

# Los límites temporales de la responsabilidad por defectos en la obra

**MARÍA LUISA PALAZÓN GARRIDO**

Profesora contratada doctora de Derecho civil  
Universidad de Granada

## RESUMEN

*Este trabajo analiza los límites temporales de la responsabilidad por defectos de la obra, con una perspectiva de Derecho comparado entre los ordenamientos jurídicos español y alemán.*

*El estudio evidencia que mientras el Derecho alemán opta por el sistema de plazo único de garantía y prescripción para todos los defectos de la obra y todos los tipos de bienes; el Derecho español articula regímenes distintos, según se trate de bienes muebles o inmuebles. Así pues, para las obras relativas a bienes muebles, se sigue la línea alemana del plazo único, pero en materia de responsabilidad por defectos de la construcción en inmuebles, el Código civil y la Ley de Ordenación de la Edificación establecen un doble plazo de garantía y prescripción. El plazo de garantía es el período de tiempo durante el cual puede nacer la acción de responsabilidad a favor del comitente y el plazo de prescripción es el tiempo de que dispone el perjudicado para ejercitar la acción.*

*El análisis de estas diferentes opciones legislativas se realiza desde el sistema del caso, con el objetivo de dejar patente cómo los límites temporales en la responsabilidad por defectos determinan el grado de protección de los sujetos intervinientes.*

## PALABRAS CLAVE

*Contrato de obra; responsabilidad por defectos en la obra; contrato de obra de bienes muebles; contratos de obra celebrados con consumidores; contrato de obra sobre vehículos a motor; contrato de obra de bienes inmuebles; ruina de edificios; plazo de garantía, plazo de prescripción.*

**ABSTRACT**

*This paper examines the temporal limits on the liability for defects of the works, with a perspective of comparative Law between Spanish and German legal systems.*

*The study shows that while the German Law provides an only period of warranty and prescription for all defects in the works and all types of property; the Spanish Law regulates different regimes, depending on whether real or personal property. So, for the works contract affecting personal property, follows the German line of single period, but for the defects relating real property (building contracts), the Civil Code and the Building Management Law established a double period of warranty and prescription. The warranty term is the period in which the action of liability may be born for the principal, and the prescription term is the period in which this action is available for the injured party.*

*The analysis of the different legislative options is made using the case system, in order to display how the temporal limits on liability for defects determine the degree of protection of the involved parties.*

**KEY WORDS**

*Works contract; liability for defects on the works; work execution contract on personal property; works contracts concluded by consumers; contract of works on motor vehicles; work execution contract on real property; ruin of buildings; warranty term; prescription term.*

**SUMARIO:** I. *Límites temporales del ejercicio de las acciones de responsabilidad por defectos en el ordenamiento jurídico español: carencia de un régimen legal uniforme.*—II. *El régimen aplicable a la responsabilidad por defectos en el contrato de obra de bienes muebles:* 1. Régimen general. 2. Regímenes especiales: 2.1 Plazo de prescripción que debe aplicarse a las acciones derivadas de contratos mercantiles de obra. 2.2 La prescripción en los contratos de obra celebrados con consumidores. En especial, la ejecución de obra sobre vehículos a motor.—III. *El régimen aplicable a la responsabilidad por defectos en el contrato de obra de bienes inmuebles:* 1. La disciplina del artículo 1591 CC. La construcción jurisprudencial de la responsabilidad por ruina de edificios: 1.1 La responsabilidad extracontractual y la responsabilidad decenal: sus diferentes plazos de prescripción. 1.2 La responsabilidad por ruina y saneamiento por vicios. 1.3 Los plazos de garantía y prescripción de la acción decenal del artículo 1591 CC. 1.4 La prescripción de la acción de reclamación: inicio del cómputo y su interrupción. 1.5 Acción de repetición. 2. La responsabilidad por daños materiales en los edificios derivados de defectos de construcción en la Ley de ordenación de la edificación: 2.1 Daños que dan lugar a responsabilidad conforme a la LOE: daños materiales causados en el edificio. Los plazos de garantía: 2.2.1 La diversidad de plazos de garantía en la LOE. 2.2.2 Cómputo. 2.3 Los plazos de prescripción de las acciones: 2.3.1 Prescripción de las acciones del artículo 17 LOE. 2.3.2 Prescripción de la acción de regreso.—IV. *Conclusiones.*

## I. LÍMITES TEMPORALES DEL EJERCICIO DE LAS ACCIONES DE RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL: CARENCIA DE UN RÉGIMEN LEGAL UNIFORME

A la hora de disciplinar los límites temporales al ejercicio de las acciones de responsabilidad por defectos, los ordenamientos pueden optar por un único plazo de prescripción o por el establecimiento de un doble plazo de prescripción y garantía.

Eligen la primera opción (plazo único de garantía y prescripción) el Derecho francés (arts. 1792-4-1 y 1792-4-2 *Code civil*: diez o dos años) o el Proyecto de modificación del contrato de obra en el Código civil de 1994 (art. 1595, plazo de tres años), así como el Código civil alemán (§ 634) y el Código civil español en materia de obras relativas a bienes muebles. Semejante sistema es menos protector para el comitente perjudicado ya que, aparte de que el tiempo para acudir a los tribunales es mayor en unos casos que en otros, trae como consecuencia, respecto de los daños evidenciados en la época final del plazo, la inefectividad de la responsabilidad<sup>1</sup>.

La segunda opción es la preferida por el Derecho español en materia de responsabilidad por defectos de la construcción en bienes inmuebles y concretamente, en edificios, tanto en la regulación del Código civil como en la de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, en adelante, LOE). A grandes rasgos, ello supone el establecimiento de un plazo de garantía, esto es, un tope temporal dentro del cual se deben manifestar los defectos. Una vez surgidos, se dispondrá del pertinente plazo de prescripción para reclamar su reparación *in natura* o por equivalente.

En consecuencia, el plazo de garantía es el período de tiempo durante el cual puede nacer la acción de responsabilidad a favor del comitente y el plazo de prescripción es el tiempo del que dispone el perjudicado para ejercitar dicha acción<sup>2</sup>. Durante el lapso temporal denominado «de garantía» el ordenamiento jurídico presume que las deficiencias son originarias e imputables a los participantes en la actividad constructiva (presunción de culpa),

<sup>1</sup> Vid. G. GARCÍA CANTERO, «La responsabilidad por ruina de los edificios *ex artículo 1591 del Código civil*», en *ADC*, 1963, p. 1108; y J. M. RUIZ RICO y M. L. MORENO TORRES, *La responsabilidad civil en la Ley de ordenación de la edificación*, Comares, Granada, 2002, p. 185.

<sup>2</sup> Vid. por todas, las SSTS de 13 de diciembre de 2007 (*RJ* 2008/52); 23 de mayo de 2005 (*RJ* 6362); 20 de julio de 2002 (*RJ* 7473); 8 de octubre de 2001 (*RJ* 7549), etc.

así como también se presume la existencia del nexo causal<sup>3</sup>. Es decir, si los daños se manifiestan en el período de garantía hay que conectarlos necesariamente con la actividad defectuosa o inactividad de los agentes de la construcción. Por consiguiente, el comitente (o su causahabiente) sólo tendrá que probar el daño sufrido y que éste se manifestó en el período de garantía para que, automáticamente, la Ley asigne o atribuya la responsabilidad a los agentes de la construcción. Será, pues, a esos agentes a quienes corresponda probar la inexistencia de ese nexo o de esa culpa presunta<sup>4</sup>.

En el Derecho alemán, sin embargo, al no existir plazo alguno de garantía, el comitente deberá probar no sólo el daño, sino que el defecto que lo ha causado es de carácter originario (salvo en los casos en que sea de aplicación la Directiva 99/44), y oportunamente demostrados ambos extremos, será de aplicación la presunción de culpa del § 280.1 BGB (norma de la parte general) por remisión expresa del § 634 BGB.

A pesar de que los fines a los que sirve la fijación del doble plazo temporal están presentes en todo contrato de obra, cualquiera que sea su objeto, y los beneficios que de la distinción se derivan son patentes, un simple vistazo a la legislación española pone de manifiesto la falta de uniformidad en la materia, al articularse regímenes distintos según se trate de bienes muebles o inmuebles. E incluso, dentro de estos tipos de bienes, hay que discriminar dependiendo de la fecha de la licencia de edificación, en el caso de obra inmueble, o de la clase de bien mueble ante la que se esté.

Por esta causa, a continuación, intentaremos exponer el régimen jurídico aplicable a los distintos bienes. A estos efectos y con el fin de evidenciar las consecuencias prácticas de las diferentes opciones legislativas, acudiremos en ocasiones al sistema del caso, utilizando para ello la prolija jurisprudencia de nuestros Tribunales. Dado que la finalidad de este trabajo es la comparación entre regímenes, se analizará en primer lugar el supuesto a la vista del ordenamiento español, para después exponer brevemente la solución desde el Derecho alemán. El objetivo de la comparación es dejar patente cómo los límites temporales en la responsabilidad por defectos determinan el grado de protección de los sujetos intervinientes.

---

<sup>3</sup> El Tribunal Supremo, en sentencia de 2 junio 2005 (*RJ* 5308), tiene declarado que estamos ante «una responsabilidad objetiva pura y durísima; no se trata tanto de una presunción de culpa, sino de una imputación de responsabilidad a cargo de unas personas a quienes se atribuye la ruina por darse el nexo causal, siempre que el vicio se dé en el plazo de garantía»

<sup>4</sup> *Vid.* RUIZ RICO y MORENO TORRES, *op. cit.*, pp. 9 y ss.

## II. EL RÉGIMEN APLICABLE A LA RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS EN EL CONTRATO DE OBRA DE BIENES MUEBLES

### 1. RÉGIMEN GENERAL

El problema es que en la normativa del Código civil español respecto del contrato de obra mueble no existe ningún precepto atinente a la responsabilidad por defectos en la construcción.

Una posible solución es el recurso al artículo 1553 CC que dispone que «son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa». Esta remisión al contrato de compraventa, supondría la aplicación de las acciones por saneamiento por vicios ocultos, reguladas en el artículo 1484 y siguientes del Código civil. En principio, la aparición de vicios ocultos en bienes muebles objeto del contrato de obra (construcción o reparación), parece caber en el supuesto de hecho de la norma: defectos ocultos que tuviere la cosa y que la hacen impropia para el uso a que se la destina, o disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comitente, no habría aceptado la cosa o habría dado menos precio por ella; exclusión hecha de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista o aquellos que no lo estuvieren, si el comitente es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

A pesar de ello, la aplicabilidad de esta normativa por remisión del artículo 1553 CC es discutible, pues dicho precepto se encuentra situado en la regulación del contrato de arrendamiento de cosas (fincas urbanas y rústicas); así pues, sólo podría sustentarse mediante el recurso a la analogía (art. 4 CC). Sin embargo, esta solución, además de ser forzada, tendría el inconveniente del reducido plazo de estas acciones: seis meses a contar desde la entrega (art. 1490 CC), siendo considerado por la jurisprudencia dominante como plazo de caducidad<sup>5</sup>.

Por ello, la doctrina se inclina por considerar que se está ante una ejecución defectuosa de su prestación por parte del contratista, que deberá tratarse según las reglas generales de las obligaciones<sup>6</sup>.

Habría, pues, en estos casos, cumplimiento defectuoso de la prestación por el deudor. El comitente no pudo descubrir la falta de

<sup>5</sup> Vid. L. DÍEZ PICAZO y A. GULLÓN, *Sistema de Derecho civil*, vol. II, 9.ª edición, Tecnos, Madrid, p. 384.

