces en la sentencia recurrida al escrutar el juez a quo la prueba documental de las actoras.

Finalmente, también es necesario confirmar el rechazo de la interpretación que la apelante realiza del art. 17 de la LOE, que en modo alguno contiene un elenco cerrado, a modo de *numerus clausus*, de responsables del proceso constructivo, cuando de su texto y de las normas que lo circundan se desprende con nitidez que cualquier interviniente en tal cometido (agentes de la construcción) ha de responder ante los dueños del edificio de los incumplimientos contractuales, o incluso de los no pactados, que produzcan una ruina, aun funcional, al propio edificio. (...)

Se remarca en el tercero de los motivos de alzada de esta primera apelante la inviabilidad de las acciones ejercitadas por la parte actora, basadas en la LOE y dirigidas contra el fabricante y suministrador del producto.

Sin que se dude de la aplicación al supuesto enjuiciado de la ley 38/99, de 5 de noviembre, no puede compartirse, por lo ya expresado, que el apartado 1. de su tan mencionado art. 17 excluya de responsabilidad a la empresa que fabricó y sirvió los materiales defectuosos para edificar (...).

En esta misma línea razonan la SAP Palma de Mallorca de 4 de julio de 2013 [ECLI:ES:APIB:2013:1563], la SAP Córdoba de 1 de junio de 2012 [ECLI:ES:APCO:2012:558] y la SAP Madrid de 14 de enero de 2005 [ECLI:ES:APM:2005:215]; y también, más recientemente, la SAP Madrid de 15 de noviembre de 2023 [ECLI:ES:APM:2023:17505], aunque, en este último caso, en un pronunciamiento *obiter dictum*<sup>26</sup>.

Sin embargo, en contra de este criterio se encuentra una pluralidad significativa de resoluciones que deniegan la posibilidad de que el propietario perjudicado pueda demandar con éxito al

---

sobre el deslinde de responsabilidades entre el proyectista y el director de ejecución de obra, aunque entre sus pronunciamientos *obiter dicta* desliza algunos argumentos que guardan relación con la cuestión aquí tratada. Entre ellos, la resolución señala que cuando los productos fueran defectuosos respondería el constructor y el suministrador conforme al artículo 17.6 III LOE, puntualizando que el primero lo haría por un hecho atribuible al segundo (responsabilidad por hecho ajeno).

La sentencia, por tanto, trata la cuestión sólo tangencialmente y mediante pronunciamientos que no vienen referidos al objeto principal de enjuiciamiento, por lo que, en suma, no ofrece una pauta interpretativa clara para resolver el problema que aquí nos ocupa.

<sup>25</sup> Vid. *supra*, nota al pie 21 y, más precisamente, GARCÍA-TREVIANO GARNICA (2000, 425), LÓPEZ RICHART (2002, 10), MARTÍNEZ ESCRIBANO (2007, 248), MONSERRAT VALERO (2008, 199-200), CORDERO LOBATO (2011, 534) e, igualmente, CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO Y GONZÁLEZ CARRASCO (2012, 439).

<sup>26</sup> La sentencia considera que no habría obstáculo en admitir la legitimación pasiva del suministrador de productos (en el caso, tuberías de poliuretano); no obstante, rechaza la viabilidad de la acción en el supuesto particular al entender que las obras en cuestión -que lo eran de ingeniería y no propiamente de edificación- no entran dentro del ámbito de aplicación objetiva de la LOE.

fabricante de productos de construcción bajo este régimen, al considerar que, cuando los daños en el edificio se deben a los defectos en los materiales, entonces debe accionarse frente al promotor o al constructor, que son quienes responden (por hecho ajeno) ante tales situaciones.

Así se expresan las SSAP Barcelona de 3 de febrero de 2015 [ECLI:ES:APB:2015:701] y Murcia de 18 de noviembre de 2008 [ECLI:ES:APMU:2008:1637], que contienen ambas este mismo razonamiento:

«Otra cosa es que los propietarios o terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos que, conforme al artículo 17.1LOE, tienen la legitimación activa para ejercitar las acciones de responsabilidad contra los agentes de la construcción, carecen de toda acción directa contra el suministrador de los productos, de forma que deben dirigirse contra el promotor (artículo 17.3) o constructor (artículo 17.6) en el caso de daños materiales por vicios o defectos de construcción. Si se produce esta reclamación por parte de los propietarios y es aceptada o es condenado el promotor o constructor a su pago, estos tendrán derecho de repetición contra el suministrador de los materiales, en virtud del propio contrato de suministro o compraventa y de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.6.3ºLOE».

En esta misma línea razonan otras sentencias como las SSAP Barcelona de 28 de noviembre de 2017 [ECLI:ES:APB:2017:12781] o de 25 de febrero de 2011 [ECLI:ES:APB:2011:3062]; y la SAP Madrid de 15 de marzo de 2019 [ECLI:ES:APM:2019:3191], que dice:

«el artículo 17.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación limita el círculo de personas responsables y solo considera como tales al constructor, promotor, proyectista, director de obra y director de ejecución, excluyendo a las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación y a los suministradores de materiales».

Por lo que ha tenido de novedosa en cuanto a sus razonamientos, también merece la pena destacar el razonamiento de la SAP Zaragoza de 23 de septiembre de 2020 [ECLI:ES:APZ:2021:2341], que ha considerado que el fabricante de productos de construcción se coloca en una situación equivalente a la del subcontratista y, extrapolando la jurisprudencia existente para esta figura, niega la posibilidad de que el perjudicado plantee acción directa frente a aquel<sup>27</sup>. Dice así:

«La LOE en su art. 15 atribuye al suministrador la condición de agente de la edificación, si bien en su art. 17 no le atribuye de modo unívoco acción contra el mismo al dueño de la obra o subadquirente de la misma. (...)

Frente a una jurisprudencia que mantenía el carácter de *numerus apertus* de los agentes de la edificación frente a los que el propietario podía ejercitar las acciones de responsabilidad previstas en la LOE, particularmente con relación al subcontratista, la reciente jurisprudencia del TS ha zanjado esta cuestión denegándola. (...)

Sin embargo, no conoce esta Sala de pronunciamientos equivalentes para el suministrador de productos, máxime si se trata de elementos modulares que se aplican en la construcción de manera usual y con una determinada y concreta calidad.

---

<sup>27</sup> Decimos que esta sentencia fue novedosa por haber sido la primera que razonó sobre la equivalencia entre la situación del fabricante y la del subcontratista a efectos de su legitimación pasiva en el régimen de la LOE. También resulta interesante esta misma sentencia por cuanto deja constancia de la inexistencia de jurisprudencia sobre esta materia al tiempo de dictarse, tal y como se hace constar en el fragmento extractado.

Así, estima este tribunal que la solución para los suministradores ha de ser la misma que para los subcontratistas (...)».

Y, por lo que tiene de peculiar, también es destacable la SAP Navarra de 15 de junio de 2021 [ECLI:ES:APNA:2021:939], que rechazó la acción directa del perjudicado contra el suministrador de productos de construcción, pero bajo un planteamiento de naturaleza contractualista, diferente al que, en general, han sostenido las resoluciones antes citadas.

En aquel caso, la sala argumentó que el suministrador no goza de legitimación pasiva cuando ha sido contratado por un subcontratista de obra -puesto que, si el perjudicado no goza de acción directa contra el subcontratista de acuerdo con la jurisprudencia, con mayor razón carece de acción contra el suministrador contratado por aquel-. La resolución sostiene que la solución habría sido diferente si el suministrador hubiera sido contratado por el constructor, en cuyo caso habría podido apreciar una responsabilidad solidaria entre ambos agentes. Dice así:

«En el régimen de LOE, el suministrador de materiales es agente de la edificación, pero la legitimación pasiva respecto del promotor propietario no tiene un ámbito coextenso con el concepto de agente de la edificación.

Siendo el suministrador del producto deudor solidario del agente responsable como constructor frente a la propiedad, cabe lógicamente que se accione contra el suministrador que fue contratado por dicho constructor, pero habiendo sido contratado por un subcontratista o interviniente de ulterior grado en la obra, según es el caso, no existe solidaridad con un legitimado pasivo, y no caben las acciones del promotor directamente contra ese suministrador. (...)

Si la subcontratista Impercast no puede legitimarse pasivamente por la propietaria del hotel edificado, tampoco el suministrador del producto a dicha mercantil, y quien pudiera reclamar esta responsabilidad es Construcciones Flores. De esta forma, como en el caso Rollgum fue contratada por la subcontratista Impercast, y no se elucida la responsabilidad de Construcciones Flores, aunque aquella suministradora sea agente de la edificación, no está legitimada pasivamente respecto de la demanda de la promotora, Palacio Castillo de Gorraiz».

La ausencia de jurisprudencia en esta materia, por tanto, no se ve suplida por la certidumbre de una doctrina judicial unánime, ni mucho menos. Muy al contrario, tal y como puede apreciarse con el análisis de la muestra de sentencias que hemos referido -y que representan ejemplos de pronunciamientos dictados a lo largo y ancho de nuestra planta judicial durante largo tiempo-, existen pronunciamientos claramente contradictorios que dan soluciones distintas ante un problema común.

### *c. Una propuesta de solución*

La indeseable situación de inseguridad jurídica en el tratamiento de esta cuestión se ha arrastrado durante demasiado tiempo y, en el momento presente, con la progresiva implantación de los métodos modernos de construcción y el fenómeno de la construcción industrializada, la necesidad de una solución es urgente e insoslayable.

Así, en un contexto en el que el fabricante de productos de construcción adquiere una función absolutamente crítica dentro del proceso de construcción, no puede suceder que persista la incertidumbre acerca de si el propietario perjudicado puede articular frente a él el sistema de

protección que dispensa la LOE cuando afloran daños materiales en el edificio como consecuencia del empleo de productos defectuosos.

Entre los escasos estudios doctrinales que han abordado el fenómeno de la construcción industrializada desde la perspectiva del derecho español, algún autor<sup>28</sup> ha propuesto soluciones *de lege ferenda* de manera que, mediante una reforma de la LOE inspirada en los principios del TRLCU, el fabricante pase a tener una responsabilidad objetiva frente al usuario o comprador.

