

PEDRO PÉREZ-CABALLERO ABAD

**RESPONSABILIDAD
POR DAÑOS
EN LA CONSTRUCCIÓN
MODULAR DE EDIFICIOS**

**Colección
Monografías de Derecho Civil**

III. Responsabilidad civil

DYKINSON


CUATRECASAS

RESPONSABILIDAD POR DAÑOS EN LA CONSTRUCCIÓN MODULAR DE EDIFICIOS

PEDRO PÉREZ-CABALLERO ABAD

Doctor en Derecho

Abogado

RESPONSABILIDAD POR DAÑOS EN LA CONSTRUCCIÓN MODULAR DE EDIFICIOS

Dykinson, S. L.

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web www.conlicencia.com o por teléfono en el 917021970/932720407.

*Colección “Monografías de Derecho Civil”
Dirección de D. Mariano Yzquierdo Tolsada*

Este libro ha sido aprobado por parte de nuestro Consejo Editorial
Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos

© Copyright by
Pedro Pérez-Caballero Abad
Madrid, 2026

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid
Teléfono (+34) 91 544 28 46 - (+34) 91 544 28 69
e-mail: info@dykinson.com
<http://www.dykinson.es>
<http://www.dykinson.com>

ISBN: 979-13-7047-455-3
Depósito Legal: DL: M-18160-2026
DOI: <https://doi.org/10.14679/5060>
ISBN electrónico: 979-13-7047-597-0

Maquetación:
german.balaguer@gmail.com

*Para Vicky y para nuestros hijos:
Pablo, María y Jaime*

ÍNDICE

AGRADECIMIENTO	11
PRÓLOGO.....	13
ABREVIATURAS	19
I. LA CONSTRUCCIÓN MODULAR DE EDIFICIOS Y SUS DESAFÍOS JURÍDICOS EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL.....	21
1.1. LA TRANSFORMACIÓN DEL SECTOR A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN MODULAR 21	
1.1.1. La “Revolución Industrial” de la construcción: el salto a la producción de edificios en fábricas	21
1.1.2. Aproximación a la situación de la construcción modular en el contexto internacional.....	27
1.1.3. Precisiones terminológicas.....	29
1.2. EL MARCO NORMATIVO SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL Y LOS RETOS LEGALES QUE PLANTEA LA CONSTRUCCIÓN MODULAR EN ESPAÑA	33
II. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS CAUSADOS AL EDIFICIO MODULAR EN EL SISTEMA DE LA LOE	39
2.1. PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD EN LA LOE. LA PERSPECTIVA DE LA CONSTRUCCIÓN MODULAR.....	39
2.1.1. Presupuesto objetivo. ¿Son edificios las construcciones modulares? .39	
2.1.2. Presupuesto subjetivo. Agentes de la edificación tradicionales y fórmulas modernas de participación en la obra	44
2.1.3. Presupuesto temporal	49
2.2. PRINCIPIOS JURÍDICOS DE LA RESPONSABILIDAD EN LA LOE. REVISIÓN CRÍTICA EN LA ERA DE LA CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA	52
2.2.1. El principio general de responsabilidad individualizada	52
2.2.2. Teoría legalista de la responsabilidad	55
2.2.3. El sistema de responsabilidad objetiva en la relación externa y el estatuto jurídico peculiar del promotor inmobiliario	59
2.3. LA RESPONSABILIDAD DE INDUSTRIALES Y FABRICANTES	66
2.3.1. La caracterización del fabricante de productos de construcción como agente de la edificación	67
2.3.2. La controvertida legitimación pasiva del fabricante frente a la acción directa de la LOE	69