<sup>6</sup> L. DÍEZ PICAZO y A. GULLÓN, *op. et loc. cit.* Y, en la misma línea, vid. R. LINARES NOCI, *El contrato de ejecución de obra de bienes muebles en el Código civil*, Editorial Trivium, Madrid, 2001, pp. 104 y ss.

conformidad en el trámite de la verificación previa a la recepción propiamente dicha, por tratarse de un defecto oculto. Para poder ejercitar los remedios por incumplimiento, deberá demostrar que el defecto era originario y no sobrevenido, es decir, le incumbe la prueba del vicio. Y los remedios disponibles serán fundamentalmente el cumplimiento específico, esto es, la reparación del defecto y la indemnización de daños y perjuicios. Ambos remedios se someterán a un único plazo de garantía y prescripción, la general de quince años de las acciones personales (art. 1964, segundo inciso CC).

Son escasos los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia, si bien podemos encontrar algunos ejemplos en la jurisprudencia menor. A estos efectos, destaca la SAP Salamanca de 13 octubre 2004<sup>7</sup>, en un supuesto de reparación de un vehículo a motor, que poco tiempo después de salir del taller mecánico sufre una avería en trayecto, que supone la paralización del vehículo por existencia de exceso de aceite en el motor<sup>8</sup>. En su fundamentación jurídica, la Audiencia Provincial de Salamanca, sostiene que se está ante una reparación incompleta y no defectuosa, «con la consiguiente posibilidad de acudir a la protección de los artículos 1101 y ss. del Código civil. Se trataría, por tanto, de un incumplimiento contractual, y no de vicio redhibitorio, en cuanto a que lo denunciado no es que la reparación realmente efectuada fuese defectuosa, sino que la reparación no se completó en la medida que el estado del vehículo requería tras el accidente sufrido... El artículo 1553 CC, se refiere al vicio o defecto oculto que se halla ínsito en la cosa misma, independientemente de su uso o del caso fortuito o la fuerza mayor, caso éste en el que el vicio no da derecho al arrendatario a exigir una reparación (aunque ésta es posible), sino que origina consecuencias distintas. Evidentemente, ello no es lo que acontece en el presente supuesto, y de ahí que se compartan aquí las tesis declaradas en la sentencia recurrida, en tanto que, por defectuoso cumplimiento del taller reparador, la acción puesta en juego es la responsabilidad contractual por cumplimiento negligente de las obligaciones derivadas de un contrato de obra, la cual prescribe a los quince años. Con ello se descarta cualquier alusión a la caducidad de la acción».

Como se extrae del Fundamento de Derecho transcrito, la Audiencia, quizás sirviendo a la finalidad útil de evitar la extinción de la acción de reclamación por el transcurso del tiempo, crea un artificio consistente en distinguir entre ruina del vehículo debido a

<sup>7</sup> JUR 2005/8411.

<sup>8</sup> Analizada *infra*, epígrafe (II) 2.2.

una defectuosa reparación y ruina debida a reparación incompleta. Según argumenta, el régimen jurídico de la misma vendría dado por la aplicación de los artículos referentes al saneamiento en la compraventa, por remisión del artículo 1553 CC; mientras, que en el segundo, son aplicables las reglas generales del incumplimiento de las obligaciones. La distinción no se comprende, ya que ambos supuestos caben en el concepto de cumplimiento defectuoso, lo que exigiría la elección de uno u otro régimen y su aplicación uniforme en ambos supuestos.

La aplicación de los remedios generales frente al incumplimiento es, no obstante lo anterior, la solución preferida por los Tribunales, como demuestra la STS de 28 de mayo de 1985<sup>9</sup>, también en un caso de reparación defectuosa de vehículo a motor: «es claro que los litigantes estaban vinculados por un contrato de ejecución de obra, en el que la demandante figuraba como dueña de la obra y el demandado como contratista, por lo que, se dice, de existir responsabilidad por la deficiente reparación se trataría de la contractual con la consecuencia de que serían aplicables los artículos mil ciento uno y siguientes...»

La situación es muy distinta en el ordenamiento jurídico alemán, donde la norma recogida en el § 634a BGB disciplina de modo expreso y general, la prescripción de la acción por vicios o defectos en la obra sobre bienes muebles. Dicho precepto, en su párrafo primero, inciso 1, establece el plazo uniforme de dos años a contar desde la recepción, ya se trate de la construcción o reparación de una cosa mueble, o de la realización de proyectos destinados a ese fin.

Puede, pues, comprobarse la gran diferencia existente entre los plazos previstos en un ordenamiento y otro, quince y dos años, aunque no debemos olvidar, como se expondrá en las conclusiones, que la mayor duración de plazos no significa necesariamente una mayor protección del perjudicado.

## 2. REGÍMENES ESPECIALES

### 2.1 **Plazo de prescripción que debe aplicarse a las acciones derivadas de contratos mercantiles de obra**

Las normas del Código civil sobre el arrendamiento de obra, se han de aplicar supletoriamente y como Derecho común en el con-

---

<sup>9</sup> RJ 2818.

trato de obra mercantil, merced a la remisión del artículo 2 del Código del comercio.

Sin embargo, sobre la base de contratos cuyo objeto lo constituía la ejecución de una obra en un buque, el Tribunal Supremo ha determinado que la aplicación supletoria de las normas del Código civil a los contratos de ejecución de obra mercantil, en nada obsta al citado carácter mercantil<sup>10</sup>, ni desplaza las específicas normas que sobre prescripción pueda contemplar el Código de comercio. En ese sentido, se establece la aplicación del artículo 952.1 C. Com. para las acciones personales derivadas de la perfección de un contrato de obra mercantil y se rechaza, dada la existencia del referido precepto específico, la aplicación del artículo 1964 CC. El plazo de ejercicio de la acción será, pues, de un año y no de quince<sup>11</sup>.

Abundando en esta dirección, la STS de 21 de febrero de 1994<sup>12</sup> rechaza la equiparación de buques y edificios, a efectos de la aplicación a aquéllos de la presunción de cumplimiento defectuoso para el caso de ruina previsto en el artículo 1591 CC.

## 2.2 La prescripción en los contratos de obra celebrados con consumidores. En especial, la ejecución de obra sobre vehículos a motor

A estos contratos es de aplicación la regulación establecida por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias (en ade-

<sup>10</sup> STS de 1 de diciembre de 1988 (*RJ* 9284).

<sup>11</sup> STS de 10 de febrero de 1984 (*RJ* 588): «Que si a tenor del artículo 2.º del C. Com. son actos de comercio, entre otros, los especificados en dicho texto, y si el contrato de construcción de buques está recogido o especificado en el artículo 574, de dicho cuerpo legal es indudable la naturaleza jurídico-mercantil de tal contrato, naturaleza que subsiste aunque, como consecuencia de la casi total ausencia de regulación mercantil al respecto, deban aplicarse como supletorias las normas del CC relativas al contrato de arrendamiento de obras, en cuanto la construcción de un buque no supone más que una modalidad de dicho genérico contrato derivada de las particularidades del objeto a construir; sin que tal aplicación supletoria alcance el tema de la prescripción suscitado en el presente recurso, pues aunque es cierto que la teoría general de la prescripción en materia civil es trasladable al campo mercantil, ello lo es salvo las singularidades establecidas en el C. Com., y entre las cuales se encuentra la que señala el plazo de prescripción de un año para las acciones nacidas de servicios u obras destinadas a la construcción de buques, plazo prescriptivo aplicable tanto al contrato de construcción celebrado entre el empresario y el comitente o dueño de la obra, como al nuevo contrato celebrado entre aquel empresario y un segundo contratista para la instalación o ejecución de particulares elementos del buque, pues este último contrato participa de la naturaleza mercantil del primero y está sometido a su misma normativa legal relativa a la prescripción de las acciones para reclamar el importe de las obras o servicios prestados en cuanto tales obras o servicios tienen, también, por objeto la construcción parcial del buque, objeto que es, precisamente, el que da carácter mercantil a ambos contratos».

<sup>12</sup> *RJ* 1107.

lante, TRLGDCU). Sin embargo, no encontramos en esta norma una reglamentación específica del contrato de obra con consumidores, lo que nos obliga a bucear en sus preceptos a la búsqueda de la normativa aplicable.

En sede de «Protección de los legítimos intereses económicos de los consumidores y usuarios» (capítulo V, título I, libro I), el artículo 21.1 TRLGDCU declara que «el régimen de comprobación, reclamación, garantía y posibilidad de renuncia o devolución que se establezca en los contratos, deberá permitir que el consumidor y usuario se asegure de la naturaleza, características, condiciones y utilidad o finalidad del bien o servicio; *pueda reclamar con eficacia en caso de error, defecto o deterioro; pueda hacer efectivas las garantías de calidad o nivel de prestación ofrecidos, y obtener la devolución equitativa del precio de mercado del bien o servicio, total parcialmente, en caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso.* La devolución del precio del producto habrá de ser total en el caso de falta de conformidad del producto con el contrato, en los términos previstos en el título V del libro II»<sup>13</sup>.

Esta norma enuncia las obligaciones legales de garantía que asume, en todo caso, el empresario o profesional frente al consumidor o usuario, al tiempo que determina la compatibilidad de las específicas acciones derivadas de la Ley (arts. 114 a 127 TRLGDCU), con las generales de responsabilidad contractual previstas para los supuestos de incumplimiento o cumplimiento defectuoso<sup>14</sup>.

El ámbito objetivo de la aplicación de este artículo 21.1 es muy amplio, amparando cualquier contrato en el que un profesional o empresario ponga a disposición del consumidor un producto –con independencia de su condición de bienes muebles o inmuebles y tanto de naturaleza consumible como duradera– o servicio, y cualquier vicio o defecto que puedan presentar éstos<sup>15</sup>. Abarcaría, pues, el contrato de obra mueble. El problema es que el precepto no acompaña a la declaración de responsabilidad una remisión a las normas de desarrollo, por lo que hemos de buscar en el TRLGDCU las concretas normas reguladoras de la materia.

Una de las posibilidades podría ser la aplicación de los artículos 147 a 149 TRLGDCU, que regulan la responsabilidad por servicios defectuosos, entendiendo «prestación de servicios» de modo no técnico-jurídico, pues la misma puede derivar de distintos tipos

<sup>13</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>14</sup> Vid. J. M. BUSTO LAGO, «Comentario del artículo 21», en la obra colectiva (coord. R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO): *Comentario del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias*, Aranzadi-Thomson, Pamplona, 2009, p. 294..

<sup>15</sup> Vid. BUSTO LAGO, *op. cit.*, pp. 295-296.

contractuales: de contratos de servicios, de contratos de obra, de mandato de depósito, transporte, etc.<sup>16</sup>.

Sin embargo, no parecen aplicables estos preceptos pues el planteamiento del TRLGDCU enlaza con la política legislativa que considera que, en materia de responsabilidad por los servicios, no se trata tanto de los problemas de insatisfacción del acreedor –contratante de un servicio– por la falta de calidades o cualidades, por la ausencia de idoneidad o de utilidad del mismo para el fin para el que se contrató, sino de garantizar la seguridad de las personas<sup>17</sup>. Por consiguiente, se considera defectuoso el servicio en cuanto es inseguro o puede resultar potencialmente.

Quedarían, pues, fuera del sistema de responsabilidad diseñado en el TRLGDCU los daños ocasionados por el incumplimiento de un contrato cuando el servicio no se presta o se presta de modo defectuoso o insatisfactorio, pero sin que afecte a la seguridad, sin causar daños en la persona o en otros bienes. Para tales daños ha de estarse a los específicos regímenes jurídicos de responsabilidad (del arrendador, del contratista) o a las reglas generales<sup>18</sup>.