Aunque convengo en que, idealmente, la solución óptima debería consistir en una reforma legislativa, esta propuesta doctrinal no me convence por diversos motivos.

En primer lugar, la creación de un sistema de responsabilidad objetiva del fabricante en la LOE - al modo en que ahora ya podría tenerlo el promotor inmobiliario- representaría un incremento de su riesgo, de los recursos dedicados a evitar su materialización (mediante la contratación de pólizas de seguro adicionales, por ejemplo) y, con ello, de los precios de los productos y de las prestaciones del fabricante que, siguiendo la teoría económica, terminarían por repercutirse al destinatario final.

En segundo lugar, la creación de un sistema de responsabilidad objetiva del fabricante en el sistema de la LOE no debería suponer una reforma autónoma o parcial, sino que debería llevar aparejada también una revisión y, en su caso, nueva distribución de todas las obligaciones y responsabilidades de cada agente para establecer un adecuado balance entre las que cada uno debe soportar.

En tercer lugar, tampoco me convence la idea de orientar nuevos esfuerzos legislativos hacia una redacción de la LOE con el espíritu del TRLCU por dos razones: por un lado, porque ese enfoque ya es patente y se tuvo en cuenta al redactar la norma, tal y como se desprende de su exposición de motivos<sup>29</sup>; y, por otro lado, porque la LOE no se contrae a la protección de los propietarios de viviendas -que son quienes, en puridad, podrían tener la condición de consumidor-, sino que su protección alcanza a todo tipo de edificaciones, incluidas las de uso puramente industrial o empresarial, y aquí nos resulta menos justificada una distribución de riesgos equivalente para todo tipo de edificio y de destinatario.

No obstante, sí parece necesaria una reforma legislativa de alcance más amplio puesto que la LOE es una norma antigua que, en materia de responsabilidad, se basa en un modelo convencional de construcción y, por ello, merece ser revisada para ajustarse a los estándares modernos y para establecer un adecuado equilibrio entre el reparto de riesgos que cada agente debe asumir, incluidos aquellos que no aparecen expresamente identificados en la norma a pesar de su intervención habitual en nuestros días<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> CUENCA LÓPEZ (2014, 167).

<sup>29</sup> El preámbulo de la LOE señala que uno de los motivos que justifican la promulgación de la norma es “*el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, como una aportación más a la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*”.

<sup>30</sup> Entre ellos, por ejemplo, el antes aludido *project manager*.

Entre tanto, la urgencia de la situación impone la necesidad buscar una solución práctica al problema y, para ello, existen mecanismos suficientes en nuestro ordenamiento para lograr encontrarla sin forzar la letra de la ley.

En tal sentido, sería un avance muy significativo si el Tribunal Supremo sentase jurisprudencia ante la inexistencia de pronunciamientos al respecto -a pesar de la antigüedad de la norma- y ante la disparidad de criterios que existen entre las distintas audiencias provinciales.

En mi opinión, esa solución jurisprudencial consistiría en interpretar, en sintonía con las tesis de la doctrina científica mayoritaria, que la acción de la LOE permite al propietario perjudicado dirigirse contra todas las personas físicas o jurídicas que participan en el proceso de la construcción con fundamento la exégesis flexible de los artículos 8 y 17.1 de la LOE.

Esta perspectiva, favorable a la interpretación del círculo de legitimación pasiva de la LOE como una lista abierta de agentes de la edificación (*numerus apertus*) es coherente con los razonamientos que el propio Tribunal Supremo utilizó en su STS núm. 529/2020 de 15 de octubre de 2020 [ECLI:ES:TS:2020:3233], para el caso del *project manager*.

Tal y como avanzábamos más arriba, en esta sentencia el Tribunal Supremo declara que lo que atribuye al gestor de proyectos la condición de agente de la edificación es su encaje dentro del concepto amplio que regula el artículo 8 de la LOE. Además, la sentencia considera que, a través de esta figura, se desempeñan en el proceso de obra actividades típicamente atribuidas a otros agentes como el promotor o incluso la dirección facultativa, en cuanto a la toma de determinadas decisiones de relevancia en el proceso edificatorio, o respecto de otras labores de control y vigilancia. Desde esta perspectiva, el *project manager* es caracterizado como un agente de la edificación en tanto que participa de funciones propias de otros agentes.

Esta interpretación favorable a la interpretación amplia del círculo de legitimación pasiva, además, es la que mejor se acomoda a la exégesis gramatical de la norma conforme a los preceptos antes citados, y también a su verdadera finalidad (interpretación teleológica), teniendo en cuenta que, tal y como se desprende de la exposición de motivos de la LOE, la ley tiene un propósito tuitivo de los intereses del perjudicado.

Por demás, esta misma interpretación es la que mayor respeto dispensa al principio de economía procesal, pues permitiría enjuiciar de forma unitaria las reclamaciones que pudieran asistir al perjudicado frente a toda la cadena plural de agentes que han intervenido en la edificación, sin que se aprecien razones de suficiente peso para limitarle la posibilidad de demandar al fabricante quien, además, en el contexto de la construcción industrializada, podrá resultar considerado con mayor frecuencia como el responsable último y definitivamente condenado por el acontecimiento dañoso.

En este sentido, no encontramos suficiente explicación para impedir la posibilidad de que el perjudicado pueda reclamar desde un inicio a quien podría ser el responsable último del daño, máxime cuando la propia LOE articula mecanismos como el previsto en su disposición adicional 7ª cuyo propósito es habilitar la intervención provocada de terceros en el proceso para simplificar las reclamaciones que se producen ante escenarios complejos de legitimación pasiva en el contexto de la construcción.

Entre las soluciones que ofrece el derecho comparado advertimos impulsos recientes en esta dirección como, singularmente, el que resulta de la *Building Safety Act 2022* en el Reino Unido<sup>31</sup>. Esta norma impone una responsabilidad legal sobre el fabricante y sobre el suministrador de productos de construcción defectuosos en relación con inmuebles de uso residencial, y permite al perjudicado la posibilidad de reclamarles directamente una indemnización por daños personales, daños a la propiedad y pérdidas económicas cuando la vivienda resultase inhábil para su uso<sup>32</sup>.

### 3.3. La responsabilidad indirecta del fabricante

Al contrario de lo que sucede con su responsabilidad directa, la responsabilidad indirecta del fabricante no ha sido objeto de especial polémica entre la doctrina.

El artículo 17.6 III de la LOE presenta una inteligencia comprensible<sup>33</sup> y no da lugar a especiales problemas interpretativos para concluir que el propietario perjudicado tiene acción contra el constructor (y éste a su vez, por vía de repetición, frente al fabricante que queda así sujeto a un régimen de responsabilidad indirecta) para resarcirse por los daños causados en el edificio como consecuencia de defectos derivados de productos de construcción deficientes.

La atribución de responsabilidad al constructor por los productos defectuosos cumple la función de evitar que el perjudicado, para lograr su resarcimiento, se vea en la tesitura de tener que dirigirse frente al sujeto o sujetos originalmente causantes del daño ante escenarios de especial dificultad para su identificación<sup>34</sup>.

La responsabilidad directa del constructor no encuentra su fundamento en la culpa a pesar de que el precepto anuda el nacimiento de su responsabilidad a una concreta conducta («*adquirir*» o «*aceptar*»<sup>35</sup> unos productos que, a la postre, resultan defectuosos).

Desde esta perspectiva, el constructor no podrá oponer que desplegó toda la diligencia que le fue exigible como causa de exoneración de un daño con origen en el material defectuoso, puesto que

---

<sup>31</sup> Esta ley fue promulgada como parte de la respuesta que el gobierno británico ofreció ante el incendio de la Torre Grenfeld de Londres el 14 de junio de 2017. La referencia detallada sobre el alcance, presupuestos e implicaciones de la ley en el ordenamiento jurídico del Reino Unido puede consultarse en BAILEY (2024, 1444-1446).

<sup>32</sup> BAILEY (2024, 1445).

<sup>33</sup> En su literalidad, el precepto dice: “*Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar*”.

<sup>34</sup> En esta línea, GONZÁLEZ POVEDA (2001, 264 y 2008, 357) sostiene que lo que supone el precepto es impedir que el constructor pueda pretender eximirse de responsabilidad tratando de desviar la responsabilidad hacia los suministradores o fabricantes de los productos. También MARTÍNEZ ESCRIBANO (2007, 241-242) apunta que la finalidad del artículo 17.6 III LOE es la de favorecer al perjudicado y evitar que éste tenga que identificar al suministrador.

<sup>35</sup> “*Aceptar*” un material o producto de construcción no lleva aparejada la iniciativa en su selección e introducción en el proceso de la edificación, como ocurre con el término “*adquirir*”. Diversos autores han señalado que la incorporación a la obra de un producto puede entenderse tácitamente aceptada por un constructor cuando no consta su oposición. En esta línea, DEL ARCO TORRES Y PONS GONZÁLEZ (2003, 573), LÓPEZ RICHART (2002, 7-8), CORDERO LOBATO (2011, 525-526) y CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (2012, 432).



su responsabilidad será exigible cuando, con independencia de esa diligencia<sup>36</sup>, haya adquirido o aceptado ese material.

Así, el precepto establece un supuesto de responsabilidad por hecho ajeno del constructor, cuando menos en parte<sup>37</sup>, lo que justifica que el último inciso del artículo 17.6 III LOE conceda una específica acción de repetición.

Ahora bien, la razón de ser de esta norma, por medio de la cual se establece la responsabilidad por hecho ajeno del constructor respecto del fabricante de productos de construcción, impone una reflexión en el contexto de la construcción industrializada.

El sentido de la norma se comprende fácilmente desde la perspectiva de la construcción tradicional y desde el propósito afirmado de proteger los intereses del propietario perjudicado; sin embargo, ya no se comprende tan fácilmente desde el punto de vista de un adecuado reparto de riesgos entre los agentes de la edificación.

