

Vicios de la Construcción: Responsabilidad civil. Plazo de prescripción de la garantía

DESCRIPCIÓN:

El Tribunal Supremo analiza la necesaria coordinación entre el plazo de garantía en el cual debe producirse o exteriorizarse el vicio o defecto constructivo y el plazo para el ejercicio de la acción judicial de responsabilidad civil frente al arquitecto, director de obra y constructor.

Marco Normativo.-

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece:

“Artículo 17.- Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

*El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del **plazo de un año.***

(...)”

El **artículo 18** de la **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de **Ordenación de la Edificación** establece:

“ 1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

2. La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.”

Antecedentes Históricos.-

La demandante recibió una obra sin manifestar reservas el 21 de mayo de 2008. En octubre del año 2011 detectó los defectos constructivos, concretamente el desprendimiento de piezas cerámicas.

Al entender que esos vicios de construcción se debían a la defectuosa proyección, dirección y supervisión, y ejecución de la obra, en consecuencia, formuló reclamación extrajudicial frente a los agentes intervinientes en el proceso de construcción por esos vicios ruinógenos .

Ante la falta de acuerdo extrajudicial interpuso una demanda judicial frente al arquitecto, director de la obra y constructor, reclamándoles 500.000 euros en concepto de daños y perjuicios derivados de todas las reparaciones que se vio obligada a realizar para corregir los defectos constructivos manifestados en el inmueble que construyeron.

La Sentencia dictada por el Juzgado de lo Civil de Primera Instancia consideró caducada la responsabilidad tanto del autor del proyecto, y del director de la obra, como del constructor, al entender que los daños reclamados se manifestaron una vez transcurrido el plazo de garantía de tres años previsto en el art. 17.1.b) de la Ley de Ordenación de la Edificación.

La demandante interpuso Recurso de Apelación frente a dicha sentencia, y la Audiencia Provincial, en Segunda Instancia le estimó parcialmente el recurso, condenando al arquitecto, director de obra y constructor a indemnizarla solidariamente con la cantidad de 192.000 euros.

Fundamentó la Audiencia Provincial en su sentencia que revocó parcialmente la del Juzgado de Primera Instancia que “los dos años de la prescripción han de computarse desde que se produzcan los daños y no desde que venza el plazo de garantía, como erróneamente entiende la sentencia reclamada.”

Frente a ese pronunciamiento los demandados formularon Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo, defendiendo en síntesis que la Audiencia Provincial no ha tenido en cuenta el plazo de garantía establecido en el art. 17.1.b) de la Ley de Ordenación de la Edificación [el plazo de tres años desde la recepción de la obra], y que ha considerado la interrupción de la prescripción de la acción para exigir la reparación de los defectos constructivos cuando esa acción ni siquiera había llegado a nacer porque los daños se manifestaron después de tres años desde la entrega del inmueble.

Consideraciones del Tribunal Supremo.-

Con referencia a su **Sentencia nº 13/2020, de 15 de enero**, el Alto Tribunal recuerda “la necesaria coordinación de ambos preceptos [art. 17 y 18 LOE] exige que el daño material se produzca en el plazo de garantía y que, una vez se manifieste en tal periodo de tiempo, la correspondiente acción se ejercite dentro del plazo de dos años.”

En este sentido se pronunció el Tribunal Supremo también en su Sentencia nº 451/2016, de 01 de julio, al establecer:

“En efecto, las sentencias de 19 de julio 2010 y 18 de febrero 2016, referidas al artículo 1591 del Código Civil, pero teniendo en cuenta la Ley de Ordenación de la Edificación, declaran lo siguiente: 'La garantía es el plazo que la Ley ofrece a los adquirentes de viviendas y locales para protegerles durante un plazo determinado de los daños causados por una mala construcción (tres plazos en la LOE)'. Si el daño surge dentro de este plazo los agentes responderán en función de su intervención en la obra. El término no es de prescripción, ni de caducidad, sino de garantía, como señala reiterada jurisprudencia en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad ex lege es requisito imprescindible que los vicios o

defectos se exterioricen o produzcan dentro de su vigencia a contar 'desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas' (Arts. 6.5 y 17.1)

"[...] Dichos plazos - sentencia 5 de julio de 2013- responden a distintos conceptos sin que pueda operarse su acumulación. Así, mientras los plazos del artículo 17 responden a un presupuesto y marco objetivable de responsabilidad (como trasunto de la responsabilidad del 1591 del Código Civil), los plazos del artículo 18 responden, con independencia, a un presupuesto de accionabilidad para exigir la responsabilidad anteriormente prevista; de forma que previamente observados los defectos o vicios constructivos, dentro del marco establecido por los plazos de garantía y, por tanto, sin la necesidad de integrar la totalidad de dicho plazo, el plazo de dos años para exigir la responsabilidad por los daños materiales dimanantes de los vicios o defectos comenzará a contarse desde el momento en que se produzcan".

Conclusión del Tribunal Supremo.-

Aplicando esa doctrina a este caso concreto el Tribunal Supremo confirmó la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, ya que atendiendo a los hechos probados, la recepción de la obra sin reservas tuvo lugar el 21 de mayo de 2008, y los defectos constructivos empezaron a manifestarse en octubre del 2011, por tanto, resultaba claro que los vicios o desperfectos se exteriorizaron fuera del plazo de garantía de tres años fijado en el art.17.1.b) de la Ley de Ordenación de la Edificación.

En consecuencia, falta en este caso el requisito imprescindible para que la acción de responsabilidad civil pudiera ejercitarse en el plazo de dos años previsto en el art. 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación: que los desperfectos o vicios ruinógenos se produzcan dentro del plazo de garantía fijado en el art. 17.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación.-

Glosario:

Promotor: *Persona física o jurídica que decide impulsar, promover y financia con fondos propios o ajenos las obras de edificación. Su misión suele ser poner marcha un proyecto de obra nueva, con el fin de edificar y comercializar el inmueble. Entre sus principales funciones se suele incluir la adquisición del suelo (terreno).*