Por último, dentro del TRLGDCU, es preciso examinar la aplicabilidad de los artículos 114 y siguientes, procedentes de la Directiva 99/44.

El artículo 115, cuando define el ámbito de aplicación objetivo de la Ley, dice en su apartado primero que «están incluidos en el ámbito de aplicación de este título los contratos de compraventa de productos y los contratos de suministro de productos que hayan de producirse o fabricarse». La norma copia la redacción del artículo 1.4 de la Directiva 99/44. La expresión literal utilizada, puede llevar a pensar que el precepto se está refiriendo, junto con la compraventa, a los contratos de suministro. Sin embargo, como ha advertido la doctrina, su verdadero significado se comprende cuando se advierte que el legislador comunitario utiliza el término «suministro» como sinónimo de «entrega». En consecuencia, la Directiva no designa en este artículo un tipo contractual, sino que contiene una mera descripción de hechos a los que atribuye relevancia jurídica, en el sentido de equiparar su tratamiento al del contrato de compraventa<sup>19</sup>.

<sup>16</sup> Vid. M. A. PARRA LUCÁN, «Comentario del artículo 147», en la obra colectiva (coord. R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO), *Comentario del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias*, Aranzadi-Thomson, Pamplona, 2009, p. 1726.

Señala la autora que, desde la óptica de la norma, constituirían servicios las actividades de construcción y las de la reparación ( *op. cit.*, pp. 1725-1726).

<sup>17</sup> Vid. PARRA LUCÁN, *op. cit.*, p. 1723.

<sup>18</sup> *Ibidem*

<sup>19</sup> Vid. M. J. MARÍN LÓPEZ, «Comentario del artículo 115», en la obra colectiva (coord. R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO), *Comentario del texto refundido de la Ley*

De lo anterior se deduce que el contrato de obra mueble con consumidores está sometido a la regulación de los artículos 114 y ss. Y ello con independencia de que los materiales necesarios para la fabricación o construcción del bien hayan sido suministrados por el empresario (contratista), en todo o en parte, o por el propio consumidor (comitente)<sup>20</sup>. Cosa distinta es que el vendedor esté exonerado de responsabilidad si la falta de conformidad tiene su origen en los materiales suministrados por el consumidor (art. 116.3 TRLGDCU)<sup>21</sup>.

Por aplicación de esta normativa, en el supuesto de que la obra mueble presente alguna falta de conformidad, el comitente-consumidor tendrá a su disposición los remedios previstos en el artículo 118.1 TR: la reparación del bien, su sustitución, la rebaja del precio o la resolución del contrato.

El comitente responde de las faltas de conformidad que se manifiesten en el plazo de garantía de dos años desde la entrega del bien (cómputo objetivo). La entrega se entiende hecha en el día que figure en la factura o tique, o en el albarán de entrega correspondiente si éste fuera posterior.

El artículo 123.1 segundo párrafo, establece una presunción de que las faltas de conformidad que se manifiesten en los seis meses siguientes a la entrega del producto, existían ya cuando la cosa se entregó, excepto cuando esta presunción sea incompatible con la naturaleza del producto o la índole de esta falta de conformidad. Pasados esos seis meses, corresponde al comitente-consumidor la carga de la prueba de que el defecto era originario.

La acción para reclamar prescribe a los tres años, a contar también desde la entrega del bien. Dentro de dicho período, el consumidor tiene la obligación de informar al contratista-empresario de la falta de conformidad en el plazo de dos meses desde que tuvo conocimiento de la misma. Sin embargo, el incumplimiento de este plazo no supondrá la pérdida del derecho al saneamiento que corresponde, siendo responsable el consumidor y usuario de los daños y perjuicios efectivamente ocasionados por el retraso en la comunicación. Salvo prueba en contrario, se entenderá que la comunicación ha tenido lugar en el plazo establecido.

---

*General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias*, Aranzadi-Thomson, Pamplona, 2009, p. 1422.

<sup>20</sup> En este punto se separa la Directiva 99/44 de la Convención de Viena, que en su artículo 3.1 considera compraventa los contratos de suministro de mercaderías que hayan de producirse o fabricarse, a menos que la parte que las encargue asuma la obligación de proporcionar una parte sustancial de los materiales necesarios para esa manufactura o producción.

<sup>21</sup> *Vid.* MARÍN LÓPEZ, *op. cit.*, p. 1423.

Dentro de los contratos de obra celebrados con consumidores, es preciso destacar, por su frecuencia y su especialidad de régimen, los de reparación de vehículos a motor.

Junto a la citada regulación del TRLGDCU y con un ámbito subjetivo más amplio, al resultar también aplicable a contratos que no sean de consumo, hay que tener en cuenta el Real Decreto 1457/1986, de 10 de enero, que regula la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación de vehículos, de sus equipos y componentes<sup>22</sup>. Se trata de un Reglamento de carácter sectorial, en el sentido de que aspira a reglamentar en bloque y desde distintos puntos de vista, un sector de la actividad económica. Por consiguiente, para la delimitación de su aplicación recurre a un criterio objetivo: basta que se acuda a un taller pidiendo la ejecución de una obra en un vehículo para que el Real Decreto entre en juego<sup>23</sup>. Por esta causa, sólo en presencia de consumidores, la regulación del Real Decreto deberá compaginarse con la del TRLGDCU.

Lo destacable de este Real Decreto en lo atinente a la materia que aquí nos ocupa, es que establece unos plazos de garantía a cargo del taller respecto de la reparación o instalación efectuadas en el vehículo (art. 16 RD 1457/1986).

De lo anterior se extrae que en relación a la obra sobre un automóvil, tres son las normativas que deberemos conjugar: Código civil, RD 1457/1986 y TRLGDCU (cuando el contratante tenga la consideración de consumidor). ¿Cómo ha de articularse este marco normativo? En un intento de resolver la cuestión, proponemos a discusión este sencillo caso:

*El día 5 de octubre de 2005, el Sr. López tuvo un accidente de circulación cuando conducía un automóvil de su propiedad. Dio varias vueltas de campana, a resultas de las que el vehículo resultó afectado con cuantiosos daños. El coche tenía en el momento del siniestro 19.204 Km.*

*El citado vehículo entró en Talleres Macías, S.L., en fecha 6 de octubre de 2005, a fin de que le realizasen las reparaciones precisas de los desperfectos habidos en el siniestro mencionado. Ya reparado, el Sr. López recepciona el vehículo el 6 de enero de 2006.*

*El día 1 de marzo de 2006, el automóvil del Sr. López sufre una avería en trayecto, que supone la paralización del mismo, tras*

<sup>22</sup> Para la Comunidad Autónoma andaluza, *vid.* también el RD 9/2003, de 28 de enero, con idéntica regulación en tema de garantías (art. 18).

<sup>23</sup> *Vid.* R. CASAS VALLÉS, «La ejecución de obra sobre vehículos (El RD 1457/86 de 10 de enero, “BOE” n.º 169, de 16 de julio: un desarrollo sectorial, en el marco de la LGDC, de la regulación civil del contrato de arrendamiento de obra)», en *Estudios sobre consumo*, n.º 10, abril 1987, pp. 92 y ss.

*aparecer una intensa humareda de color blanco, procedente del motor. El vehículo tenía, en ese momento, 20.354 Km.*

*La reparación a llevar a efecto consistió, fundamentalmente en la revisión del motor y operaciones adicionales y la causa aducida de la avería fue la existencia de exceso de aceite en el motor.*

*De las periciales no se desprende, de forma indudable, que la referida avería imposibilite al vehículo para andar 1000 Km.; o lo que es lo mismo, que el exceso de aceite en el motor paralice el vehículo de forma inmediata.*

Los hechos narrados corresponden, en lo esencial, al supuesto fáctico que dio lugar a la *supra* citada SAP de Salamanca de 13 de octubre de 2004<sup>24</sup>, para cuya solución la Audiencia acude a la aplicación de las normas generales del Código civil sobre las obligaciones y, en concreto a los remedios frente al incumplimiento y al plazo de quince años aplicable a éstos.

La solución elegida por la Audiencia, sin embargo, conlleva una pesada carga para el propietario del vehículo averiado: la de la prueba de la existencia de nexo causal y de la negligencia del contratista. Esto es, demostrar que la segunda avería fue debida a una defectuosa reparación por parte del taller.

Nótese que en este caso concreto estamos en presencia de un consumidor, por lo que es aplicable el artículo 123.1 TRLGDCU que, como hemos dicho, en los seis meses siguientes a la entrega presume que los daños se deben a la falta de conformidad originaria, imputando la responsabilidad directamente al empresario. Y si este precepto lo completamos con el RD 1457/1986, la solución es aun más favorable al Sr. López, pues le sería de aplicación la garantía que esta norma establece.

El artículo 16 RD dispone que la garantía «caducará a los tres meses o 2.000 Km recorridos»; y tratándose de vehículos industriales, «a los quince días o 2.000 Km recorridos». Todo ello a salvo de que las piezas incluidas en la reparación tengan un plazo de garantía superior, en cuyo caso y para éstas regirá el de mayor duración. Como puede verse, para fijar la duración de la garantía, el Real Decreto se sirve de dos criterios: el temporal y el kilométrico, que se presenta de forma disyuntiva. Basta alcanzar uno de los dos para producir la extinción de la garantía<sup>25</sup>. El plazo de la garantía empieza a contar desde la fecha de entrega del vehículo.

Por consiguiente, no habiendo sobrepasado el Sr. López ninguno de estos límites (han transcurrido dos meses escasos y ha recorrido apenas 1.150 Km), la avería estaría garantizada, lo que le

<sup>24</sup> RJ 2005/8411.

<sup>25</sup> Vid. CASAS VALLÉS, *op. cit.*, p. 132.

relevaría igualmente de la prueba de la culpa y del nexo, aunque no existiera el artículo 123.1 TRLGDCU.

¿Qué ocurriría si el daño en el vehículo se hubiera manifestado una vez transcurrido el plazo de garantía del artículo 16 RD 1457/1986? Para responder a la pregunta hemos de tratar de ajustar las disposiciones del TRLGDCU y del citado Real Decreto. La tarea no es fácil, ya que el Real Decreto no es un reglamento de desarrollo de la antigua Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, sino un «reglamento regulador de una actividad» (la de talleres)<sup>26</sup>. En nuestra opinión, la solución viene de la mano de distinguir en estos casos según se trate de un consumidor o no.

En presencia de un consumidor, son de aplicación los artículos 114 y ss. TRLGDCU, a cuyo tenor hemos visto que la garantía legal dura dos años, presumiéndose el carácter originario de las faltas de conformidad durante los seis primeros meses. Por tanto, si la avería se hubiere producido durante dicho plazo de garantía legal, el consumidor estaría amparado, con independencia de la necesidad de prueba de la falta de conformidad transcurrido el plazo semestral.

Por el contrario, si el perjudicado es un empresario o profesional, sólo disfruta de la protección del RD 1457/1986 y de las normas del Código civil, así que finalizado el plazo de la garantía que objetiviza la responsabilidad del taller, podrá reclamar, pero le incumbirá la carga de probar el incumplimiento del contratista, para utilizar los remedios generales del Derecho común de contratos frente al mismo.