En un modelo en el que el fabricante de productos controla y toma parte importante en el proceso de construcción, desplazando incluso en algunos casos el papel que hasta ahora tenía el constructor (quien podría quedar relegado en algunos casos a ser un mero montador), no parece razonable que deba ser este último quien responda por los hechos que causalmente le son imputables a aquel.

No obstante, más allá de justificar una reforma legislativa que permita ofrecer una respuesta más natural ante el fenómeno de la construcción industrializada, el vigente artículo 17.6 III LOE es claro en cuanto al mecanismo de la responsabilidad indirecta del fabricante por daños causados en el edificio por productos de construcción defectuosos.

#### **4. La responsabilidad del fabricante por daños derivados de defectos constructivos en el TRLCU**

Nuestro ordenamiento también contempla la responsabilidad del fabricante en el TRLCU desde una aproximación diferente y más amplia que la que hemos visto en el apartado anterior.

---

<sup>36</sup> Tampoco es relevante que el material haya sido colocado por el propio constructor o por cualquier otro agente de la edificación, tal y como observan ARNAU MOYA (2004, 251), CORDERO LOBATO (2011, 525-526) y CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (2012, 432).

<sup>37</sup> La doctrina científica admite que éste es un supuesto de responsabilidad por hecho ajeno, como así puede apreciarse en LÓPEZ RICHART (2002, 10), ARNAU MOYA (2004, 251), ORTÍ VALLEJO (2014, consultado en versión electrónica, sin número de página, epígrafe III.2.6), MARTÍNEZ ESCRIBANO (2007, 240 y 2015, consultado en versión electrónica, sin número de página, epígrafe 2.6.b.6.B.d) o GONZÁLEZ POVEDA (2008, 356-357), autores estos dos últimos que introducen la idea de que el constructor conservará una parte de responsabilidad por hecho propio en aquellos casos en los que, debiendo comprobar la adecuación del material conforme a su *lex artis*, no los rechazase por defectuosos.

Por su parte, DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN (2000, 19) matiza la clasificación del precepto como un supuesto de responsabilidad por hecho ajeno cuando puntualiza que, siempre que el control de la calidad de los materiales corresponda al contratista -lo que entiende que sucederá en aquellos casos en los que no se tengan que seguir especiales instrucciones del resto de agentes-, no estaríamos ante tal categoría.

El TRLCU es una norma publicada en el año 2007 en la que se refunden y sistematizan leyes que comenzaron a entrar en vigor a partir de los años ochenta del pasado siglo y que, en lo que al tema aquí tratado se refiere, tienen su origen en la Directiva 85/374/CEE.

Como es natural, debido a la antigüedad de la norma y a su larga tradición, los fundamentos de la responsabilidad del fabricante en este régimen han sido ampliamente tratados en la doctrina y en la jurisprudencia española y comunitaria, por lo que las líneas que siguen no pretenden abundar de forma superflua en cuestiones que ya han recibido suficiente atención.

Nuestro propósito, más modesto, consiste en examinar este régimen de responsabilidad en el concreto supuesto de la fabricación de productos de construcción defectuosos y someterlo a evaluación ante el contexto de la edificación industrializada, tomando en consideración, además, que se han publicado disposiciones normativas muy recientes en el ámbito de la Unión Europea que influirán sobre el objeto analizado como, fundamentalmente, la nueva Directiva (UE) 2024/2853, de 23 de octubre de 2024<sup>38</sup>, sobre la responsabilidad por daños causados por productos defectuosos, que derogará y sustituirá a la anterior Directiva 85/374/CEE; y también el Reglamento (UE) 2024/3110 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2024<sup>39</sup>, por el que se establecen reglas armonizadas para la comercialización de productos de construcción.

Lo anterior nos obliga a introducir la cuestión recordando que el vigente TRLCU no es una norma exclusiva o específicamente orientada a regular la responsabilidad del fabricante de productos de construcción, pero contiene hasta tres pasajes<sup>40</sup> que tienen impacto sobre su actividad en el proceso de la edificación dentro del libro tercero relativo a la «*responsabilidad civil por bienes o servicios defectuosos*».

Así puede apreciarse, (i) en primer lugar, cuando indica que el concepto legal de producto comprende los bienes muebles incorporados a inmuebles en el artículo 136 TRLCU; (ii) en segundo lugar, cuando se refiere a los servicios defectuosos de rehabilitación y reparación de

---

<sup>38</sup> Esta directiva (en adelante, la “Directiva (UE) 2024/2853”) ha sido publicada en el DOUE de 18 de noviembre de 2024 y deberá ser traspuesta a los ordenamientos nacionales de los estados miembro antes del 9 de diciembre de 2026, tal y como se establece en su artículo 22.

<sup>39</sup> Este Reglamento ha sido publicado en el DOUE de 18 de diciembre de 2024, y sustituye al Reglamento (UE) 305/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de marzo de 2011, por el que se establecen condiciones armonizadas para la comercialización de productos de construcción y se deroga la Directiva 89/106/CEE del Consejo.

La norma tiende hacia las prácticas sostenibles y a la digitalización del sector de la construcción con la finalidad de reducir el impacto ambiental. Además, fomenta el reacondicionamiento y reutilización de materiales y desarrolla el conocido como pasaporte digital de productos, facilitando el acceso a información detallada sobre sus características.

En la actualidad, se están tramitando en España trabajos parlamentarios para desarrollar mediante Real Decreto diversos aspectos específicos que requieren de desarrollo nacional como, por ejemplo, el régimen sancionador, el proceso de notificación de los organismos o las reglas que se deben aplicar para los productos de construcción que no están sujetos al reglamento europeo. Además, se pretende también actualizar diversa reglamentación nacional de productos de construcción que ha quedado obsoleta y que debe ser revisada, actualizada o derogada. Puede consultarse la memoria del análisis normativo de este proyecto de Real Decreto aquí: [https://industria.gob.es/\\_layouts/15/HttpHandlerParticipacionPublicaAnexos.ashx?k=70531](https://industria.gob.es/_layouts/15/HttpHandlerParticipacionPublicaAnexos.ashx?k=70531).

<sup>40</sup> Aparecen oportunamente identificados por PARRA LUCÁN (2015, consultado en versión electrónica, sin números de página, comentario del artículo 149) cuando se refiere a las tres menciones de este libro tercero relativas a bienes inmuebles.

viviendas en el artículo 138 TRLCU; y, (iii) finalmente, cuando extiende el régimen de responsabilidad de dicho precepto a los supuestos de construcción o comercialización de viviendas en el artículo 149 TRLCU.

Para ofrecer una sistematización ordenada, me referiré a la primera cuestión apuntada en el siguiente epígrafe 4.1., relativo a la responsabilidad del fabricante por productos defectuosos, y abordaré la segunda y tercera cuestión en el epígrafe 4.2., relacionada con la responsabilidad por servicios.

#### 4.1. La responsabilidad por productos de construcción defectuosos

El TRLCU sujeta al fabricante a un régimen de responsabilidad por los daños causados por sus productos que tiene naturaleza objetiva, de modo que quedará obligado a indemnizar siempre que se produzcan tales daños con independencia de que entre las partes exista un contrato y del grado de diligencia desplegado en el proceso de fabricación.

El carácter objetivo de esta responsabilidad está expresamente reconocido y afirmado en los considerandos de la Directiva 85/374/CEE, por lo que su naturaleza no es objeto de controversia en nuestros días. Sin embargo, merece la pena recordar que este carácter objetivo de la responsabilidad es el resultado de un proceso de evolución histórica perfectamente comprensible que hunde sus raíces en el derecho del *common law*, en cuyas jurisdicciones se experimentó con mayor adelanto el tránsito de un modelo de comercialización de productos en forma artesanal sujeto al principio de relatividad de los contratos (*privity rule*) hacia ese sistema de responsabilidad objetiva, como respuesta a la producción en masa de productos de consumo tras la Revolución Industrial<sup>41</sup>.

Tanto la doctrina científica<sup>42</sup> como la jurisprudencia<sup>43</sup> han tratado ampliamente el carácter objetivo de esta responsabilidad en nuestro ordenamiento. Entre sus pronunciamientos más

---

<sup>41</sup> ROJO FERNÁNDEZ-RÍO (1974, 48-59), SALVADOR CODERCH, PIÑEIRO SALGUERO y RUBÍ PUIG (2002, 42-49) tratan magistralmente esta evolución. Estos últimos autores explican cómo la todavía vigente Directiva 85/374/CEE recibió una tradición jurídica, presente en sus trabajos preparatorios y en su proyecto, cuyo origen se encuentra en el desarraigo del *common law* respecto del principio de eficacia relativa de los contratos. El principio de eficacia relativa de los contratos con consumidores está fundado en la doctrina sentada en el caso inglés *Winterbottom v. Wright* [152 Eng. Rep. 402 (ex. 1842)]. El paradigma cambió con el caso norteamericano *MacPherson v. Buick* [111 N.E. (N.Y. 1916)], que desgajó la responsabilidad del fabricante para pasar al campo de la responsabilidad por negligencia. Los autores apuntan que el hecho de que este drástico cambio se produjese en los Estados Unidos de Norteamérica tiene su sentido histórico, pues si bien Inglaterra había sido pionera en la Revolución Industrial, el consumo en masa surgió hacia mediados del siglo XX en dicho país. Con posterioridad, el caso *Escola c. Coca Cola Bottling Co. Of. Fresno* [150 P.2d 436 (Cal. 1944)] contuvo un voto particular del juez Roger J. Traynor en el que se defendió la aplicación de un sistema de responsabilidad objetiva por la fabricación de producto, y cuyo criterio luego se impuso en la mayor parte de las jurisdicciones estatales norteamericanas a partir de casos significativos como *Henningsen v. Bloomfield Motors, Inc.* [161 A.2d (N.J. 1960)] y *Greenman v. Yuba Power Products, Inc.* [377 P.2d 897 (Cal. 1963)]. Esta tradición jurisprudencial fue codificada en el artículo 402 del *Restatement of Torts Second* de 1965 norteamericano, que después tuvo su impacto en los trabajos preparatorios de la directiva europea.