2.3.2.1. La inexistencia de jurisprudencia en el caso particular del fabricante.....	69
2.3.2.2. Una propuesta de solución.....	73
2.3.3. La responsabilidad indirecta del fabricante	76
2.4. LA RESPONSABILIDAD DE LOS CONSTRUCTORES	78
2.4.1. La figura del constructor en la edificación modular.....	78
2.4.2. Problemas y soluciones ante los supuestos de responsabilidad del constructor por hechos de terceros en la edificación modular	81
2.4.3. La responsabilidad privativa del constructor por defectos de acabado...84	
2.5. LA RESPONSABILIDAD DE LOS TÉCNICOS	86
2.5.1. Técnicos con funciones de proyección	86
2.5.2. Técnicos con funciones de supervisión de obra.....	95
 III. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS RELACIONADOS CON VIVIEN- DAS MODULARES EN EL TRLCU.....	 103
3.1. APROXIMACIÓN.....	103
3.2. LA RESPONSABILIDAD POR PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN DEFECTUOSOS.....	105
3.2.1. La responsabilidad del productor.....	105
3.2.2. La propagación de responsabilidad hacia otros agentes	111
3.3. LA RESPONSABILIDAD POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DEFECTUOSOS EN VIVIENDAS	113
3.4. LA COORDINACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE LAS ACCIONES DEL TRLCU ENTRE SÍ, Y CON LAS ACCIONES PREVISTAS EN OTRAS LEYES	117
 IV. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL POR DAÑOS EN LA CONSTRUCCIÓN MODULAR DE EDIFICIOS	 119
4.1. VIRTUDES Y LIMITACIONES DEL RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD CONTRAC- TUAL Y EXTRA CONTRACTUAL	119
4.2. EL PRINCIPIO DE RELATIVIDAD DE LOS CONTRATOS Y SU APLICACIÓN AL ÁMBITO DE LA EDIFICACIÓN MODULAR	125
4.3. LA ALTERACIÓN CONTRACTUAL DE LOS CRITERIOS LEGALES DE IMPUTACIÓN DEL DAÑO EN LA EDIFICACIÓN MODULAR	130
4.3.1. Limitación por razones de derecho imperativo.....	130
4.3.2. Supuestos de redistribución del riesgo legal por daños entre agentes de la edificación	133
4.4. APUNTE SOBRE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN MODULAR EN LOS ESTÁNDARES INTERNACIONALES FIDIC, NEC Y JCT.....	136
 BIBLIOGRAFÍA.....	 141

AGRADECIMIENTO

Este libro tiene su origen en el texto inédito por el cual obtuve el Premio Excelencia Jurídica de Cuatrecasas en su tercera edición (2026). Deseo reiterar desde estas líneas mi agradecimiento a los miembros del jurado evaluador.

Quiero expresar mi profunda gratitud al prof. Dr. Mariano Yzquierdo Tolsada por su confianza y por ser un ejemplo inspirador en su forma de pensar el Derecho.

Gracias a mi maestra, la prof. Dra. M^a Ángles Parra Lucán, con quien siempre estaré en deuda; a los prof. Dres. Juan Francisco Herrero Perezagua y Javier López Sánchez, por su confianza y apoyo constante, y al resto de mis compañeros del área de Derecho Procesal de la Universidad de Zaragoza.

Gracias a mis queridos compañeros de Cuatrecasas: en especial a mi equipo de Litigación de Construcción e Inmobiliaria y a mis compañeros de la oficina de Zaragoza.

Y, de forma muy especial, gracias a mi familia y particularmente a Vicky. Todo se lo debo a ella.

Pedro Pérez-Caballero Abad

Abril 2026

PRÓLOGO

He conocido a muchos abogados en mi vida académica, y, desde luego, lo normal es que todos ellos vivan de la abogacía, lo cual es lógico, saludable y muy legítimo, faltaría más. Lo que no es tan normal es dar con alguno de quien se pueda decir que es la abogacía la que *vive* de ellos, o gracias a ellos. Tal es el caso de Pedro Pérez-Caballero Abad.

«¡¡Ya no vuelvo a coger un libro!!», gritaba un alumno mío hace años a la salida del último examen de la carrera. Pobre. No percibía que su carrera no terminaba el día de la Graduación. Comenzaba el día siguiente. Después de ver trabajar a Pedro durante algunos años, uno cae en la cuenta de que, desde sus inicios, el sí percibió que, si el Derecho está al servicio de una sociedad en constante evolución, su éxito como abogado lo sería en la medida en la que su vocación fuera de auténtico servicio a esa sociedad.

Resulta muy revelador el que los jurisconsultos romanos, al tratar de buscar la naturaleza jurídica de la relación existente entre los profesionales liberales y sus clientes, negasen rotundamente que pudiera existir un contrato de arrendamiento de servicios. Solamente podía ser de mandato. Los servicios que prestaba el médico, el abogado o el profesor de *ius civile* no daban derecho a una remuneración, pues, al tratarse de trabajos intelectuales, el carácter elevado de estas labores sólo podía ser recompensado por medio de palabras y nobles sentimientos de gratitud. *«Al médico y al Abogado –decía Séneca–, que se convierten en nuestros amigos, nos obligamos menos por su arte que por la benevolencia y el sacrificio que por nosotros ejercen. Sería yo ingrato con ambos si no les otorgara mi reconocimiento, si creyese que unos hombres para quienes su profesión consiste en conservar o hacer más hermosas nuestras vidas pudieran ser pagados por el dinero que les prometí. Lo que a ellos deberé siempre es el precio de su sacrificio y de su afecto»*. No seguiré con la cita del

filósofo romano (y cordobés), no sea que algún cargo académico me diga que entonces nos bajan el sueldo.

Y es que el Doctor Pérez-Caballero sabe que los seguros de responsabilidad civil -no sólo en la construcción de edificios- son importantes, pero que para un buen abogado son más importantes los seguros de modestia y de vocación.