La garantía del artículo 16 RD 1457/1986 otorga al dueño del vehículo el derecho a ser atendido por el taller con carácter preferente (art. 13.1, segundo inciso RD 1457/1986) y a la reparación gratuita de la avería (art. 16.4 RD). Se trata de deberes ineludibles del taller, que la norma excluye sólo en tres casos:

- a) Manipulación o reparación del vehículo por terceros (art. 16.2 *in fine* RD)<sup>27</sup>.
- b) Aportación de piezas por el usuario (art. 16.5 RD), es supuesto de limitación, no de exclusión, de la garantía.
- c) Negativa por el usuario a reparar averías o anomalías detectadas por el taller en el curso de la obra (art. 16.6 RD).

<sup>26</sup> Vid. CASAS VALLÉS, *op. cit.*, p. 94-97.

<sup>27</sup> Para CASAS VALLÉS (*op. cit.*, p. 130), «un efecto tan grave como la exclusión de la garantía sólo debieran producirlo aquellas manipulaciones que guarden relación directa con la obra o reparación efectuada por el taller. Por otra parte, en muchas ocasiones la intervención de otro taller es inevitable (así cuando el vehículo se avería en el curso de un viaje) [...] La no aceptación por el taller de las responsabilidades derivadas de la garantía sólo podrá admitirse cuando la intervención del tercero, además de innecesaria, dificulte o agrave considerablemente la reparación. Una interpretación literalista del precepto podría llevar con frecuencia a eximir al taller que efectuó una reparación del deber de garantizarla».

No obstante, la enumeración legal de supuestos de exclusión no es exhaustiva, por ello además de en los referidos, Casas Vallés plantea la posibilidad que no rija la garantía en las siguientes hipótesis<sup>28</sup>:

1.<sup>a</sup> Uso inadecuado del vehículo u omisión de precauciones por parte del cliente.

2.<sup>a</sup> ¿Qué ocurre en caso de que el vehículo cambie de propietario? En puridad de conceptos, el principio de relatividad de los contratos (art. 1257.1 CC) exigiría la exclusión de la garantía; aunque el autor estima más razonable la solución contraria. El taller garantiza la obra de manera objetiva durante el tiempo mínimo legal, por lo que el cambio de propietario no le exime del deber legal de garantía, aunque sí extingue la que voluntariamente y mediante pacto hubiere concedido el taller.

3.<sup>a</sup> ¿Cabe la renuncia de la garantía? La voluntaria lo es con los límites del artículo 1255 CC y el TRLGDCU (para los consumidores). Para Casas Vallés, en cambio, la legal mínima no parece renunciabile<sup>29</sup>. A nuestro juicio, lo que no se permite es la renuncia previa a la garantía, pero sí cuando se haya manifestado el defecto, pues sería renuncia de derechos, admisible siempre cuando no contrarie el interés o el orden público ni perjudique a terceros (art. 6.2 CC).

Por último, si bien hemos visto que la avería sufrida por el Sr. López ha tenido lugar en el tiempo de garantía, hemos de cuestionarnos de qué plazo dispone aquél para realizar su reclamación.

El RD 1457/1986 sólo ha establecido límites para las reclamaciones administrativas, que deberán formularse en el plazo máximo de dos meses desde la entrega del vehículo o desde la finalización de la garantía (art. 17.3 RD). Por consiguiente habrá de entenderse que a la finalización de los iniciales tres meses de garantía o 2.000 Km recorridos, el Sr. López cuenta con otros dos meses para realizar la reclamación administrativa, ya que no se dice que este tiempo deba contarse desde que se produjo la avería en plazo garantizado.

No dice nada el Real Decreto acerca de las reclamaciones en vía judicial. Consecuentemente, habrá de entenderse que el plazo es el quinquenal del artículo 1964 CC.

Conforme al sistema alemán, la resolución del caso no ofrecería dudas. Siendo el Sr. López un consumidor, serían de aplicación las normas del BGB derivadas de la Directiva 99/44, idénticas en lo sustancial a la normativa española, por lo que la solución sería

<sup>28</sup> *Vid. op. cit.*, p. 131.

<sup>29</sup> *Ibidem.*

equiparable a la que hemos expuesto. No tratándose de un consumidor, se aplica el § 634a BGB, teniendo el perjudicado dos años para ejercitar los remedios previstos en el § 634 BGB.

### III. EL RÉGIMEN APLICABLE A LA RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS EN EL CONTRATO DE OBRA DE BIENES INMUEBLES

#### 1. LA DISCIPLINA DEL ARTÍCULO 1591 CC. LA CONSTRUCCIÓN JURISPRUDENCIAL DE LA RESPONSABILIDAD POR RUINA DE EDIFICIOS

Establece el artículo 1591 CC: «1. El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección. 2. Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años».

Como ha puesto de manifiesto el Prof. Albiez en su trabajo «Los sistemas de garantías en el contrato de obra por defectos o vicios en el ordenamiento jurídico español», el régimen de responsabilidad por ruina inmobiliaria que los Tribunales aplican a partir del artículo 1591 CC poco tiene que ver con este precepto. Se trata de una materia que ha sido objeto de una auténtica «construcción jurisprudencial» con el objetivo de proteger a los compradores de viviendas.

En relación al concepto de ruina, presupuesto de la responsabilidad, y a los sujetos responsables, nos remitimos a lo expuesto por Albiez Dohrmann, siendo nuestro cometido el análisis de los límites temporales de dicha responsabilidad. Para ello, en la línea de lo realizado en el epígrafe anterior, partiremos de la formulación de unos supuestos de hecho, que nos permitirán exponer con mayor agilidad y atractivo la doctrina jurisprudencial al respecto.

#### 1.1 La responsabilidad extracontractual y la responsabilidad decenal: sus diferentes plazos de prescripción

*Durante el proceso de construcción de un bloque de edificios (A), y como consecuencia de las características del terreno*

*(arenas limosas), se produjo el desplazamiento de las zapatas del muro de contención medianero, ante lo cual se adoptaron por parte de los arquitectos soluciones de urgencia, con el fin de evitar el deslizamiento del inmueble y otras patologías mayores: colocación de mallazos y armaduras contra el terreno, encofrados de muros de contención a una cara y hormigonado inmediato del conjunto. Quedó probado en autos que la causa del derrumbamiento había radicado en una falta de previsión por parte de los arquitectos, al no haber efectuado un adecuado estudio geotécnico.*

*La recepción del edificio se produjo en el año 2001.*

*En septiembre de 2002 y como consecuencia de las operaciones relatadas, se produjeron daños en el muro medianero que afectaban incluso a la finca colindante (B), provocando protuberancias de hormigón y mallazo que aparecen en la medianería a la altura de las plantas sótanos y que impiden llevar a cabo la construcción en todo el perímetro del solar.*

*En el mes de febrero de 2004, la comunidad de propietarios del edificio (A) interpuso demanda contra Construcciones Puza (constructora y promotora) y contra los arquitectos y aparejadores, intervinientes todos en el proceso constructivo, en reclamación de cantidad por los importes de los trabajos de picado, demolición y reconstrucción del muro medianero.*

*Los demandados alegaron que la pretensión actora no tiene encaje en la responsabilidad decenal, debiendo incardinarse en los artículos 1902, 1907 y 1909 CC, al tratarse de responsabilidad extracontractual. Asimismo, manifestaron que el edificio de la comunidad actora (A) no presenta ningún vicio susceptible de ser calificado como ruinoso, que fundamente la aplicación del artículo 1591 CC, tratándose tan solo de una inmisión en finca ajena.*

Los hechos expuestos constituyen el supuesto fáctico de la SAP Burgos de 10 noviembre 2005<sup>30</sup> y nos permiten discriminar entre la responsabilidad extracontractual contemplada en el artículo 1909 CC<sup>31</sup> y la responsabilidad decenal del artículo 1591 CC.

Nuestro legislador civil ha distribuido equitativamente la responsabilidad por los daños causados por la ruina un edificio:

– En el artículo 1591 CC hace responder a los sujetos de la construcción frente al comitente, por los vicios ruinosos originarios de la obra.

– En el artículo 1907 CC impone al propietario la obligación de responder frente a terceros por los daños producidos por defectos sobrevenidos de la construcción, que tenga su causa en la falta de las reparaciones necesarias.

<sup>30</sup> JUR 2006/10070.

<sup>31</sup> «Si el daño de que tratan los dos artículos anteriores resultare por defecto de construcción, el tercero que lo sufra sólo podrá repetir contra el arquitecto, o, en su caso, contra el constructor, dentro del tiempo legal.»

– Y en el artículo 1909 CC hace responder frente a terceros a los agentes de la construcción de los daños producidos por defectos originarios. Se presume que son originarios los defectos surgidos durante el plazo decenal.

En este punto, el Derecho español se separa de la solución acogida en otros ordenamientos, que imputan la responsabilidad al propietario, no ya cuando la ruina provenga de la falta de reparaciones necesarias, sino incluso cuando sea debida a defectos de construcción: § 836 BGB<sup>32</sup>; artículo 1386 *Code civil*<sup>33</sup> o artículo 2053 *Codice civile*<sup>34</sup>. Nuestras leyes, con mejor criterio, hacen responder de este último tipo de defectos únicamente a los agentes de la construcción<sup>35</sup>.

En el supuesto que analizamos, la demandante –comunidad de propietarios del edificio (A)– lo es por defectos ruinosos de éste, por lo que decide correctamente la Audiencia Provincial de Burgos al estimar que «la existencia de esa responsabilidad extracontractual entre tercero perjudicado y los intervinientes en el proceso constructivo, no impide que el propietario del edificio pueda formular contra éstos reclamación por responsabilidad decenal, cuando concurren los presupuestos configuradores de la acción del artículo 1591 del C. civil, cuyo plazo de prescripción es el de quince años del artículo 1964 del C. civil una vez que la ruina se ha producido, aunque coexista con un plazo de garantía de diez años que se cuenta desde la recepción de la obra. En el presente caso, el plazo prescriptivo no ha transcurrido [...]». «El defecto descrito debe ser incardinado en el concepto de ruina teniendo en cuenta la interpretación que jurisprudencialmente se viene dando al concepto de ruina, que supera el concepto restrictivo de destrucción total o parcial de la obra, y le atribuye un sentido mucho más amplio que bajo la denominación de “ruina funcional” alcanza a toda construcción o parte de los elementos de la misma, que por exceder de las imper-

<sup>32</sup> «(1) Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.»

<sup>33</sup> «Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction.»

<sup>34</sup> «Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.»

<sup>35</sup> Vid. RUIZ RICO y MORENO TORRES, *op. cit.*, p. 289.

fecciones corrientes configuran una violación del contrato o inciden en la habitabilidad del edificio».

El pretendido encuadre de la reclamación en el ámbito de la responsabilidad extracontractual, con el fin de alegar la prescripción de la acción (un año, art. 1968.2.º CC), está fuera de toda lógica jurídica, pues caso de tratarse de esta acción, la propietaria del edificio (A) carecería de legitimación para su ejercicio, estando legitimada la propiedad del solar colindante (B).

El dueño de la finca vecina (B) podría haber reclamado contra los sujetos de la construcción por los daños sufridos en su parcela, vía artículo 1909, sin tener que probar que su origen estaban en un defecto constructivo, ya que ello se presume si el daño tiene lugar dentro del plazo de los diez años. A partir de tener conocimiento del daño, cuenta con un año para reclamar la responsabilidad, transcurrido el cual, la acción prescribe (art. 1968.2.º CC).