Con referencia a esta jurisprudencia, ROJO FERNÁNDEZ-RÍO (1974, 59) expone cómo, en su evolución diferenciada, el derecho norteamericano llegó a nuevas metas a través de una jurisprudencia dinámica, mientras que el derecho británico permaneció anclado durante más tiempo en los límites estrechos de la *negligence*.

<sup>42</sup> PARRA LUCÁN (2014, 203), SALVADOR CODERCH y RAMOS GONZÁLEZ (2008, 40 y 76-81) o PUGA PÉREZ (2023, 19-20).

<sup>43</sup> Vid. SSTs núm. 105/2021, de 1 de marzo de 2021 [ECLI:ES:TS:2021:758], y núm. 495/2018, de 14 de septiembre de 2018 [ECLI:ES:TS:2018:3145]. Y, entre la doctrina judicial más reciente, véase también la SAP Barcelona de 16

recientes sobre esta cuestión resulta claro el de la STS núm. 105/2021, de 1 de marzo de 2021 [ECLI:ES:TS:2021:758], que dice:

«La obligación del fabricante de resarcir de manera directa al consumidor final los daños causados por sus productos es una responsabilidad objetiva exigible al margen de cualquier relación contractual y basada en el carácter defectuoso del producto».

Como ha sido observado por algunos autores, ese carácter objetivo de la responsabilidad del fabricante no consta expresamente indicado en el artículo 135 del TRLCU, pero se desprende de su tenor en el que ninguna mención se hace sobre el criterio de la culpa civil<sup>44</sup>. Ello justifica que, a diferencia de lo que sucede con el régimen general y con el de la LOE, la norma introduzca una limitación cuantitativa de la responsabilidad<sup>45</sup>.

La legitimación pasiva del fabricante<sup>46</sup> para soportar este riguroso régimen de responsabilidad se ha justificado desde una perspectiva social y económica del derecho al subrayarse que es éste quien está en mejores condiciones para controlar el proceso de producción, y quien mejor puede maximizar el beneficio de un seguro, al estar en una posición idónea para trasladar y dispersar su coste entre los compradores a través del precio de sus productos<sup>47</sup>.

---

de octubre de 2024 [ECLI:ES:APB:2024:12512], SAP Gerona de 27 de septiembre de 2024 [ECLI:ES:APGI:2024:1916] o SAP Cantabria de 2 de septiembre de 2024 [ECLI:ES:APS:2024:1318].

<sup>44</sup> Lo hacen notar SALVADOR CODERCH y RAMOS GONZÁLEZ (2008, 76-81) quienes también apuntan que el carácter objetivo de la responsabilidad se extrae de la exposición de motivos de una de las leyes refundidas por la norma, la Ley 22/1994, de 6 de julio, de responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos. Ello supondrá que, en un eventual proceso judicial sobre la responsabilidad por producto, las partes no discutirán sobre la infracción de un deber de cuidado, sino sobre la existencia del daño, su alcance y la relación causal con el defecto del producto. Apostillan estos autores que, pese a la responsabilidad objetiva que diseña la norma, existen causas de exoneración tal y como se desprende del artículo 140 del TRLCU. En la misma línea, PUGA PÉREZ (2023, 19-20). Precisamente por la configuración de estas causas de exoneración YZQUIERDO TOLSADA (2022, 272-273) ha apuntado hacia la posibilidad de que esta normativa contenga una suerte de sistema híbrido entre la responsabilidad objetiva y la responsabilidad subjetiva.

<sup>45</sup> La responsabilidad por producto no sigue el principio de *restitutio in integrum*, sino que tiene un límite cuantitativo mínimo o franquicia, y otro máximo por daños en masa causados por productos idénticos que presenten un mismo defecto (artículo 141 del TRLCU).

<sup>46</sup> Los artículos 135 y 138 del TRLCU establecen la legitimación pasiva del fabricante, pero no la limitan sólo a él. La responsabilidad que se predica respecto de los “productores” también alcanza a los importadores en la Unión Europea de un producto terminado, de cualquier elemento integrado en él y de materias primas. En un segundo grado, si el productor no puede ser identificado, será considerado como tal el proveedor del producto a menos que, en un plazo de tres meses, indique al perjudicado la identidad del productor o de quien le hubiera facilitado el producto defectuoso (artículo 138.2 del TRLCU). El proveedor, además, será responsable como si fuera el productor en el caso de que haya suministrado el producto a sabiendas de la existencia del defecto, sin perjuicio de la posibilidad de repetir frente al fabricante (artículo 146 del TRLCU).

Con la nueva Directiva (UE) 2024/2853 el alcance subjetivo se ve ampliado en su artículo 8 a otras figuras como a las plataformas *online*, a los fabricantes de componentes que estén integrados o interconectados con el producto, o a los representantes autorizados del fabricante, entre otros.

<sup>47</sup> Lo explica bien RUIZ MUÑOZ (2004, 39-41) con referencia a la Directiva 85/374/CEE. Y, además, valora favorablemente el hecho de que sea al fabricante a quien se impute esta responsabilidad y no al mero distribuidor porque, sin una razón que lo justifique, ello supondría una desproporción que amenazaría la supervivencia de la red de pequeños y medianos distribuidores. En este mismo sentido, YZQUIERDO TOLSADA (2020, 267-268) recuerda que sería contrario a la normativa estatal que se estableciera la responsabilidad del distribuidor al mismo nivel que la del fabricante, de modo que la ley nacional no puede transferir al suministrador la responsabilidad objetiva propia del fabricante, aunque pueda hacerlo sobre otras bases (cfr. STJUE, Sala Primera, de 9 de febrero de 2006, asunto C-127/04, caso *O’Byrne c. Sanofi Pasteur* y STJUE, Gran Sala, de 2 de diciembre de 2009, asunto C-358/08, caso *OB c. Aventis Pasteur*; y, en la jurisprudencia española, STS núm. 448/2020 de 20 de julio de 2020 [ECLI:ES:TS:2020:2492], dictada en pleno).

En lo que se refiere a la noción legal de fabricante contenida en el artículo 138 del TRLCU, puede decirse que admite una virtualidad amplia en la medida en que queda comprendido desde el productor de materias primas hasta el de un producto terminado, incluyendo a los que hubieran intervenido en la confección de cualquier elemento integrado en ese producto acabado.

Ello obliga a hacer una reflexión sobre el alcance subjetivo en el ámbito de la construcción industrializada de edificios. Conforme a este modelo, no habría especiales problemas interpretativos para entender que tienen la condición de fabricante aquellos que intervienen en la producción de los elementos modulares (o cualquiera de sus componentes) que conforman el edificio y que luego se transportan al lugar de la obra.

La cuestión que surge es si podría considerarse que el constructor, cuando ensambla, ajusta, mezcla o finaliza en obra un elemento prefabricado semielaborado, debería ser también considerado como fabricante de ese elemento modular que, con su actuación, sería considerado como un producto definitivamente terminado.

De ser así, el fenómeno de la construcción industrializada estaría generalizando la apertura hacia un campo más amplio en cuanto a la legitimación pasiva permitida por la norma, lo que ofrecería una nueva dimensión en la aplicación de la norma en el sector. Ello, además, guardaría coherencia con una realidad histórica y sectorial en la que se difuminan los contornos de las actuaciones del constructor y del fabricante ante el nuevo paradigma, tal y como antes hemos apuntado.

Profundizando en esta línea, la Directiva (UE) 2024/2853 identifica como sujeto responsable al operador que modifica sustancialmente un producto, actuación que comprende la creación de un nuevo riesgo o el incremento de uno preexistente, lo que podría dar lugar a que, en el contexto de la edificación industrializada, la contribución del constructor al resultado final pudiera quedar incardinada dentro de la órbita de la norma<sup>48</sup>.

En cuanto a la legitimación activa, la norma no restringe la posibilidad de demandar a quienes no fueron parte en el contrato<sup>49</sup> ni tampoco a perjudicados que no tienen la condición de consumidor o usuario, aunque los daños materiales resarcibles estén sujetos a la limitación que impone el artículo 129.1 del TRLCU, al quedar circunscritos a los que afecten a bienes o servicios privados<sup>50</sup>.

---

<sup>48</sup> El artículo 4.18 de la Directiva (UE) 2024/2853 define la “modificación sustancial” del producto. De esta definición se desprende que, cuando las normas nacionales o de la Unión en materia de seguridad de los productos no establezcan ningún umbral sobre lo que debe considerarse una modificación sustancial, se entenderá por tal la que “cambie el rendimiento, la finalidad o el tipo originales del producto, sin que dicho cambio se haya previsto en la evaluación inicial de riesgos del fabricante” y la que “cambie la naturaleza del peligro, genere un nuevo peligro o aumente el nivel de riesgo”.

<sup>49</sup> SALVADOR CODERCH y RAMOS GONZÁLEZ (2008, 40).

<sup>50</sup> Tal y como señala GÓMEZ POMAR (2008, 671-672), el ámbito de protección del TRLCU va más allá de la noción habitual de consumidor y no resulta relevante que el adquirente no fuera el usuario final del producto. En este sentido, los daños personales padecidos por un empresario o profesional, o por un empleado suyo, serían indemnizables bajo la norma. En la misma línea, PUGA PÉREZ (2023, 16-17) señala que cualquier persona puede obtener la reparación por el daño causado por la falta de seguridad del producto, aunque tal protección quede debilitada en lo que se refiere a daños materiales de uso privado por vía del artículo 129.1 del TRLCU. Parecidamente, SANTANA NAVARRO (2019, 402).

Este último punto nos introduce en una de las cuestiones de mayor interés para nuestro ámbito de estudio. Tal y como se desprende del artículo 136 del TRLCU, los bienes inmuebles no tienen la consideración de producto a los efectos de la ley<sup>51</sup>; sin embargo, sí que se reputa como producto cualquier bien mueble, incluso aquellos que estén unidos o incorporados a un bien inmueble.

