



PLAZOS DE GARANTÍA Y PRESCRIPCIÓN EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PARA RECLAMAR CONTRA LOS AGENTES CONSTRUCTIVOS

El objetivo primordial de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación a tenor de lo dispuesto en la exposición de motivos es: *<<regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios>>*.

Es por ello que el presente artículo se centra en un tema tan importante como lo son los plazos para exigir la responsabilidad civil de los diferentes agentes por los diversos daños materiales causados en el edificio por vicios y defectos de construcción, así como la prescripción de las acciones para exigir responsabilidades contra los agentes presuntamente responsables.

Concretamente el régimen legal relativo a las responsabilidades y garantías se sitúa en el Capítulo IV de la Ley de Ordenación de la Edificación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 17.1 LOE, en lo atinente a la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación:

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

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

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

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

De la dicción del precepto anterior se establece la existencia de tres plazos de garantía para reclamar a los agentes de la edificación los diversos daños que puedan aparecer en los edificios derivados de vicios y defectos constructivos.



Todos los agentes intervinientes deberán responder durante diez años por los daños materiales en el edificio que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio –esto es, si afecta a los elementos estructurales del inmueble arruinado- (art.17.1.a Ley 38/1999 de 5 noviembre de 1999).

Asimismo, todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (art.17.1. b de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de 1999).

El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de vicios o defectos de ejecución material que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras (art.17.1.b Ley 38/1999 de 5 noviembre de 1999). Este plazo, efectivamente, es breve a la vista de que no se afecta ya ni a la estabilidad ni a la habitabilidad y sí a la comodidad, que, lógicamente, si bien merece protección, ha de ser menor.

Sobre el cómputo de estos plazos, del art. 17 LOE se deduce que **el día de inicio se identifica con el de la recepción de la obra sin reservas o desde el día de la subsanación de éstas en el caso de haberlas** (acta de subsanación).

Ahora bien, según el art. 6.5 LOE, 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 según lo previsto en el apartado anterior, es decir, transcurridos treinta días desde la notificación de la fecha de terminación acreditada en el certificado final de obra sin que el promotor hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito. Por ello, el día de inicio del cómputo será el de la fecha del acta de recepción, el de la fecha de aceptación de la subsanación de lo indicado o el trigésimo primer día siguiente al conocimiento por el promotor del fin de las obras sin oponer objeciones a la misma.

¿Qué ocurre una vez aparece el daño material derivado del vicio o defecto constructivo?, ¿qué plazo tenemos para reclamar?

El artículo 18.1 LOE establece los plazos de prescripción de las acciones. De conformidad con el mismo: <<las acciones para exigir la responsabilidad (...) por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, **prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños**, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual>>.



Desde que se producen los daños, se establece un plazo de prescripción de 2 años para las acciones encaminadas a hacer efectivas las responsabilidades proclamadas por la Ley.

Por tanto, es necesario que el daño material se produzca en el plazo de garantía y que, una vez se manifieste en tal periodo de tiempo, la correspondiente acción se ejercite dentro del plazo de 2 años. O que en este plazo se produzca un requerimiento fehaciente dirigido a todos los agentes constructivos -no solo al promotor-.

El día de inicio del cómputo de los dos años es el de la exteriorización de los daños, si bien ello debe corregirse, en primer lugar, al momento de conocimiento de los mismos por el afectado y, en segundo lugar, al de la efectiva manifestación del daño, al de su total conclusión, pues sólo así puede entenderse que existe y que se conoce su alcance cuando los daños son continuados en el tiempo.

Por lo demás, también prescribirá a los dos años la acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes de la edificación -o a los aseguradores- contra los demás y se comenzará a computar desde la firmeza de la resolución judicial condenatoria o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

Todo ello, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual, cuando entre demandante y demandado media contrato (STS de 22 octubre 2012, 27 diciembre 2013 y 18 diciembre 2018, entre otras).

¿Qué diferencias hay entra el plazo de garantía y el de prescripción?

De todo lo anterior se deduce que garantía y prescripción son dos instituciones de contenido y significación jurídica diferente. Así lo ha venido afirmando la jurisprudencia, en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo (Civil), sec. 1ª, S 11-03-2020, nº 166/2020, rec. 2947/2017).

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 responden 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 estas (Sentencia del Tribunal Supremo (Civil), sec. 1ª, S 01-07-2016, nº 451/2016, rec. 1607/2014).

La prescripción, por el contrario, tiene que ver también con el paso del tiempo pero de una forma distinta puesto que no es más que el cumplimiento



del plazo que la Ley concede a los perjudicados para hacer efectivo su derecho mediante el ejercicio de las acciones correspondientes.

Los plazos responden a distintos conceptos sin que pueda operarse su acumulación:

- Los plazos de garantía responden a un presupuesto y marco objetivable de responsabilidad.

- Los plazos de prescripción responden, con independencia, a un presupuesto de accionabilidad para exigir la responsabilidad anteriormente prevista.

- Y una diferencia fundamental y esencia entre ambos plazos es que el de garantía no interrumpible de ningún modo. Es un plazo que va de fecha a fecha. Sin embargo, el plazo de dos años de prescripción se puede interrumpir mediante requerimientos extrajudiciales fehacientes -o acreditación de cualquier modo que el causante del daño es conocedor del daño material por vicio o defecto constructivo-, de tal manera que, cada vez que lo interrumpamos, volvemos a ganar dos años. Y, lógicamente, también se interrumpe con la correspondiente demanda judicial.

Es importante destacar que la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 20 de mayo de 2015, Rec. 2167/2012, aclaró y fijó como doctrina jurisprudencial que los requerimientos extrajudiciales dirigidos exclusivamente al promotor interrumpen la prescripción solo para la reclamación a este, pero no para los otros agentes intervinientes en la construcción. Por ello, toda reclamación extrajudicial deberá dirigirse a todos los agentes constructivos - promotor, constructor, arquitecto y aparejador- si no queremos vernos sorprendidos con la pérdida del derecho por el mero transcurso del plazo, esto es, por la prescripción.

En definitiva, observados previamente los defectos o vicios constructivos, dentro del marco establecido por los plazos de garantía y, por tanto, sin la necesidad de integrar la totalidad de dicho plazo, el plazo de 2 años para exigir la responsabilidad por los daños materiales dimanantes de los vicios o defectos comienza a contarse desde el momento en que se producen (Sentencia del Tribunal Supremo (Civil), sec. 1ª, S 01-07-2016, nº 451/2016, rec. 1607/2014; Sentencia del Tribunal Supremo (Civil), sec. 1ª, S 05-07-2013, nº 444/2013, rec. 540/2011).

En Madrid, a 09 de diciembre de 2020.

Luis Miguel Fernández J.
Abogado