## 1.2 Responsabilidad por ruina y saneamiento por vicios

*Don Carlos adquirió con carácter ganancial de doña María un chalet por escritura pública de 8 de agosto de 1996. El comprador ya poseía la vivienda desde 1991, en virtud de sucesivos contratos de arrendamiento.*

*No consta claramente cuál es la fecha de construcción del chalet. La licencia de obras para su construcción fue otorgada el 17 de abril de 1972, y si bien la escritura de obra nueva no se inscribió en el Registro de la Propiedad, del conjunto de la prueba aportada al litigio se deduce que la finca fue construida al menos antes del 6 de junio de 1991, fecha en que la vivienda se arrendó por primera vez a don Carlos.*

*En el año 2002 aparecieron malos olores en la planta baja del inmueble.*

*El 13 de abril de 2004, don Carlos presenta demanda contra la vendedora doña María y contra el arquitecto don David en reclamación de cantidad por vicios ruinógenos en el inmueble.*

*Se alega que se adquirió mediante escritura pública de compraventa como libre de cargas y gravámenes, un chalet en cuyo jardín y muy próxima a la vivienda, resultó existir una fosa séptica<sup>36</sup>.*

Es preciso diferenciar entre la responsabilidad decenal, consagrada en el artículo 1591 CC, que nace en virtud del contrato de obra, y es imputable al constructor y a otros sujetos de la construcción (arquitectos, aparejadores, promotores, etc.); de la obligación de saneamiento por los defectos y gravámenes ocultos que pudiera tener la cosa vendida. Esta obligación, consagrada en los artícu-

<sup>36</sup> Supuesto de hecho de la SAP de Madrid de 11 de septiembre de 2008 (RJ 2294).

los 1461, 1474 y 1484 y siguientes del Código civil, dimana del contrato de compraventa a cargo del vendedor.

En el supuesto que comentamos puede apreciarse netamente la distinción entre ambas acciones. Pues, como dice la SAP de Madrid de 11 de septiembre de 2008, «mientras que la acción decenal recogida en el artículo 1591 del Código civil es una responsabilidad legal, y el plazo de garantía es de diez años desde que se entregó la obra, la acción por vicios o defectos ocultos es una acción que dimana del contrato de compraventa y tiene un plazo de caducidad de seis meses, tal y como establece el artículo 1490 CC». Don Carlos no puede alegar vicios ruinógenos frente a la demandada doña María, pues ni siquiera consta que haya intervenido en el proceso constructivo, apareciendo como simple transmitente. El otro demandado, don David, sí intervino como arquitecto, pero la demanda no prosperará contra él, ya que la existencia de la fosa aséptica no es vicio ruinógeno, ni siquiera en la concepción amplia elaborada por el Tribunal Supremo.

En el ordenamiento jurídico alemán, serían de aplicación los remedios previstos para el incumplimiento en la compraventa (§ 437), siendo el plazo de prescripción para el caso de tratarse de un edificio, de cinco años (§ 438.1, párrafo segundo). Esto es, don Carlos carecería ya de acción para reclamar, por haber ésta prescrito (han transcurrido ya siete años y siete meses desde la fecha de la escritura pública).

Efectivamente, se trata de un vicio oculto de la cosa vendida, frente a los cuales arbitra el Código civil los remedios resolutorio (acción redhibitoria) o de reducción de la contraprestación (acción estimatoria o *quantum minoris*), amén de la correspondiente indemnización de daños en el primer caso, si el vendedor conocía los vicios y no los reveló al comprador (art. 1486 CC). Estas acciones «se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida», plazo que a pesar de las vacilaciones jurisprudenciales, suele considerarse de caducidad. Por consiguiente, don Carlos nada podrá reclamar de doña María, debido a que las acciones han caducado con creces, computado el plazo con generosidad desde la fecha de la escritura pública, de 8 de agosto de 1996. Aunque el actor venía ya poseyendo como arrendatario, por lo que en puridad de conceptos, podría computarse el plazo desde el propio contrato, siendo un caso de tradición consensual (*traditio brevi manu*).

En el caso podría haberse alegado también que el contrato es anulable por vicio del consentimiento (error o dolo). Pero el plazo para el ejercicio de la acción también habría transcurrido, ya que

ésta dura cuatro años (de caducidad) desde la consumación del contrato (art. 1301 CC).

En otras ocasiones, sin embargo, no es tan clara la distinción entre los regímenes de responsabilidad y puede apreciarse en la jurisprudencia una tendencia a ampliar el ámbito de la responsabilidad decenal a costa del saneamiento, en el afán de proteger a los sucesivos adquirentes del inmueble, indefensos a veces debido al corto plazo de duración de las acciones del artículo 1486 CC. En este sentido, la STS 22 marzo 1993<sup>37</sup> expone la doctrina al respecto, al decir: «a la norma del artículo 1490 relativa al contrato de compraventa en su regulación de carácter general, se antepone la relativa a la responsabilidad por obras realizadas que declara el artículo 1591 del mismo Código; norma ésta de carácter especial, de aplicación preferente y, sobre todo, tal anteposición viene apoyada en que si el comprador, como declara la S de 17 de octubre de 1974 no tuviese más que la acción de saneamiento por vicios ocultos del artículo 1490, resultaría que se habrían extinguido las responsabilidades que determinadamente establece el artículo 1591 para el constructor o contratista y el arquitecto y los a ellos asimilados, cuando la ruina de la obra se manifestase después de los seis meses siguientes a la compraventa, aunque no hubiesen transcurrido los diez años desde la conclusión de la obra; habiéndose declarado también (SS, entre otras, de 12 de febrero, 25 y 14 de noviembre de 1988) que los vicios que acarrearán la ruina están sujetos al régimen especial del artículo 1591 y al general del incumplimiento obligacional, en vez de al establecido por los artículos 1484 y siguientes».

Esta compatibilidad entre las acciones generales del incumplimiento y la de responsabilidad decenal se proclama asimismo en la STS de 21 de marzo de 1996, a cuyo tenor: «al margen de la responsabilidad decenal del artículo 1591 CC, puede producirse responsabilidad por incumplimiento contractual, cuya acción está sometida directamente al plazo prescriptivo de quince años del artículo 1964 del Código civil. Afecta exclusivamente al vendedor y puede resultar compatible con el artículo 1591, por referirse a que la cosa enajenada debe ser apta para la finalidad con que es adquirida (SSTS de 13 de julio de 1987<sup>38</sup> y 3 de diciembre de 1992<sup>39</sup>)».

<sup>37</sup> RJ 2527. Puede verse, también, la STS de 12 de febrero de 1988 (RJ 1941).

<sup>38</sup> RJ 5461.

<sup>39</sup> RJ 10000.

### 1.3 Los plazos de garantía y prescripción de la acción decenal del artículo 1591 CC

*Mediante documento privado de fecha 24 de agosto de 1976, don Enrique, en su calidad de propietario de la parcela número 1472 de la urbanización «Parque de las Castillas», contrató con la entidad mercantil «Promociones Martínez Boix, S.A.» (PROMABSA) la construcción por ésta, sobre la referida parcela, de un chalet familiar, por el precio alzado de 1.033.642 pesetas.*

*En la cláusula quinta del contrato de obra se estipuló lo siguiente: «La legalización o proyecto (honorarios de arquitecto y aparejador y licencia de obras) serán por cuenta del titular, encargando a PROMABSA la gestión de todo ello, cuyo importe queda incluido en el precio alzado figurado al principio»*

*Sin embargo, del examen de las actuaciones se deduce inequívocamente que la mercantil no utilizó los servicios de profesional alguno o, al menos, no se confeccionó proyecto, ni existe prueba documental alguna de dirección técnica de obras. La referida constructora no obtuvo tampoco la preceptiva y previa licencia municipal de obras.*

*PROMABSA terminó la construcción del chalet y lo entregó al dueño de la obra el día 4 de agosto de 1977.*

*En el año 1984, aparecieron en los tabiques y techos del referido chalet numerosas grietas de suelo a techo, de más de un centímetro de anchura, encontrándose igualmente afectados los muros de cerramiento. A juicio de perito, tales vicios ruinógenos eran debidos a una pésima construcción y resultaba absolutamente necesaria la realización de obras, para dejar al inmueble en unas condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad (informe técnico del arquitecto Sr. S.P., de 28 de marzo de 1989).*

*Son hechos probados que, en fecha anterior a 1984, don Enrique, por su propia y exclusiva decisión, construyó una obra adosada al chalet, formada por dos plantas, la inferior para almacén y garaje y la superior, con escalera exterior, para vivienda. Pero no consta que la aludida obra adosada haya perjudicado al chalet, ni siquiera influido en los defectos ruinógenos manifestados en el mismo.*

*En el año 1989, don Enrique promovió proceso judicial contra la entidad mercantil «Promociones Martínez Boix, S.A.», ejercitando la acción derivada del artículo 1591 CC; oponiendo aquélla la caducidad del derecho<sup>40</sup>.*

En su defensa, alega la mercantil que los defectos se han manifestado fuera del plazo decenal de garantía, pues la terminación y entrega del chalet se produjo en 1977 y el informe del arquitecto («única constancia real de la existencia de las grietas», según se aduce) es de fecha de 28 de marzo de 1989. El argumento es débil,

<sup>40</sup> Los hechos narrados corresponden a los que dieron lugar a la STS de 6 de abril de 1994, (RJ 2940).

ya que tiene declarado el Tribunal Supremo que no puede tomarse como manifestación de los defectos la certificación de vicios expedida por un técnico (STS de 19 de mayo de 2006<sup>41</sup>). En el pleito aparece probado que los vicios ruinógenos aparecieron en el año 1984, como así lo evidencia la carta de fecha de 18 de septiembre del mismo año, por la que el don Enrique lo participa a la entidad demandada.

Por consiguiente, habiendo aparecido los vicios dentro del plazo de garantía (a los siete años), la acción ha sido oportunamente ejercitada (a los cinco años), por no haber transcurrido el plazo quinquenal de prescripción, a contar desde que aparecieron los vicios ruinógenos. En el ordenamiento jurídico alemán, sin embargo, no habría derecho ya a reclamar, pues el § 634a (1) BGB, en su párrafo segundo, fija el plazo de prescripción para las pretensiones por vicios ruinógenos en obra inmueble en cinco años, contados desde la recepción.

En España es abundantísima la jurisprudencia del Tribunal Supremo que insiste en la necesidad de distinguir entre el plazo de garantía y el de prescripción en relación con las obras inmuebles. La doctrina del Tribunal Supremo al respecto puede resumirse del modo siguiente: «el plazo que establece el párrafo primero del artículo 1591 CC no es de prescripción, ni de caducidad, sino de garantía, en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad *ex lege* (conocida como decenal), que dicho precepto establece, ha de producirse la ruina desde la terminación de la obra («si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción», dice el precepto); de tal manera que si el expresado plazo transcurre sin haber ocurrido el referido evento, la acción ya no podrá nacer, por haber precluido el mencionado plazo de garantía. En cambio, una vez nacida la acción, por haberse producido o exteriorizado la ruina dentro de dicho período de tiempo, el plazo de prescripción de la misma es el general de quince años que, para las acciones personales que no tengan señalado un término especial de prescripción, establece el artículo 1964 CC, siendo el *dies a quo* de dicho plazo prescriptivo la fecha en que se produjo o se manifestó el vicio ruinógeno, conforme a la doctrina de la *actio nata* que proclama el artículo 1961 del mismo Cuerpo legal» (STS de 4 de diciembre de 1989<sup>42</sup>, e igualmente, SSTS de 14 de febrero y 30 de julio de 1991; 15 de mayo de 1995; 28 de diciembre de 1998; 29 de diciembre de 1998; 23 de mayo de 2005; SAP de

<sup>41</sup> RJ 2371.

<sup>42</sup> RJ 8793.