El concepto legal de producto, por tanto, no comprende los bienes inmuebles por naturaleza, pero sí los bienes inmuebles por destino y los bienes inmuebles por incorporación en los términos del artículo 334, 3º y 4º del Cciv<sup>52</sup>.

El alcance de este concepto legal, que ya resultaba amplio en el contexto de la construcción tradicional, puede resultar prácticamente omnicomprendivo en el contexto de la construcción industrializada de edificios. En esta línea, algún autor ha señalado que, en el ámbito de la edificación industrializada, salvo la cimentación del edificio (que resultaría ser el inmueble por naturaleza al que se anclan los productos de construcción) todo su alzado podría ser entendido como una pluralidad de productos potencialmente defectuosos en el sentido de la norma<sup>53</sup>.

No obstante, a pesar de la amplia dimensión que el concepto de producto puede alcanzar en el ámbito de la edificación industrializada, lo cierto es que el propio régimen legal relativo al daño indemnizable está sujeto a importantes restricciones prácticas en lo que se refiere a productos de construcción.

Así, por una parte, la responsabilidad del fabricante no se concibe como una responsabilidad absoluta por riesgo (esto es, por el mero hecho de poner productos en circulación en el mercado), sino que es preciso que el producto en cuestión sea defectuoso por no ofrecer la seguridad que cabría legítimamente esperar.

En este sentido, el artículo 137 del TRLCU establece la definición legal de producto defectuoso como *«aquél que no ofrezca la seguridad que cabría legítimamente esperar, teniendo en cuenta todas las circunstancias y, especialmente, su presentación, el uso razonablemente previsto del mismo y el momento de su puesta en circulación»*. Además, el segundo inciso del precepto indica que un

---

<sup>51</sup> Para SEUBA TORREBLANCA (2008, 124-125) ello encuentra su explicación tradicional en que ya existen leyes específicas en nuestro ordenamiento que cubren este ámbito de daños como, entre otros, la LOE. El mismo autor nos recuerda que se planteó la posibilidad de su inclusión, pero que el dictamen del Comité Económico y Social sobre el Libro Verde no recomendó que se incluyera este ámbito de cobertura (puede consultarse el Libro Verde en su publicación en el DOCE núm. C, 117, de 26 de abril de 2000, pág. 3, apdo. 3.9).

<sup>52</sup> El artículo 334, 3º del Cciv se refiere a los denominados bienes inmuebles por destino como *“todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto”*; y el artículo 334, 4º del Cciv se refiere a los denominados bienes inmuebles por incorporación como *“las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo”*.

La nueva Directiva (UE) 2024/2853 ofrece una amplitud todavía mayor al concepto legal de producto cuando, en su artículo 4.1, lo define como *“cualquier bien mueble, aun cuando esté incorporado a otro bien mueble o a un bien inmueble o interconectado con estos; incluye la electricidad, los archivos de fabricación digital, las materias primas y los programas informáticos”*.

<sup>53</sup> Lo expone CUENCA LÓPEZ (2014, 167). Una idea similar se aprecia en PUGA PÉREZ (2023, 15) cuando sugiere que un edificio es una gran variedad de bienes muebles adecuadamente ensamblados cuya defectuosidad puede ocasionar daños.

producto será defectuoso en todo caso cuando no ofrezca la seguridad normalmente ofrecida por los demás ejemplares de la misma serie<sup>54</sup>.

En la nueva Directiva (UE) 2024/2853 el concepto de defecto se ve ampliado al introducirse en su artículo 7 criterios adicionales que, más allá de la seguridad del producto, alcanzan también a la sostenibilidad, la conformidad con las expectativas del consumidor o determinados estándares de calidad.

Por otra parte, tal y como avanzábamos, el artículo 129.1 del TRLCU limita el daño resarcible (i) a los daños personales causados por los productos de construcción, incluida la muerte, y (ii) a los daños materiales, siempre que éstos afecten a bienes o servicios objetivamente destinados al uso o consumo privados y en tal concepto hayan sido utilizados principalmente por el perjudicado<sup>55</sup>. Además, el artículo 142 del TRLCU añade que no será indemnizable el daño material causado en el propio producto defectuoso<sup>56</sup>.

En lo que a daños materiales se refiere, por tanto, el TRLCU protege sólo los daños causados “*por*” el producto (y no “*en*” el producto), y sólo alcanza a bienes de naturaleza privada, esto es, a los que se usan o consumen en un ámbito ajeno a la actividad profesional.

Por demás, debe tenerse en cuenta que la posibilidad de reclamar el daño está constreñida por los dos límites temporales que establecen los artículos 143 y 144 del TRLCU. El primero establece un plazo especial de prescripción de tres años para el ejercicio de la acción, a contar desde que el perjudicado sufrió el perjuicio y siempre que se conozca al responsable, mientras que el segundo establece un plazo de diez años para la extinción de la responsabilidad<sup>57</sup>, a contar desde la fecha en la que se hubiera puesto en circulación el producto causante del daño a menos que, durante ese periodo, se hubiera iniciado la correspondiente acción judicial<sup>58</sup>.

---

<sup>54</sup> Para SALVADOR CODERCH, PIÑEIRO SALGUERO y RUBÍ PUIG (2002, 53-59) existen tres clases distintas de defecto: el defecto de fabricación en sentido propio (cuando difiere de su diseño pretendido), el defecto de diseño (que tiene lugar cuando la serie completa es defectuosa por haber sido mal ideados o proyectados) y el defecto en las instrucciones o en las advertencias (cuando estas son inadecuadas o insuficientes). Los autores consideran que el primer tipo de defecto cae dentro de la órbita de la responsabilidad objetiva del fabricante, pero existen matices en los otros dos tipos de defecto que los aproximan al estándar de responsabilidad por negligencia.

<sup>55</sup> Estos criterios no se suprimen con la nueva Directiva (UE) 2024/2853, pero debe hacerse notar que el artículo 6 amplía el concepto de daño resarcible al incluir los relacionados con datos, *software* y servicios digitales defectuosos. Ello tiene impacto, especialmente, para los usuarios de servicios digitales.

<sup>56</sup> Según apunta PARRA LUCÁN (2011, consultado en versión electrónica, sin números de página, epígrafe XI.3), la razón por la cual el legislador dejó fuera de la protección de la norma el resarcimiento del daño causado al propio producto se encuentra en que los autores de la Directiva consideraron que ese tipo de daños debían quedar sujetos a la responsabilidad contractual del vendedor del producto. En este sentido, los daños por productos defectuosos son y deben permanecer ajenos a los problemas que afectan a los intereses contractuales, tal y como apunta la autora.

Para GÓMEZ POMAR (2008, 668-669), el motivo de la exclusión se encuentra en que el resarcimiento por el daño al propio producto es objeto de una serie de remedios como, por ejemplo, los generales ante el incumplimiento, la garantía legal por defectos del artículo 1484 y siguientes del Cciv, la garantía por falta de conformidad en la venta de bienes de consumo del artículo 114 y siguientes del TRLCU o las garantías contractuales.

<sup>57</sup> Siguiendo a PARRA LUCÁN (2015, consultado en versión electrónica sin número de página, comentario del artículo 144), este no es un plazo de caducidad ni de garantía, sino un plazo legal para el ejercicio de la acción. En la misma línea, PUGA PÉREZ (2023, 21).

<sup>58</sup> Estos plazos de tres años para la prescripción y diez años para el ejercicio de la acción se mantienen en la Directiva (UE) 2024/2853, pero la norma introduce una excepción a este último en su artículo 17.2. De este modo, cuando el perjudicado no haya podido interponer una acción en el plazo de diez años debido a la latencia de una

Por tanto, puede considerarse que el sistema de responsabilidad por producto es coherente y adecuado para dirimir la responsabilidad del fabricante por los daños causados por productos de construcción defectuosos, incluso en el contexto de la construcción industrializada, en la medida en que contiene reglas de imputación de responsabilidad que son acordes con las funciones de control que éste ejerce sobre el proceso productivo y con el reparto y balance de riesgos entre las partes implicadas.

Por las razones apuntadas, es previsible que, con el fenómeno de la construcción industrializada, se produzca un incremento de la casuística en la práctica de los tribunales tendente a exigir el resarcimiento de daños frente a los fabricantes de productos de construcción. A ello contribuye, igualmente, la subsistencia de la incertidumbre acerca de la posibilidad de que el perjudicado pueda ejercer frente al fabricante la acción directa que prevé la LOE, como consecuencia de la ausencia de una jurisprudencia consolidada en la materia y la existencia de doctrina judicial contradictoria entre las audiencias provinciales.

No obstante, este sistema sigue siendo incompleto para dirimir su responsabilidad por los daños causados por productos para la edificación, puesto que, como hemos visto, existen importantes limitaciones para la restitución del perjudicado a la posición en la que se encontraba antes de sufrir el daño -lo que, por otro lado, es razonable teniendo en cuenta que el TRLCU no tiene por objeto el resarcimiento integral de daños causados por defectos constructivos en un edificio, para lo cual nuestro ordenamiento disciplina otros mecanismos ya vistos-.

#### **4.2. La responsabilidad por servicios de construcción defectuosos en viviendas**

Dentro del mismo libro tercero del TRLCU, y al margen de la disciplina de los daños causados por productos a la que nos acabamos de referir, se encuentra el capítulo II del título II dedicado a los *«daños causados por otros bienes y servicios»*.

Este capítulo consta de tres artículos que regulan el régimen general de responsabilidad de los prestadores de servicios (artículo 147 del TRLCU) y dos regímenes especiales de responsabilidad (artículos 148 y 149 del TRLCU).

El régimen general del artículo 147 del TRLCU establece, con carácter general, la responsabilidad de los prestadores de servicios por los daños causados a los consumidores y usuarios, a menos que acrediten haber cumplido *«las exigencias y requisitos reglamentariamente establecidos y los demás cuidados y diligencias que exige la naturaleza del servicio»*. Esta previsión ha llevado a la doctrina a concluir que el régimen general de responsabilidad por servicios encuentra su fundamento en un criterio subjetivo o de responsabilidad por culpa<sup>59</sup>.