Seguro de modestia, porque todos debemos reconocer lo limitado de nuestro saber. Con razón se ha dicho que un abogado que no estudia cada día es menos abogado. Nadie, ni el más preparado puede pretender saberlo todo, ni siquiera sobre una especialidad. El buen abogado recurre a tiempo a un colega de mayor experiencia y declina los encargos de un posible cliente cuando las dificultades del caso le desbordan. La excesiva y absorbente confianza en la propia capacidad de cada uno sólo puede traer lamentables consecuencias. Es conocido que Platón, en la defensa del ya desahuciado Sócrates, proclamó aquello de: *«hombres: aquel de vosotros que en lo tocante a la sabiduría, haya llegado, como Sócrates, a la conclusión de que no sabe nada, ése es el más sabio»*.

Y seguro de espíritu vocacional. Yo les digo a mis alumnos que están a punto de terminar la carrera lo importante que es que el trabajo que vayan a desempeñar les guste mucho. Y a Pedro Pérez-Caballero le gusta su trabajo mucho. Muchísimo. Quizá esto sea difícil de lograr en los inicios, pero la tendencia ha de ser ésa. Siempre. Decía Gorki que *«cuando el trabajo es un placer la vida es bella, pero cuando nos es impuesto, la vida es una esclavitud»*.

Desde luego, todo es más fácil de conseguir si la Firma con la que uno se compromete como abogado tiene una preocupación constante y permanente por la formación de sus miembros. Justo eso sucede en Cuatrecasas, y de ello doy fe. No sé de ningún despacho de abogados que invierta y aporte más en la gestión del conocimiento, organizando continuamente cursos, prácticas y seminarios, y no sólo de contenido jurídico. O que facilite las cosas tanto a quien tiene el anhelo de hacer una buena tesis doctoral, adaptando el puesto de trabajo, como si se tratara de un traje a medida, a quien está interesado de verdad. Y téngase en cuenta que muchas veces el abogado que quiere ser Doctor no lo hace animado por una posible carrera académica, sino sólo por el prurito de alcanzar la más alta cualificación académica, que no es la de Catedrático -eso sólo es una cuestión administrativa-, sino la de Doctor. Saber encontrar tiempo para el estudio entre los recovecos de las agendas, los vencimientos, la preparación de las pericias... para estudiar, aunque sea a horas intempestivas, es algo absolutamente admirable. En Cuatrecasas hay muchos Doctores, y de los buenos.

Uno de ellos es Pedro Pérez-Caballero Abad, que, además de abogado, es docente en su Universidad de Zaragoza y en la de Valencia. Y es investigador. Su tesis doctoral, dirigida por mi amiga María Ángeles Parra Lucán, Catedrática de Derecho civil de la Universidad de Zaragoza y Magistrada de la Sala Primera del Tribunal Supremo, trató sobre *La responsabilidad por hecho ajeno en la Ley de Ordenación de la Edificación*, y es uno de los títulos de referencia en el sector. Se trata de un sector al que, desde la abogacía, Pedro se dedica con mimo, ilusión y esmero, pero lo hace también en el terreno de la investigación jurídica, con artículos sugestivos sobre la responsabilidad del fabricante en la era de la construcción industrializada, la aportación del dictamen pericial en litigios sobre construcción, el daño causado por defectos estructurales en la construcción, la responsabilidad del proyectista por la intervención de otros técnicos en el proceso de la edificación, la responsabilidad del promotor inmobiliario en la vía de regreso, la tutela procesal del adquirente de edificaciones defectuosas, la figura del *project manager* y su responsabilidad civil en la edificación, y otros muchos trabajos de *arte menor* o divulgativo pero no menos interesantes.

La obra que el lector tiene en sus manos ha recibido el *Premio Excelencia Jurídica Cuatrecasas* en su tercera edición, correspondiente al año 2026, y para mí es un honor que se me haya encargado la redacción de estas páginas de prólogo o presentación.

Dice el autor que «*el sector de la edificación está experimentando una oportunidad histórica de reinención mediante el tránsito de un modelo tradicional basado en la construcción del edificio en el emplazamiento de la obra, hacia otro modelo moderno consistente en la producción industrial de sus componentes en fábricas*», y dice también que «*la progresiva implantación de este modelo industrializado permitirá al sector de la construcción superar el problema de productividad que arrastra desde hace décadas y que, a pesar de seguir manteniéndose como uno de los ejes vertebradores de la economía mundial, ha lastrado su crecimiento*». En efecto, llama la atención que, mientras el ritmo de crecimiento económico general es de un 2,8% en las últimas décadas, el crecimiento del sector de la construcción se sitúa en el 1%; es decir, el sector de la construcción crece a un ritmo menor que el del conjunto de la economía global.

Y por ello mismo la construcción modular de edificios es todo un desafío. Algunos pronósticos señalan que, en el año 2030, el valor de mercado de los sistemas modulares, sólo en la construcción de nuevos inmuebles, podría alcan-