Madrid de 31 de octubre de 2005; y STS de 13 de diciembre de 2007<sup>43</sup>).

Conforme a lo anterior, el vicio ruinógeno puede manifestarse en cualquier momento dentro de los diez años, de forma que la cláusula que impusiera la obligación de denunciar el defecto en un determinado plazo inferior al decenal sería inoperante por ser nula, al contradecir una norma imperativa (art. 6 CC en relación con el art. 1591 CC)<sup>44</sup>.

En cuanto al cómputo del tiempo de la garantía, puede plantear un problema el momento de inicio del mismo, ya que el artículo 1591 CC dice de modo atécnico: «desde que concluyó la construcción». La cuestión se complica porque no encontramos en la jurisprudencia un criterio uniforme<sup>45</sup>. Lo lógico sería comenzar a contar el tiempo desde la recepción definitiva de la obra; pero no faltan las sentencias que lo computan desde la fecha de los certificados finales de obra; o desde la terminación de la construcción de la obra (SSTS de 14 de febrero y 15 de octubre de 1991<sup>46</sup>); aunque alguna sentencia, como la de 1 de octubre de 1992<sup>47</sup>, se refiere a la entrega.

Por otra parte, en el supuesto de hecho se observa que el comitente construyó por su cuenta otra obra que adosó a la originaria. Algún comentario merece este hecho, que podría suponer la pérdida de la garantía por transformación de la obra o su manipulación por el propietario. No obstante, quedó demostrado en autos que la

---

<sup>43</sup> *RJ* 1267; *RJ* 5424; *RJ* 4237; *RJ* 10160; *RJ* 10140; *RJ* 6362; *JUR* 257645; *RJ* 2008/529.

Y, a tenor de la STS de 29 de diciembre de 1998 (*RJ* 10140): «El contratista o el arquitecto responde de los daños porque tiene obligación de reparar. Es una obligación legal. Y los damnificados ostentarán el correlativo derecho para exigir la reparación del perjuicio. Pero los derechos y obligaciones son especies vivas (jurídicamente hablando) que nacen y mueren. Nace el derecho a la indemnización en el momento en que se manifiesta el desperfecto y muere (en perspectiva jurídica) quince años después de haber nacido (art. 1964 CC). El plazo decenal no es un plazo de prescripción, sino de garantía. El deterioro que se produzca dentro de los diez años siguientes a la terminación del edificio está garantizado. Producido el daño dentro de ese espacio temporal, nace el derecho a la indemnización en el mismo momento en que el vicio se hace patente; y una vez nacido, han de transcurrir quince años para que pueda darse por extinguido a causa de su prescripción».

La misma doctrina la encontramos en la SAP de Valencia de 26 de marzo de 2002 (*JUR* 142154).

<sup>44</sup> En el supuesto de hecho de la SAP de Sevilla de 14 de septiembre de 2006 (*JUR* 2007/124230), se incluía en el contrato de obra una cláusula (la sexta) estableciendo que la reclamación sobre las deficiencias constructivas debía efectuarse en el plazo de seis meses desde la recepción la obra. La Sala argumentó que «la cláusula no puede tenerse en consideración por cuanto el artículo 1591 del CC es determinante: el contratista de un edificio que se arruine por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviese lugar dentro de los diez años, contados desde que concluyó la construcción».

<sup>45</sup> *Vid.* STS de 13 de diciembre de 2007 (*RJ* 2008/529).

<sup>46</sup> *RJ* 1267 y 7449.

<sup>47</sup> *RJ* 7515.

obra adosada no contribuyó ni tuvo influencia alguna en los vicios manifestados en el chalet.

Por último, y dado que la mercantil incumplió la cláusula quinta del contrato, prescindiendo de los servicios técnicos profesionales en la construcción la obra, así como de las oportunas licencias; el dueño de la obra podría ejercitar las acciones pertinentes por incumplimiento de contrato y concretamente, el remedio indemnizatorio, pues no ha transcurrido aún el plazo de prescripción (quinque años, *ex* artículo 1964 CC).

#### 1.4 La prescripción de la acción de reclamación: inicio del cómputo y su interrupción

*Don Antonio, como promotor constructor; don Vicente, como arquitecto y don Germán, como aparejador, realizaron la construcción de un edificio de viviendas y bajos comerciales. El 26 de mayo de 1970, se elevó a escritura pública la declaración de obra nueva y configuración de propiedad horizontal, siendo adquiridas las viviendas y locales comerciales por los diversos propietarios que componen la Comunidad.*

*Poco después de la entrega de la obra, ya en 1971 comenzaron los desprendimientos de las baldosas que cubrían la fachada y por ello, la Comunidad de propietarios requirió a don Antonio, el 24 de septiembre de 1971 y el 13 de diciembre de 1972; quien procedió a colocar unas plaquetas en la fachada, sin practicar revisión general.*

*La repetición de los desprendimientos condujo a los propietarios a requerir a don Antonio por conducto notarial en fecha de 20 de septiembre de 1974, dándole cuenta del peligro existente y exigiéndole la realización de las obras necesarias. El promotor, por toda respuesta, repuso las baldosas caídas, pero no repasó el estado general de la fachada; por lo que los propietarios por acta notarial de 16 de diciembre de 1974, manifestaron su disconformidad por la forma en que se estaba haciendo la reparación.*

*Ante la falta de solución del problema, el 11 de marzo de 1985, se levantó acta notarial, con obtención de fotografías sobre el estado de las fachadas. Y al objeto de conocer la cuantía de la obra de reparación a ejecutar, se solicitó presupuesto, que ascendió al total de 5.856.300 pesetas.*

*En Junta General Extraordinaria de 20 de diciembre de 1986, la Comunidad de propietarios adoptó el acuerdo de reclamar judicialmente contra los responsables de la situación descrita, facultando al presidente para el ejercicio de las acciones oportunas. La demanda fue finalmente interpuesta el 25 de febrero de 1987.*

*En el juicio, los demandados opusieron la excepción de prescripción de la acción*<sup>48</sup>.

Tal y como el Tribunal Supremo ha manifestado en numerosas ocasiones, la prescripción es una institución que no está fundada en principios de estricta justicia, sino en los de abandono o dejadez en el ejercicio del propio derecho y en el de la seguridad jurídica, por lo que su aplicación por los tribunales debe ser cautelosa y restrictiva (SSTS de 13 de marzo de 2007, 29 de octubre de 2003 y 19 de diciembre de 2001<sup>49</sup>).

Por consiguiente, la cuestión controvertida es si habiéndose manifestado los daños en el período decenal de garantía, la tardanza de los afectados en reaccionar ha provocado la extinción de la acción por prescripción.

Punto clave es la determinación del *dies a quo* para el cómputo, esto es, el día inicial a partir del cual comenzará a correr la prescripción. Sobre este particular, la jurisprudencia del Tribunal Supremo es uniforme al afirmar que debe estarse «a la fecha en que se produjo la ruina o manifestó el vicio ruinógeno (SSTS de 28 de diciembre de 1998 y 15 de octubre de 1990<sup>50</sup>), desde la de la aparición de los vicios de la construcción (SSTS de 6 de abril de 1994 y 3 de mayo de 1996<sup>51</sup>), desde que se aprecie la ruina (STS de 17 de septiembre de 1996<sup>52</sup>), o desde el momento en que se detecta el desperfecto en que el vicio se hace patente (STS de 29 de diciembre de 1999<sup>53</sup>). Recogen esta doctrina las SSTS de 13 de marzo de 2007, 2 de junio de 2005 y 23 de mayo de 2005<sup>54</sup>.

Se defiende de lo expuesto y a pesar de la multiplicidad de momentos (no siempre coincidentes) señalados por el Alto Tribunal que, de acuerdo con la doctrina de la *actio nata* proclamada en el artículo 1969 CC, el momento en que la acción pudo ejercitarse nunca puede ser anterior a aquél en que los indicios de ruina se manifestaron/detectaron/hicieron patentes o, más claramente, cuando el perjudicado tuvo conocimiento de la aparición de los vicios ruinosos<sup>55</sup>.

<sup>48</sup> Con algunas modificaciones, este relato fáctico constituye el supuesto de hecho de la STS de 14 de febrero de 1991 (RJ 1267).

<sup>49</sup> RJ 2569; 7773 y 2002/249.

<sup>50</sup> RJ 10160; 7867.

<sup>51</sup> RJ 2940 y 3775.

<sup>52</sup> RJ 6724.

<sup>53</sup> RJ 9381.

<sup>54</sup> RJ 2569; 5308 y 6362.

<sup>55</sup> STS de 15 de octubre de 1991 (RJ 7449).

Vid. E. CORDERO LOBATO, «Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de edificación», en A. CARRASCO PERERA, E. CORDERO LOBATO y M. C. GONZÁLEZ CARRASCO, *Régimen jurídico de la edificación: Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, Cizur Menor (Navarra), Aranzadi, 2007, p. 348.

En el caso que analizamos, las fechas a tener en cuenta serían el 24 de septiembre de 1971, momento en que se realizó el primer requerimiento al promotor, dándole cuenta de los desperfectos; y el 25 de febrero de 1987, día de interposición de la demanda. Comenzando el plazo el 24 de septiembre de 1971, finalizaría el 24 de septiembre de 1986; por lo que, considerados aisladamente los datos temporales expresados, la demanda debería inadmitirse por haber prescrito el derecho a reclamar.

No obstante, hay que traer a colación el fundamento de la prescripción antes expuesto: la inactividad del titular del derecho. En el supuesto en estudio, los titulares nunca permanecieron inactivos, requiriendo al titular en repetidas ocasiones, incluso por conducto notarial; interrumpiendo con ello la prescripción (el último acto es del año 1974); asimismo, también la reparación de los desperfectos por parte de don Antonio puede entenderse como interrupción, por significar reconocimiento de la obligación (art. 1973 CC).

Tales actos interruptivos, aunque realizados únicamente frente a uno de los responsables, don Antonio, afectan a todos los obligados, pues como se desprende del artículo 1974 CC: «la interrupción de la prescripción de acciones en las obligaciones solidarias, aprovecha o perjudica por igual a todos los acreedores y deudores».

Por todo lo anterior hemos de concluir que la acción de reclamación no ha prescrito.

Y, como argumento meramente *ad abundantiam*, podría plantearse la posibilidad de la existencia de daños continuados, puesto que los desprendimientos de las baldosas de la fachada no cesaron de producirse desde el año 1971. Para estos daños de producción sucesiva o ininterrumpida, el cómputo de la acción no se inicia hasta la producción del definitivo resultado, si bien se exige que no sea posible fraccionar en etapas diferentes o hechos diferenciados la serie proseguida; mostrándose el daño continuado como algo vivo, latente y concordante precisamente con la causa originadora y determinante de los mismos, que subsiste y se mantiene hasta su adecuada corrección (STS de 25 de junio de 1990<sup>56</sup>).

## 1.5 Acción de repetición

Dada la solidaridad que se predica para los agentes del daño en el caso en que no se pudiese concretar el grado de responsabilidad imputable a cada uno, el que pagó adquiere un crédito frente a los

<sup>56</sup> RJ 4889.

demás obligados. Dicho crédito se ejercitará mediante la acción de repetición (a la que el art. 1591 CC no alude), que nace en el momento del pago y cuyo plazo de prescripción, a falta de uno específico, será de nuevo el general de quince años del artículo 1964 CC<sup>57</sup>.