---

lesión corporal, la pérdida del derecho para el ejercicio de la acción se producirá al vencimiento de un plazo de veinticinco años, a menos que se haya interpuesto con anterioridad una acción contra un operador económico considerado como responsable con arreglo al artículo 8 de la misma directiva.

<sup>59</sup> PUGA PÉREZ (2023, 24) y MARTÍNEZ ESCRIBANO (*Responsabilidad en la edificación...* consultado en versión electrónica, sin números de página, epígrafe 3).



El régimen especial de responsabilidad del artículo 148 del TRLCU, en cambio, responde a un fundamento de responsabilidad objetiva<sup>60</sup> que resulta independiente del criterio de culpa, puesto que prescribe la responsabilidad del prestador del servicio a menos que el consumidor o usuario<sup>61</sup> haya realizado un uso incorrecto del servicio. Ayuda a interpretar que el sistema es de responsabilidad objetiva el hecho de que se introduzca una limitación cuantitativa del daño que, según el último inciso del precepto, se establece en 3.005.060,52 euros.

En el marco de la concreta responsabilidad objetiva que resulta exigible a los prestadores de servicios bajo este precepto se encuentra, en particular, el de los «servicios de rehabilitación y reparación de viviendas».

Por su parte, el régimen de responsabilidad especial que establece el artículo 149 del TRLCU también tiene naturaleza objetiva<sup>62</sup>, puesto que, en este caso, el legislador extiende el régimen del artículo 148 del TRLCU «a quienes construyan o comercialicen viviendas, en el marco de una actividad empresarial, por los daños ocasionados por defectos de la vivienda que no estén cubiertos por un régimen legal específico».

Algunos autores han sostenido que, conforme a este precepto, ostenta legitimación activa todo perjudicado con independencia de que tenga la condición de consumidor o usuario; mientras que otros autores han entendido que sólo los consumidores o usuarios pueden reclamar<sup>63</sup>.

A este respecto, lo cierto es que el artículo 149 del TRLCU no indica expresamente que esa legitimación asista en exclusiva al consumidor o usuario, pero ello se desprende de lo dispuesto tanto en la regulación del régimen general del artículo 147 del TRLCU, como de lo establecido con carácter especial en el artículo 148 del TRLCU, cuyo régimen se extrapola a los casos de los daños por defectos de la vivienda del artículo 149 del TRLCU. Además, el hecho de que la protección se dispense precisamente para el caso de viviendas, y no para inmuebles destinados a otros usos, refuerza la idea de que la norma está concebida para proteger los intereses de aquellos que tienen la condición de consumidor o usuario<sup>64</sup>.

La cuestión sobre la legitimación pasiva, por su parte, abre una perspectiva interesante para el objeto de nuestro estudio. La doctrina<sup>65</sup> ha considerado que, al amparo del artículo 149 del TRLCU, el perjudicado podrá dirigir su acción frente al constructor («quienes construyan») y frente al promotor profesional («o comercialicen»). Sin embargo, algún autor ha defendido una interpretación amplia del precepto de forma que los términos en los que se expresa («quienes

---

<sup>60</sup> YZQUIERDO TOLSADA (2022, 272-273), PUGA PÉREZ (2023, 24), SANTANA NAVARRO (2019, 404-405) y MILÁ RAFEL (2009, 10).

<sup>61</sup> En el ámbito de la responsabilidad por servicios la legitimación activa la ostenta quien reúne la condición de consumidor o usuario, a diferencia de lo que sucede en el caso de la responsabilidad por productos cuyo alcance es más amplio en este punto. Así, SANTANA NAVARRO (2019, 404-405).

<sup>62</sup> MILÁ RAFEL (2009, 4).

<sup>63</sup> Para MILÁ RAFEL (2009, 10-11) tiene legitimación “todo perjudicado”, ya que considera que el precepto se debe poner en relación con el artículo 128.1 del TRLCU. Para PUGA PÉREZ (2023, 23), la legitimación activa queda restringida a los consumidores y usuarios.

<sup>64</sup> Podría argumentarse, no obstante, que las viviendas no están exclusivamente concebidas para satisfacer un interés puramente privado, por ejemplo, en los casos de viviendas destinadas al alquiler turístico vacacional.

<sup>65</sup> MILÁ RAFEL (2009, 11) indica que el precepto hace referencia, típicamente, al constructor y al promotor. Parecidamente, PUGA PÉREZ (2023, 28).

*construyan o comercialicen*») deben ser interpretados sin carácter limitativo, de modo que quedaría legitimado pasivamente cualquier agente de la edificación que participa en la construcción o comercialización de las viviendas<sup>66</sup>.

Debe convenirse en que el precepto no se refiere al constructor y al promotor de forma expresa, sino a «*quienes construyan y comercialicen viviendas*», lo que permite sostener, efectivamente, que esa actividad alcanza a una pluralidad de sujetos más amplia.

Así, el término «*quienes construyan*» puede incluir claramente a los subcontratistas de obra, y también a los proyectistas y directores facultativos, pues intervienen en el proceso de construcción mediante tareas necesarias para construir como, por ejemplo, el diseño de la vivienda, la dirección o la supervisión de la ejecución material de los trabajos. En sentido lato estos agentes construyen, aunque no ejecuten materialmente la obra.

Cuestión diferente es la del fabricante de productos de construcción. En un esquema tradicional, este agente no construye, sino que suministra<sup>67</sup> sus productos para que otros lo hagan, lo que conduciría inexorablemente a su exclusión del círculo de legitimación pasiva incluso en la hipótesis de una interpretación amplia de la norma.

Ahora bien, este paradigma de la construcción tradicional cambia significativamente ante el modelo de la construcción industrializada, ya que aquí el fabricante sí construye en el sentido más propio del término, y además se involucra hasta asumir uno de los papeles fundamentales en el proceso de la edificación. Por ello, en la casuística propia de las viviendas construidas mediante el método de la edificación industrializada, no resultaría descartable el ejercicio de una acción de responsabilidad con fundamento en estos preceptos.

No obstante, el ámbito de aplicación del artículo 149 del TRLCU se ve sujeto a determinadas limitaciones que restringen el ámbito del posible resarcimiento por daños. En este sentido, por la propia dicción del precepto, no resultan resarcibles los daños que estén cubiertos por otro régimen legal específico, lo que necesariamente excluye la indemnización por los daños que ya estén comprendidos en el ámbito de aplicación de la LOE<sup>68</sup>.

Ello supone que el daño resarcible conforme a los dos preceptos que establecen el régimen especial de responsabilidad se contrae a los causados por servicios de rehabilitación y reparación, construcción o comercialización de viviendas -y no de inmuebles destinados a otros usos-, con exclusión de los que recaigan sobre la propia vivienda, y con las limitaciones propias del artículo

---

<sup>66</sup> Esta es la tesis sostenida por SANTANA NAVARRO (2019, 406) quien, además, apunta que carecería de sentido interpretar otra cosa si se tiene en cuenta que el artículo 148 del TRLCU no establece diferencias para el caso de las obras de rehabilitación y reparación de viviendas y por ello, no quedaría justificada una disparidad entre ambos preceptos en este punto.

<sup>67</sup> De hecho, tal y como hemos apuntado más arriba, la LOE concibe el papel del fabricante como el de un suministrador y, por ello, lo incluye dentro de su artículo 15 junto con otros agentes que le merecen la misma clasificación como el almacenista, el vendedor o el importador.

<sup>68</sup> Esto es, los daños materialmente causados al propio edificio y que sean consecuencia de vicios o defectos constructivos estructurales, de habitabilidad (o funcionales) o de acabado, y que afloren y se reclamen dentro de unos determinados plazos, tal y como resulta de los artículos 17.1 y 18 LOE. Esta limitación se extiende también al ámbito de aplicación del artículo 148 del TRLCU para el caso de los servicios de rehabilitación y reparación de viviendas, pues no existe razón que justifique un tratamiento diferenciado, tal y como señalan MILÁ RAFEL (2009, 17), SANTANA NAVARRO (2019, 404-405) y PUGA PÉREZ (2023, 28).

129.1 del TRLCU que únicamente incluye los daños personales y los daños materiales que recaigan sobre bienes de uso privado y en tal concepto hayan sido utilizados.

Es decir, el resarcimiento del daño se limitaría a daños como, entre otros, los personales causados a quienes ocupan la vivienda, los gastos médicos, los daños materiales sobre bienes de uso privado -por ejemplo, los muebles deteriorados-, los gastos de traslado o de alquiler sustitutivo por necesidad de domicilio, o el lucro cesante por pérdida de rentas y salarios<sup>69</sup>.

Finalmente, el régimen de responsabilidad por servicios no contempla un plazo de extinción de la responsabilidad ni tampoco de prescripción por lo que, siguiendo a la doctrina más autorizada<sup>70</sup>, deberá entenderse que los límites temporales al ejercicio de la acción vendrán sujetos a la regla general de prescripción por un plazo de cinco años conforme al artículo 1964 del Cciv.

#### **4.3. La coordinación y compatibilidad de las acciones del TRLCU entre sí, y con las acciones previstas en otras leyes**

La pluralidad de acciones que nuestro ordenamiento provee para el resarcimiento de daños relacionados con los productos de construcción defectuosos deja un panorama que, en lo que respecta a la compatibilidad y coordinación de acciones, hace necesaria una explicación.

Por un lado, las acciones que derivan del TRLCU son compatibles con los regímenes de responsabilidad contractual y extracontractual, tal y como establece su artículo 128<sup>71</sup>.

Por otro lado, las acciones que derivan del TRLCU también resultan compatibles con la acción de responsabilidad de la LOE, puesto que, con carácter general, una y otra persiguen el resarcimiento de daños distintos. A este respecto, hemos visto que la acción de responsabilidad de la LOE se contrae al resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio -y sólo en el edificio- como consecuencia de daños derivados de vicios o defectos constructivos, mientras que las acciones que provee el TRLCU indemnizan daños causados *por* productos defectuosos -y *no* en los propios productos-, o por servicios defectuosos con expresa exclusión de los que ya estuvieran sujetos a un régimen específico<sup>72</sup>.

