



Universitat
de les Illes Balears

RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS ANTE LOS DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

ANTONIA PANIZA FULLANA
CATEDRÁTICA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DE LAS ILLES BALEARS

**PROTECCIÓN DEL
ADQUIRENTE
FRENTE A LOS
VICIOS DE LA
CONSTRUCCIÓN**

- ACCIONES DERIVADAS DE LA LOE.

- Vicios-sujetos-plazos-responsabilidad

- Código técnico y documentación de la obra.
- Certificado final de obra.
- Normativa urbanística

- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

- SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS.



Universitat
de les Illes Balears

MARCO NORMATIVO

Artículo 1591 Código civil. *Responsabilidad decenal*

“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.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años”.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE)

Art. 1.1.: “Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios”.

Código civil

- Saneamiento por vicios ocultos.
- Incumplimiento contractual:
 - Contrato de compraventa.
 - Contrato de obra.
- +ART. 17.9 LOE

ARTÍCULO 17.9 LOE

“Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa”.



Universitat
de les Illes Balears

**SUJETOS,
GARANTÍAS Y PLAZOS**

AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

- Promotor
- Projectista
- Constructor
- Director de obra
- Director de ejecución de la obra

OTROS

- Las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación (art. 14 LOE).
- Los suministradores de productos

PLAZOS DE GARANTÍA

ART. 17.1 LOE

- **10 años:** Daños materiales que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y que afecten la estabilidad y resistencia mecánica del edificio.
- **3 años:** daños materiales por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que no cumplan los requisitos de habitabilidad.
- **1 año:** el constructor por daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN

ART. 18 LOE

- Prescribirán en el plazo de **dos años** a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.
- Acción de repetición entre los agentes intervinientes en la edificación o a los aseguradores contra ellos: **dos años** desde la firmeza de la resolución judicial de condena al responsable o desde la indemnización de forma extrajudicial.

STS 25 de julio de 2023

"En este sentido, se ha expresado la STS 451/2016, de 1 de julio, cuando señala al respecto que: "En efecto, las sentencias de 19 de julio 2010 y 18 de febrero 2016, referidas al artículo 1591 del Código Civil, pero teniendo en cuenta la Ley de Ordenación de la Edificación, declaran lo siguiente: 'La garantía es el plazo que la Ley ofrece a los adquirentes de viviendas y locales para protegerles durante un plazo determinado de los daños causados por una mala construcción (tres plazos en la LOE)'. Si el daño surge dentro de este plazo los agentes responderán en función de su intervención en la obra. El término no es de prescripción, ni de caducidad, **sino de garantía**, como señala reiterada jurisprudencia en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad *ex lege* es requisito imprescindible que los vicios o defectos se exterioricen o produzcan dentro de su vigencia a contar 'desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas' (Arts. 6.5 y 17.1).

**GARANTÍAS:
SEGUROS
ART. 19 LOE**

a) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante **un año**, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

**GARANTÍAS:
SEGUROS
ART. 19 LOE**

b) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante **tres años**, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

**GARANTÍAS:
SEGUROS
ART. 19 LOE**

c) Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante **diez años**, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.



Universitat
de les Illes Balears

RESPONSABILIDADES

LEGITIMACIÓN ACTIVA

ART. 17.1:

- LOS PROPIETARIOS Y
- LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE LOS EDIFICIOS O PARTE DE LOS MISMOS, EN EL CASO QUE SEAN OBJETO DE DIVISIÓN

LEGITIMACIÓN PASIVA

ART. 17.1:

Las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación: los agentes de la edificación. Art. 8 LOE.

AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

- La responsabilidad es personal e individualizada.
- Por actos u omisiones propios
- Por actos u omisiones de personas por las que tiene que responder.
- PERO:
- Si no se puede individualizar la causa de los daños o
- Concurrencia de culpas sin delimitación:
- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

El PROMOTOR responde
SOLIDARIAMENTE con los demás
agentes intervinientes en la edificación
(Art. 17.3 LOE)

CRITERIOS DE IMPUTACIÓN

- **Art. 17.8 LOE:** Se exime de responsabilidad a los agentes de la edificación en caso de:
 - Daños ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor.
 - Daños ocasionados por acto de tercero.
 - Daños ocasionados por el propio perjudicado en el daño

CRITERIOS DE IMPUTACIÓN

- PROYECTISTA: Responde por la persona con la que subcontrate cálculos, estudios, dictámenes o informes y respecto de los daños que se deriven de la insuficiencia o incorrección de los mismos.

CRITERIOS DE IMPUTACIÓN

- CONSTRUCTOR:
- Responde directamente de los daños derivados de la incapacidad, insuficiencia o incumplimiento de las obligaciones del jefe de obra y demás personas que de él dependan.
- De los trabajos subcontratados.
- De las deficiencias de los materiales de construcción empleados (art. 17.6).

CRITERIOS DE IMPUTACIÓN

- DIRECTORES DE OBRA Y EJECUCIÓN:

Responden de la veracidad y exactitud del certificado final de obra.

RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

- CONTRATO DE OBRA
- CONTRATO DE COMPRAVENTA:
INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN



Universitat
de les Illes Balears

Muchas gracias

ANTONIA PANIZA FULLANA
CATEDRÁTICA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DE LAS ILLES BALEARS