*En el año 1974 se concluyó la construcción de unas viviendas, participando como promotora una Caja de Ahorros y la constructora benéfica de ella dependiente, que encargó el proyecto y dirección de la construcción a un estudio de arquitectos, participando además un aparejador y otros profesionales.*

*A los pocos meses de la edificación, aparecieron en las viviendas graves defectos ruinógenos, por lo que tras varios intentos de arreglo amistoso, en el año 1986, la Comunidad de propietarios presenta demanda contra la constructora benéfica y los profesionales intervinientes. Las acciones entabladas en la demanda fueron dos: la primera por incumplimiento de contrato frente a la promotora; y la segunda, subsidiaria a la anterior, frente a todos los intervinientes en el proceso constructivo, al amparo del artículo 1591 CC.*

*En la sentencia recaída se estimó la acción principal ejercitada, sin entrar a conocer de la acción por ruina; por lo que resultó condenada tan sólo la constructora a realizar las reparaciones dictaminadas por un perito judicial, así como al pago de una indemnización.*

*En 1994, en un pleito posterior, pretende la Caja de Ahorros repercutir la total cantidad por ella satisfecha a los demás sujetos participantes en la construcción. Los demandados solicitan la desestimación de la pretensión de la actora «por repetir ahora al amparo de una acción por la que no fue condenada»; y alegan además la prescripción de la acción, por remisión al momento en que comenzaron a aparecer los vicios ruinógenos (año 1974)<sup>58</sup>.*

La pregunta obligada en relación con este relato fáctico es si estamos verdaderamente ante una acción de repetición.

A nuestro juicio la respuesta debe ser negativa. Las responsabilidades de los agentes intervinientes en el proceso constructivo tuvieron que aclararse en el litigio que mantuvo la comunidad de propietarios frente a los posibles responsables de los vicios constructivos. Es en dicho procedimiento cuando la Caja de Ahorros debió haber demostrado que no toda la responsabilidad era suya, probando la participación en el daño de otros agentes<sup>59</sup>.

<sup>57</sup> Vid., por todas, STS de 29 de diciembre de 1998 (RJ 10140).

<sup>58</sup> Los hechos están tomados de la STS de 13 de marzo de 2007 (RJ 2569), en cuya solución creemos que no acierta el Tribunal Supremo, al plantearla como si de la acción de reclamación por daños constructivos se tratase, en lugar de una acción de repetición.

<sup>59</sup> C. FUENTESECA DEGENEFTE, Comentario de la STS de 13 de marzo de 2007, CCJC, n.º 75/2007, pp. 1467-1469.

Por tanto, si en el pleito que siguió la comunidad de propietarios frente a la constructora-promotora y los demás participantes en la edificación, no resultaron estos últimos condenados, no puede ahora la promotora repetir contra ellos lo pagado. La condena de la Caja de Ahorros lo fue por incumplimiento de contrato y no por responsabilidad por ruina, que es lo que aquélla pretende repercutir en el segundo pleito.

Admitido lo anterior, huelga intentar dilucidar si hubo o no prescripción de la acción, pues no se trata de una verdadera acción de repetición. Y si de ella se tratare, no habría prescrito, ya que el *dies a quo* del cómputo hay que fijarlo en la fecha en que uno de los corresponsables solidarios realiza el pago debido.

## 2. LA RESPONSABILIDAD POR DAÑOS MATERIALES EN LOS EDIFICIOS DERIVADOS DE DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 2.1 Daños que dan lugar a responsabilidad conforme a la LOE: daños materiales causados en el edificio<sup>60</sup>

La Ley de ordenación de la edificación contiene el régimen de la responsabilidad por defectos de la construcción en sus artículos 17 y 18.

Hasta en cuatro ocasiones insiste el artículo 17.1 LOE en señalar que los daños resarcibles conforme al régimen de responsabilidad del artículo 17 son los *daños materiales causados en el edificio* por los vicios o defectos que se especifican en el citado número 1. Ello no significa que los restantes daños no sean indemnizables, sino sólo que a los mismos no se les aplica el régimen de responsabilidad de la LOE<sup>61</sup>.

Además, los daños deberán estar causados por defectos ocultos, excepto los que tengan su origen en defectos que afecten a elementos de terminación o acabado (art. 17.1, *in fine*, LOE).

Por otra parte, los defectos causantes del daño deberán ser originarios, quedando excluidos los defectos sobrevenidos. Ahora bien, la LOE ha acogido un concepto de «defecto originario» claramente favorable al comitente, al calificar como tal, automáticamente y sin necesidad de prueba, a todo el que se manifieste dentro de los plazos legales<sup>62</sup>. De modo que para liberarse de la responsa-

<sup>60</sup> Vid. un más amplio tratamiento de la cuestión en el trabajo del Prof. ALBIEZ, incluido en esta obra.

<sup>61</sup> Vid. CORDERO LOBATO, *op. cit.*, pp. 300 y 302.

<sup>62</sup> Vid. RUIZ RICO Y MORENO TORRES, *op. cit.*, pp. 189-190.

bilidad, será el obligado quien deberá probar que se trata de defecto sobrevenido.

## 2.2 Los plazos de garantía

### 2.2.1 LA DIVERSIDAD DE PLAZOS DE GARANTÍA EN LA LOE

A diferencia de lo que sucede en el artículo 1591 CC, donde el plazo de garantía se aplica con independencia del tipo de vicio o defecto de la obra, la LOE, en claro paralelismo con el sistema francés, ha establecido tres plazos diversos de garantía en función del tipo de daño. Estos plazos son:

1.º Diez años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos estructurales. Éstos son los que afectan 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 [art. 17.1.a) LOE].

2.º Tres años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos constructivos, que afectan a los elementos constructivos o a las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad [art. 17.1.b) LOE].

3.º Un año para los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras (art. 17.1, *in fine*, LOE).

Siendo estos lapsos temporales de garantía, las reclamaciones de los propietarios ni los interrumpen ni los suspenden, si bien sobre la reparación efectuada por el responsable, en su caso, se abrirá un nuevo plazo de garantía que, por analogía y aunque la obra no tenga la entidad a la que se refiere el artículo 2.2 LOE, debe estar sujeto al mismo régimen que la obra defectuosa (esto es, el art. 17 LOE). Si lo que se manifiesta en el plazo de garantía no es un defecto o vicio del artículo 17, sino otra «imperfección corriente» no hay lugar a la aplicación del precepto, aunque más allá del plazo de garantía esa imperfección degenerare en uno de los vicios o defectos del artículo 17 LOE<sup>63</sup>.

Cada fase de la obra, si fue objeto de un acto de recepción propia e independiente, tiene su propio plazo de garantía, aunque el técnico director de las distintas fases fuera el mismo<sup>64</sup>.

<sup>63</sup> CORDERO LOBATO, *op. cit.*, p. 338.

<sup>64</sup> SAP de las Islas Baleares de 23 de abril de 2001 (AC 2002/233).

### 2.2.2 CÓMPUTO

En la línea marcada por otros ordenamientos europeos<sup>65</sup>, el legislador español establece como *dies a quo* del cómputo, en principio y para todos los tipos de defectos, la fecha de la recepción de la obra<sup>66</sup>.

Sin embargo, si en la recepción el comitente no estuviera plenamente conforme con la obra ejecutada y formulara reservas, el día inicial del cómputo no está tan claro en la LOE, al contener ésta normas contradictorias al respecto.

En efecto, a diferencia del Código civil francés, en el que se dice tajantemente que la recepción es «el acto por el cual el propietario de la obra declara aceptar la obra con o sin reservas» (art. 1792-6 *Code*), fecha desde la cual comienza el cómputo del plazo; en nuestro ordenamiento, tras disponer el artículo 6.5 LOE que «el cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida»<sup>67</sup>, el artículo 17.1 LOE indica que los plazos deberán contarse «desde la fecha de la recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas»<sup>68</sup>.

Como indica Cordero Lobato<sup>69</sup>, el promotor puede recibir la obra, con o sin reservas, y en ambos casos se suscribirá el «acta de recepción» que regula el artículo 6.2 LOE. Mas, si la recepción fue con reservas, cuando éstas se subsanen se extenderá otro acta, que puede denominarse «acta de subsanación», que se firmará aparte [art. 6.2 *d*] LOE]. En consecuencia, la cuestión es ¿en cuál de estos momentos se considera que comienza el plazo de garantía? La duda es si habrá de estarse al momento de la firma del acta de

<sup>65</sup> El BGB señala en su § 634a que el cómputo de la prescripción comienza la recepción, con excepción de los casos de obras sobre bienes incorpóreos, en las que el plazo comenzará cuando se tuvo conocimiento del daño (cómputo subjetivo).

En el Código civil francés, el día de comienzo del cómputo es también el de la recepción de la obra (arts. 1792-3, 1792-6, párrafo segundo y 2270). Igualmente ocurre en el Código Suizo de obligaciones (art. 371.2).

<sup>66</sup> Un sector de la doctrina ha estimado que hubiera sido más coherente con el significado y función asignados por la LOE a los plazos de garantía, determinar que el cómputo debía iniciarse, para los defectos estructurales, en el momento de la conclusión efectiva de la obra; para los defectos de habitabilidad, en la fecha en que la edificación comience a ser utilizada; y para los de acabado en la de la entrega al promotor (*vid. RUIZ RICO y MORENO TORRES, op. cit.*, p. 217).

<sup>67</sup> Y previamente, el párrafo primero del mismo artículo define la recepción de la obra, al modo francés, como «el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes».

<sup>68</sup> El inciso final no constaba en el Proyecto inicial (*vid. BOCG. Congreso, serie A, n.º 163, de 15 de marzo de 1999*).

<sup>69</sup> *Vid. op. cit.*, p. 339.

recepción, como parece indicar el artículo 6.5 LOE, o deberá tenerse en cuenta para el cómputo el acta de subsanación de las deficiencias sobre las que versó la reserva, como se desprende del artículo 17.1 LOE.

Las interpretaciones posibles a esta discordancia son dos<sup>70</sup>:

1.<sup>a</sup> El plazo de garantía se computa a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, pero no habrá responsabilidad conforme a la LOE por los daños del artículo 17.1 que tengan su causa en las deficiencias que fueron objeto de las reservas que el promotor formuló en el acta de recepción. Estas deficiencias, o mejor, los daños que de ellas se deriven sólo estarán sujetos a responsabilidad *ex* artículo 17 cuando las mismas se corrijan y se suscriba la correspondiente acta de subsanación<sup>71</sup>.

2.<sup>a</sup> La segunda forma de interpretar la solución del problema es entender que, como dice claramente el artículo 17.1 LOE, los plazos de garantía se inician con la recepción sin reservas o con el acta de subsanación de las mismas<sup>72</sup>.

En nuestra opinión, es preferible entender que el plazo de garantía de la obra comienza desde la recepción, pero si se han formulado reservas por deficiencias apreciadas en la construcción, una vez subsanadas éstas comenzará el plazo de garantía respecto de dicha reparación, computando el plazo desde el acta de subsanación. Esta es la solución que parece seguir el *Code civil* francés al establecer: «La garantía de perfecta terminación, a la que está obligado el contratista durante el plazo de un año, se extiende a la reparación de todas las anomalías señaladas por el propietario de la obra mediante reservas mencionadas en el acta de recepción o por vía de notificación escrita para las reveladas posteriormente a la recepción» (art. 1796-2, segundo párrafo).

## 2.3 Los plazos de prescripción de las acciones

### 2.3.1 PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES DEL ARTÍCULO 17 LOE

El párrafo primero del artículo 18 LOE establece que: «las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan

<sup>70</sup> *Vid.* CORDERO LOBATO, *op. cit.*, p. 340.

<sup>71</sup> Esta es la solución preferida por CORDERO LOBATO, *vid. op. cit.* pp. 340-341.