---

<sup>69</sup> En esta línea, PARRA LUCÁN (2015, consultado en versión electrónica, sin números de página, comentario del artículo 149), MILÁ RAFEL (2009, 15) y PUGA PÉREZ (2023, 24)

<sup>70</sup> PARRA LUCÁN (2014, 155-156 y 2011, consultado en versión electrónica, sin número de página, epígrafe XV.3). En la misma línea, PUGA PÉREZ (2023, 24).

<sup>71</sup> Como señalan SALVADOR CODERCH y RAMOS GONZALEZ (2008, 83), el régimen específico de responsabilidad del TRLCU es compatible con la aplicación de otros regímenes de responsabilidad contractuales y extracontractuales establecidos por otras leyes, cuando estos últimos se basen en fundamentos distintos al de la responsabilidad objetiva del fabricante o importador por daños causados por un producto defectuoso.

En el ámbito de la LOE, ya hemos visto que la acción de responsabilidad especial también resulta compatible con el ejercicio de las acciones de responsabilidad contractual, que el artículo 17.1 deja expresamente a salvo, y con el ejercicio de las acciones de responsabilidad extracontractual.

<sup>72</sup> Lo establece expresamente el artículo 149 del TRLCU y lo mismo resultaría aplicable a los supuestos sobre rehabilitación y reparación de viviendas del artículo 148 del TRLCU, aunque este precepto omita la exclusión (MILÁ RAFEL, 2009, 17; y, en similar sentido, SANTANA NAVARRO, 2019, 404-405, y PUGA PÉREZ, 2023, 28).

Desde esta perspectiva, podría ejercitarse la acción que contempla la LOE para obtener el resarcimiento de daños causados en el edificio, y la acción que contempla el TRLCU para reclamar otros daños no cubiertos bajo ese régimen<sup>73</sup>.

Finalmente, en lo que se refiere a la articulación entre los regímenes propios del TRLCU, se ha advertido la existencia de una concurrencia de normas en la medida en que cuando un producto defectuoso se incorpora a una vivienda, los servicios de rehabilitación, reparación, construcción o venta (a los que se refieren los artículos 148 y 149 del TRLCU) serán, por extensión, también defectuosos.

Para algunos autores, esta concurrencia de normas debe salvarse a favor del régimen de responsabilidad por producto, por cuanto el artículo 149 del TRLCU se crea con posterioridad a la Directiva 85/374/CEE<sup>74</sup>. No obstante, otros autores ofrecen argumentos igualmente convincentes a favor de la aplicación indistinta de ambos regímenes, basados en una interpretación favorable a la mayor protección del consumidor, en línea con el propósito tuitivo de la norma y con la jurisprudencia comunitaria<sup>75</sup>.

## 5. Conclusiones

I.- La industria de la edificación está experimentando una oportunidad de transformación que podría dar lugar a un cambio de paradigma mediante el tránsito de los sistemas de construcción convencionales hacia los modelos de construcción industrializada de edificios.

El nuevo sistema proporciona notables ventajas en términos de eficiencia, reducción de costes, reducción de plazos y mejora del impacto ambiental; y está basado, en esencia, en la producción *off-site* de elementos prefabricados modulares que después se transportan y ensamblan en el lugar de la obra. Su desarrollo se vincula a otras técnicas transformadoras como la digitalización de los procesos de diseño y construcción, la aplicación de la inteligencia artificial y especialmente el uso de herramientas colaborativas como las plataformas BIM.

En este modelo, el papel del fabricante de productos de construcción adquiere una nueva dimensión que le convierte en uno de los agentes protagonistas en los procesos de la edificación. Ello justifica una reflexión acerca de si las normas vigentes en nuestro ordenamiento disciplinan una respuesta adecuada frente a la eventual responsabilidad civil en la que pudiera incurrir el fabricante bajo este paradigma.

II.- Desde una perspectiva general, las normas comunes de nuestro ordenamiento en materia de responsabilidad contractual y extracontractual han presentado tradicionalmente claras limitaciones que, en su día, justificaron la creación de normas especiales de responsabilidad civil.

---

<sup>73</sup> Así lo entiende PUGA PÉREZ (2023, 26-27), quien añade que este argumento se ve favorecido por el hecho de que el artículo 128 TRLCU deje expresamente a salvo el derecho del perjudicado a obtener el resarcimiento por cualquier causa determinante de la responsabilidad contractual o extracontractual.

<sup>74</sup> PARRA LUCÁN (2015, consultado en versión electrónica, sin números de página, comentario del artículo 149), GÓMEZ POMAR (2008, 861-863) y MILÁ RAFEL (2009, 18).

<sup>75</sup> SANTANA NAVARRO (2019, 406-407) y PUGA PÉREZ (2023, 29). Esta autora cita, en apoyo de sus tesis, su acomodo a la doctrina comunitaria emanada de la STJUE (Gran Sala), de 21 de diciembre de 2011, Asunto C-495/10, caso *Centre hospitalier universitaire de Besançon*.

No obstante, al margen de esas eventuales limitaciones, el régimen general de responsabilidad contractual y extracontractual es compatible con el ejercicio de las acciones previstas en las normas especiales y su principal ventaja es que goza de una virtualidad más amplia en cuanto al alcance del resarcimiento del daño.

III.- Desde la perspectiva de las leyes especiales, la LOE caracteriza al fabricante dentro del grupo de los suministradores de producto (junto con el almacenista, el importador y el vendedor) a quienes concede un tratamiento unitario e impone un régimen de obligaciones indiferenciado.

Esta clasificación sistemática del fabricante se alinea con una noción convencional de su papel en el proceso de construcción de edificios, al identificarlo como un agente situado en la cadena remota del proceso productivo cuya actividad se orienta a proveer materiales a una obra, cuyo proyecto probablemente desconoce, o le resulta ajeno.

Con el fenómeno de la construcción industrializada este paradigma cambia. Ahora el fabricante ya no se sitúa al final de esa cadena productiva, sino que adopta un papel fundamental en el proceso de construcción, como lógica consecuencia de un nuevo estándar en el que el edificio se produce a través de la composición de elementos modulares en sus propias instalaciones, fuera del lugar de la obra, en un contexto de trabajo integrado y colaborativo con el de otros agentes.

IV.- A diferencia de lo que ha ocurrido en el caso de otros agentes de la edificación, el Tribunal Supremo todavía no se ha pronunciado sobre la posibilidad que asiste al propietario perjudicado para accionar directamente contra el fabricante bajo el régimen de la LOE.

Por su parte, la doctrina emanada de las audiencias provinciales se mantiene ciertamente dividida, y existen pronunciamientos claramente contradictorios que dan soluciones distintas ante un problema común.

Esta situación, unida a la expresada más arriba, impone una reflexión acerca de la conveniencia de una reforma legislativa. La LOE, actualmente basada en los modelos de construcción tradicionales, merece ser revisada para ofrecer una solución natural en materia de responsabilidad de los agentes de la edificación (y, particularmente, del fabricante) que permita ajustarse a los estándares modernos y respete un adecuado equilibrio en el reparto de riesgos entre los distintos participantes en el hecho constructivo.

V.- Entre tanto, la urgencia de una solución hace necesaria la uniformidad de criterio interpretativo en la práctica de los tribunales en relación con la posibilidad de ejercitar la acción directa de la LOE frente al fabricante.

A este respecto, defendemos la consolidación de un criterio jurisprudencial consistente en interpretar, en sintonía con las tesis defendidas por la doctrina científica mayoritaria, que la acción de la LOE autoriza al propietario perjudicado para dirigirse contra todas las personas físicas o jurídicas que participan en el proceso de la construcción con fundamento la exégesis flexible de los artículos 8 y 17.1 de la LOE.

VI.- Una eventual reforma de la LOE debería considerar, igualmente, la conveniencia de revisar el sistema de responsabilidad indirecta del fabricante en los términos de su artículo 17.6 III en los casos de edificación industrializada.

Así, en un modelo en el que el fabricante de productos controla y toma parte importante en el proceso de edificación, desplazando incluso en algunos casos el papel que hasta ahora tenía el constructor (quien podría quedar relegado en algunos casos a intervenir como un mero montador), no parece razonable que deba ser este constructor quien responda, por hecho ajeno, por las actuaciones que le son causalmente imputables al fabricante.

VII.- También desde la perspectiva de las leyes especiales, el TRLCU sujeta al fabricante a un régimen de responsabilidad por los daños causados por sus productos que tiene naturaleza objetiva, de modo que quedará obligado a indemnizar siempre que se produzcan tales daños con independencia de que entre las partes exista un contrato y del grado de diligencia desplegado en el proceso de fabricación.

Sobre este régimen influirán y tendrán impacto las disposiciones que resulten de la transposición de la reciente Directiva (UE) 2024/2853, de 23 de octubre de 2024, sobre la responsabilidad por daños causados por productos defectuosos, que derogará y sustituirá a la anterior Directiva 85/374/CEE.

VIII.- La amplia noción legal de fabricante contenida en el TRLCU favorece la posibilidad de extender su círculo de legitimación pasiva hacia nuevas figuras en el contexto de la edificación industrializada.

Ello guarda coherencia con una realidad histórica y sectorial en la que se difuminan los contornos de las actuaciones que competen al constructor y las que competen al fabricante ante el nuevo modelo.

IX.- El sistema de responsabilidad por producto es coherente y adecuado para dirimir la responsabilidad del fabricante por los daños causados por productos de construcción defectuosos, incluso en el contexto de la construcción industrializada, en la medida en que contiene reglas de imputación de responsabilidad que son acordes con las funciones de control que éste ejerce sobre el proceso productivo y con el reparto y balance de riesgos entre las partes implicadas.

Es previsible que, con el fenómeno de la construcción industrializada, se produzca un incremento de la casuística en la práctica de los tribunales tendente a exigir el resarcimiento de daños frente a los fabricantes de productos de construcción.

No obstante, este sistema sigue siendo incompleto para dirimir su responsabilidad por los daños causados por productos para la edificación, puesto que existen importantes limitaciones para la restitución del perjudicado a la posición en la que se encontraba antes de sufrir el daño.

X.- En lo que concierne al sistema de responsabilidad por servicios defectuosos del TRLCU (y, singularmente, en el régimen especial establecido por el artículo 149 para el caso de servicios defectuosos de construcción y comercialización de viviendas), el fenómeno de la construcción industrializada proporciona escenarios que permitirían defender la extensión de la legitimación pasiva al fabricante.

## 6. Bibliografía

ÁLVAREZ OLALLA, Pilar (2002), *La responsabilidad por defectos en la edificación. El Código Civil y la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, Aranzadi, Navarra.

ARNAU MOYA, Federico (2004), *Los vicios en la construcción. Su régimen en el Código civil y en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Tirant Lo Blanch, Valencia.

BAILEY, Julian (2024), *Construction Law*, Volume II, 4<sup>th</sup> Ed., London Publishing Partnership, Londres.

BERTRAM, Nick et al. (2019), *Modular construction: From projects to products*, McKinsey Capital Projects & Infrastructure Practice ([www.mckinsey.com](http://www.mckinsey.com))

CADARSO PALAU, Juan (2003), “Gestores de proyecto, arquitectos y Ley de Ordenación de la Edificación” en VVAA, *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, Tomo II, Thomson-Civitas, Madrid, pág. 1525 a 1538.

CARRASCO PERERA, Ángel / CORDERO LOBATO, Encarna / GONZÁLEZ CARRASCO, María del Carmen (2012), *Derecho de la Construcción y la Vivienda*, Aranzadi, Navarra.

CASTRO BOBILLO, J. Carlos (2001), *Del artículo 1591 del Cc a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Actualidad Civil núm. 12, Editorial La Ley, del 19 al 25 de marzo de 2001, consultado en versión electrónica, sin números de página.

CORDERO LOBATO, Encarna (2011), “Parte III. Agentes de la edificación” en Carrasco Perera, Á./ Cordero Lobato, E./ González Carrasco, M.C., *Comentarios a la legislación de ordenación de la edificación*, Aranzadi, Navarra, págs. 381 a 489.

CUENCA LÓPEZ, Luis Javier (2014), *Construcción industrializada de edificios en el siglo XXI. En torno a las responsabilidades*, Revista de Derecho, Empresa y Sociedad núm. 5, pp. 160-175

DALE, Steeve (2022), *Procuring for productivity with off-site construction*, Construction Law (Journal), Issue 3, p. 9.

DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel y PONS GONZÁLEZ, Manuel (2003), *Derecho de la construcción. Aspectos administrativos, civiles y penales*, Comares/Urbanismo, Granada.

DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, Luis (2000), *Ley de Edificación y Código civil*, Anuario de Derecho Civil núm. 1, pág. 5 y ss.

DOBING, Wendy / HANNA, Michelle / HUNTER, Nick (2018), *Modern methods of construction: Who’s doing what?* NHBC Foundation ([www.nhbc.co.uk](http://www.nhbc.co.uk))

ECHEVARRÍA DE RADA, Ricardo y PÉREZ-CABALLERO ABAD, Pedro (2020), “Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2020 (529/2020). La figura del project manager y su responsabilidad civil en la edificación”, en Yzquierdo Tolsada, M. -Dir.-, *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, núm. 12, Dykinson, pp. 137-147

GARCÍA-TREVIJANO GARNICA, Ernesto (2000), *Régimen jurídico de la responsabilidad civil de los agentes de la edificación*, Revista Derecho Urbanístico núm. 177, pág. 13 y ss.

GIANA, Paolo Ettore y VORNICU, Roxana (2020), *BIM, offsite manufacture and the future of the construction industry*, Construction Law (Journal), Issue 3, p. 12

GÓMEZ POMAR, Fernando (2008), “Capítulo IX. Ámbito de protección de la responsabilidad de producto” y “Capítulo XIII. Relación con otros regímenes de responsabilidad contractual o extracontractual” en Salvador Coderch, P. y Gómez Pomar, F. -Ed.-, *Tratado de responsabilidad civil del fabricante*, Thomson-Civitas, Navarra, pp. 657-718 y 853-894

GONZALEZ CARRASCO, María del Carmen (2007), *Subcontratación en la construcción y responsabilidad en cadena*, InDret núm. 398.

GONZÁLEZ POVEDA, Pedro (2008), “Capítulo IV. Responsabilidades y garantías” en García Varela, R. –Coord.– *Derecho de la Edificación*, Bosch, Barcelona, págs. 327 a 388.

– (2001), “III. Responsabilidades y garantías. La responsabilidad civil de los agentes intervinientes en la edificación” en Sala Sánchez, P. –Coord.–, *Derecho de la edificación*, Bosch, Barcelona, págs. 235 a 298.

LÓPEZ RICHART, Julián (2003), *Responsabilidad personal e individualizada y responsabilidad solidaria en la LOE*, Dykinson, Madrid.

– (2002), *La responsabilidad derivada de la utilización de materiales defectuosos en la construcción*, El Consultor Inmobiliario, núm. 37, págs. 3 a 18.

MILÁ RAFEL, Rosa (2009), *Artículo 149 del TRLCU: responsabilidad del constructor y el promotor por daños causados por la vivienda*, InDret núm. 1, 2009.

MARTÍNEZ ESCRIBANO, Celia (2007), *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, Lex Nova, Valladolid.

– *Responsabilidad en la edificación y protección a los consumidores: el caos legislativo*, recuperado de: <https://www.uma.es/seminario-derecho-privado/info/33000/martinez-escribano-responsabilidad/>. Fecha de última consulta: 25/01/2025.

MONSERRAT VALERO, Antonio (2008), *Responsabilidad civil por vicios de la construcción*, Difusión Jurídica, Madrid.

ORTÍ VALLEJO, Antonio (2014), “La responsabilidad civil en la edificación” en Reglero Campos, L. F./ Busto Lago, J. M. –Coord.–, *Tratado de Responsabilidad Civil*, Aranzadi, Navarra, consultado en versión electrónica, sin números de página.

PARRA LUCÁN, M<sup>a</sup> Ángeles, (2015), “Artículo 144” y “Artículo 149” en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. –Coord.–, *Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias*, Aranzadi, Navarra, consultado en versión electrónica, sin números de página.

– (2014), “La responsabilidad civil por productos y servicios defectuosos. Responsabilidad civil del fabricante y de los profesionales” en Reglero Campos, F. y Busto Lago -Coords.-, *Tratado de Responsabilidad Civil*, Thomson-Aranzadi, Navarra.

– (2011), *La protección del consumidor frente a los daños. Responsabilidad civil del fabricante y del prestador de servicios*, Reus, Madrid, consultado en versión electrónica, sin números de página.

PUGA PÉREZ, M. Yanet (2023), *La legislación tuitiva de consumidores y usuarios como vía apta para obtener la reparación de daños y perjuicios provocados por vicios de la construcción*, Revista de Derecho Privado núm. 5, pp. 3-33.



ROJO FERNÁNDEZ-RÍO, Ángel (1974), *La responsabilidad civil del fabricante*, Publicaciones del Real Colegio de España de Bolonia, Ed. Cometa, Zaragoza.

RUIZ MUÑOZ, Miguel (2004), *Derecho europeo de responsabilidad civil del fabricante*, Tirant lo Blanch, Valencia.

RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel (2002), “Capítulo VI. La responsabilidad por vicios o defectos constructivos en la LOE: sus caracteres básicos” en Ruiz-Rico Ruiz, J.M./ Moreno-Torres Herrera, M.L. –Coords.–, *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Comares/Urbanismo, Granada, pp. 87 a 109.

SALVADOR CODERCH, Pablo, PIÑEIRO SALGUERO, José y RUBÍ PUIG, Antoni (2002), *Responsabilidad civil del fabricante por productos defectuosos y teoría general de la aplicación del Derecho*, ADPCP, Vol. LV, 2002, pp. 39-66.

SALVADOR CODERCH, Pablo y RAMOS GONZÁLEZ, Sonia (2008), “Capítulo I. Evolución histórica de la responsabilidad civil del fabricante” y “Capítulo II. Principios generales de la responsabilidad civil del fabricante” en Salvador Coderch, P. y Gómez Pomar, F. -Ed.-, *Tratado de responsabilidad civil del fabricante*, Thomson-Civitas, Navarra, pp. 40-104.

SANTANA NAVARRO, Francisco (2019), *La coordinación entre la LOE y otras normas del ordenamiento jurídico privado*, Anuario de Derecho Civil, tomo LXXII, fasc. II, pp. 335-418

SANTOS MORÓN, María José (2001), “Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de edificación” en Parejo Alfonso, L. -Dir.-, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Tecnos, Madrid, págs. 317 a 355.

SEIJAS QUINTANA, José Antonio (2000), “La responsabilidad en la LOE: criterios de imputación” en Fernández Valverde, R./ Díez Delgado, J. -Dirs.-, *Estudio sobre la nueva Ley de Ordenación de la Edificación*, Estudios de Derecho Judicial núm. 27, Consejo General del Poder Judicial, págs. 89 a 139.

SEUBA TORREBLANCA, Joan Carles (2008), “Capítulo III. Concepto de producto” en Salvador Coderch, P. y Gómez Pomar, F. -Ed.-, *Tratado de responsabilidad civil del fabricante*, Thomson-Civitas, Navarra, pp. 105-133

WOETZEL, Jonathan, et al. (2017), *Reinventing construction: a route to higher productivity*, McKinsey Global Institute and McKinsey's Capital Projects & Infrastructure Practice ([www.mckinsey.com](http://www.mckinsey.com))

YZQUIERDO TOLSADA, Mariano (2022) *Responsabilidad civil extracontractual. Parte general*. 8ª Ed., Dykinson, Madrid.

– (2020), “Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2020 (448/2020). Responsabilidad del suministrador del producto defectuoso que no identifica a tiempo al fabricante del mismo”, en Yzquierdo Tolsada, M. -Dir.-, *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, núm. 12, Dykinson, pp. 263-274