<sup>72</sup> RUIZ-RICO y MORENO TORRES, *op. cit.* p. 219-220.

dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual».

En contraste con el largo plazo quinquenal existente con anterioridad a la LOE, en ésta el plazo de ejercicio es de dos años, sin que se prevea legalmente la posibilidad de su alteración mediante pacto (alargar o acortar el tiempo mediante pacto expreso entre las partes).

El cómputo de este plazo bianual comenzará, según dispone el artículo 18.1 LOE, «desde que el daño se produjo». Se decanta, consiguientemente, por un cómputo de carácter objetivo.

¿Modifica este artículo 18.1 LOE sensiblemente la jurisprudencia tradicional sobre el cómputo del tiempo de prescripción en la acción por defectos ruinógenos que hemos visto con anterioridad?

Señala Cordero Lobato que, de acuerdo con la tesis de la *actio nata*, el plazo no puede comenzar antes de que la acción pueda ejercitarse y esto tiene lugar, según la doctrina jurisprudencial sobre el artículo 1969 CC, cuando es objetivamente posible que el perjudicado conozca el daño, pues otra solución lo colocaría en situación de indefensión. No quiere esto decir que se aplique el sistema subjetivo de computación del artículo 1968 CC, basta que el perjudicado pueda objetivamente tomar conocimiento del daño (aunque no lo haya hecho por circunstancias personales en él concurrentes)<sup>73</sup>.

Hay que plantearse si esta regla general sobre el *dies a quo* del plazo de prescripción sufre alguna variación en el caso de que se esté en presencia de daños continuados. Como se ha advertido *supra*, la jurisprudencia ha entendido que en estos supuestos el plazo comienza el día de la verificación total del daño, esto es, el día en que el total resultado dañoso sea cuantitativamente conocido por el perjudicado, siempre y cuando no fuera posible fraccionar en etapas diferenciadas la serie de actos que producen la ruina. Si bien hay que aclarar que esta doctrina ha sido desarrollada fundamentalmente sobre la base de la acción derivada del artículo 1902 CC, cuyo plazo prescriptivo es muy breve (un año).

¿Puede trasladarse esta doctrina a los daños ruinógenos del artículo 17 LOE?

A nuestro juicio, para los daños materiales sometidos a la LOE carece de relevancia el carácter instantáneo o reiterado del agente productor de los mismos: el defecto era originario y produce un daño; sin que deba aplicarse la doctrina jurisprudencial sobre la «verificación total del daño». Esto es, el compromiso de la estabilidad o de la habitabilidad que ya sea manifiesto determina el inicio

<sup>73</sup> *Vid. op. cit.*, p. 349.

del plazo del artículo 18 LOE, aunque se trate de un daño que esté sujeto a progresiva agravación <sup>74</sup>.

### 2.3.2 PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE REGRESO

El artículo 18.2 LOE ha establecido que las acciones de repetición o regreso que pudiesen corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los asegurados contra ellos, prescribirán 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.

Así pues, si bien en la generalidad de las acciones de repetición el plazo de prescripción se computa a partir de la realización del pago por uno de los obligados, en el supuesto del artículo 18 LOE, si ha habido reclamación judicial, el *dies a quo* se fija teniendo en cuenta la fecha de la firmeza de la sentencia de condena.

La doctrina ha entendido que la utilidad práctica de esta previsión del artículo 18.2 LOE es permitir que el demandado por defectos constructivos pueda ejercitar la acción de regreso en el mismo pleito entablado por el perjudicado, posibilidad admitida por la disposición adicional séptima de la LOE <sup>75</sup>. Pero, como advierte Cordero Lobato, si a tenor del artículo 18.2 LOE, para ejercitar la acción de regreso es preciso que la resolución judicial de condena sea firme, dicha acción sólo podrá entablarse en el pleito instado por el propie-

<sup>74</sup> En este sentido se manifiestan J. E. CORBAL FERNÁNDEZ, «El tiempo en la responsabilidad por vicios o defectos en la edificación», en AA.VV. (Coord. P. SALA SÁNCHEZ), *Derecho de la Edificación*, 2.ª edición, Barcelona, 2001, p. 342, y E. CORDERO LOBATO, *op. cit.*, p. 349.

En contra, RUIZ RICO y MORENO TORRES (*op. cit.* pp. 242 y ss.), que proponen aplicar la doctrina de los daños continuados en aquellos supuestos en que la actividad dañosa persiste y no en cambio cuando ésta se ha detenido, independientemente de que el daño perdure; y ello porque sólo en el primer caso existe la posibilidad de que aparezcan nuevos perjuicios. Esto ocurre, por ejemplo, «en el caso de las filtraciones o humedades sucesivas, mas no cuando el daño consista en un inadecuado aislamiento térmico o acústico, hipótesis en la que, si bien es cierto que el perjuicio perdura hasta la reparación del defecto, no se puede hablar en rigor de un daño material continuado, ya que el vicio o defecto como tal no aparece más que una vez» (*cf. op. cit.*, p. 249).

<sup>75</sup> Ésta establece que «quien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de edificación previstas en la presente ley, podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso.

La notificación se hará conforme lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos».

tario del inmueble si el titular de la acción la ejercita, de forma eventual, para el caso de ser condenado a cumplir frente al propietario<sup>76</sup>.

#### IV. CONCLUSIONES

No decimos nada nuevo al afirmar que la regulación del Código civil sobre el contrato de obra clama una profunda revisión. La concreta parcela atinente a los límites temporales que hemos analizado en este trabajo, ya trasluce la falta de uniformidad y de claridad sobre el régimen aplicable, que provoca una huida hacia el régimen general del incumplimiento y los largos plazos quindeniales. Todo ello se hace más patente si se observa la claridad del § 634a BGB en el establecimiento de los plazos y de su cómputo.

Como hace años ya advertía Casas Vallés<sup>77</sup>, el esfuerzo interpretativo que exige la aplicación de los artículos 1588 y siguientes del Código civil a prestaciones que nada tienen que ver con la construcción ni con el trabajo artesanal, resulta excesivo y a menudo, infructuoso. Algunos de los problemas han sido paliados mediante la LOE y lo serán más cuando con el paso del tiempo, ésta se aplique a todas las obras de edificación y no coexista con la regulación del Código civil. Sin embargo, las obras muebles siguen huérfanas de regulación, lo que obliga a hacer encaje de bolillos acudiendo a las normas generales y a normativas particulares y sectoriales (como en el caso de la reparación de vehículos a motor), no extrapolables a otros supuestos.

A la hora de afrontar la posible reforma de estos preceptos, es preciso abrir un debate sobre la longitud de los plazos. ¿Deben adoptarse plazos largos, como ocurre en la actual regulación? ¿O plazos cortos, según el modelo alemán? ¿Cuál es el equilibrio en la protección? La práctica jurídica ha demostrado que mayor longitud de plazos no significa necesariamente mayor protección para el comitente, que a la vista de éstos, suele dilatar la reclamación, provocando el empeoramiento de los daños y en ocasiones, su irreparabilidad<sup>78</sup>.

La promulgación de la Ley de Ordenación de la Edificación supuso el acortamiento del tiempo de garantía en aras a que pueda afirmarse, sin riesgo excesivo de error, que el daño manifestado durante ese plazo se debe a un defecto originario. Y en cuanto al

<sup>76</sup> Vid. *op. cit.*, p. 350.

<sup>77</sup> Vid. *op. cit.*, p. 86.

<sup>78</sup> Es sorprendente que el Tribunal Supremo no suela tener en cuenta la tardanza del propietario de la obra en reclamar, a la hora de fijar el *quantum* indemnizatorio.

plazo de prescripción se hizo lo propio, ya que el legislador estimó que no puede ser tan amplio que permita que se hagan recaer sobre el responsable aquellas consecuencias de su mal hacer que no sean inmediatas, sino indirectas o agravadas por efecto de la ausencia de una reparación tempestiva <sup>79</sup>.

Esta política legislativa de acortamiento de plazos, acorde con las tendencias existentes en Derecho comparado, choca frontalmente con el mantenimiento del plazo quinquenal de prescripción en el irreformado régimen del contrato de obra de bienes muebles. Es ilógico que siendo obras en principio menos importantes, se contemple un plazo de prescripción tan largo (el general de las acciones personales) para la reclamación. La sensación de sinrazón aumenta si lo comparamos con el régimen de prescripción del BGB para las obras muebles: dos años.

Si bien entendemos adecuado, de *lege ferenda*, el mantenimiento de un plazo de garantía en pro de facilitar la prueba del daño al comitente (generalmente no perito en la materia); abogamos por un acortamiento de los plazos prescriptivos, a fin de equilibrar la protección de las partes contratantes. Como antes hemos señalado, esta es la tendencia que está inspirando las reformas de los ordenamientos jurídicos europeos en materia de prescripción. Plazos razonables, no excesivamente largos (ni tampoco muy cortos, como los seis meses de las acciones de saneamiento en la compraventa) <sup>80</sup>.

En cuanto al inicio del cómputo del plazo, la regulación del BGB combina el criterio objetivo para las obras muebles e inmuebles (§ 634.2 BGB), con el subjetivo para las obras referidas a bienes incorpóreos, respecto a los cuales el *dies a quo* es el del conocimiento del daño por el comitente. Nuestro ordenamiento jurídico, privilegiando la seguridad jurídica, se decanta en esta materia por el cómputo objetivo.

Llama la atención que la norma alemana, que sigue en las obras relativas a bienes incorpóreos la tendencia actual del cómputo subjetivo, no lo haya combinado (como aconseja Zimmermann <sup>81</sup>) con

<sup>79</sup> Vid. RUIZ RICO y Moreno Torres, *op. cit.*, p. 188.

<sup>80</sup> Al respecto puede verse, R. M. GARCÍA PÉREZ, «La prescripción en el Derecho europeo», en la obra colectiva (Dir. S. SÁNCHEZ LORENZO), *Derecho contractual comparado*, Civitas-Thomson, Madrid, 2009, p. 824.

<sup>81</sup> «La prescripción no debe quedar pendiente de forma indefinida; en algún momento, las partes podrán considerar cerrado el incidente. Esto explica por qué un plazo relativo (cuyo transcurso se fija a partir del criterio de la posibilidad de conocimiento), debe verse completado con el establecimiento de un plazo máximo, establecido con base en un criterio objetivo, tras cuyo transcurso ya no es posible la reclamación de la pretensión, y ello con independencia del conocimiento del acreedor». *Cfr. The new german Law of Obligations: Historical and Comparative Perspectives*, Oxford, 2005, edición española: *El nuevo Derecho alemán de obligaciones. Un análisis desde la Historia y el Derecho comparado*, por E. ARROYO Y AMAYUELAS, Bosch, Barcelona, 2008, pp. 147-148.

el denominado «plazo de preclusión», plazo límite, absoluto, más largo y fundado en parámetros objetivos, cuya finalidad es evitar que por razón del cómputo subjetivo o de la interferencia de causas de interrupción o suspensión, la prescripción se prolongue excesivamente<sup>82</sup>.

En definitiva, lo deseable con vistas a una posible reforma de nuestro Código civil sería: acortamiento de los plazos prescriptivos y un cómputo objetivo o bien cómputo subjetivo, si se combina con el plazo de preclusión. Todo ello a fin de evitar que la balanza de la protección se incline a favor de uno de los contratantes (comitente) en detrimento del otro (contratista), pues fuera del Derecho de consumidores no hay razón para la sobreprotección.

---

<sup>82</sup> *Vid.* GARCÍA PÉREZ, *op. cit.*, p. 832.