

ASESORÍA JURÍDICA

LA RESPONSABILIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN Y EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I Situación anterior a la ley

1 La garantía

1.1 La presunción de culpa

El artículo 1591 establece una garantía para el resarcimiento de los daños causados por vicios de la construcción, que se conoce como garantía decenal. Doctrina¹, y jurisprudencia están de acuerdo en que esta garantía consiste en una inversión de la carga de la prueba, es decir, que el perjudicado no ha de probar la culpa de los citados agentes, cosa que en la mayoría de los casos resultaría de suma dificultad, sino que corresponde a estos probar que actuaron con la diligencia debida². Así se declara en Sentencias como la de 29 de mayo de 1997 que dice: «El artículo 1591 del Código Civil establece una responsabilidad basada en el contrato de obra, que se fundamenta en su incumplimiento y presume la culpabilidad»³. Esto ya supone una importante ventaja para el damnificado, pero además en la práctica la jurisprudencia es muy estricta en la apreciación de esta prueba de diligencia, como lo es en general en todos los supuestos de responsabilidad, con lo que se ha producido una tendencia a la objetivación de la responsabilidad en la que, prácticamente, sólo se produce la liberación si se prueba la existencia de un caso fortuito o fuerza mayor o una interrupción del nexo causal. No obstante podemos encontrar sentencias en las que se libera de responsabilidad a algunos de los demandados, precisamente aduciendo su falta de culpa y manifestando que no es éste un caso de responsabilidad objetiva. La Sentencia de 3 de octubre de 1996, razonando de acuerdo con la sentencia dictada por la Audiencia y precisamente para rebatir la del juzgado de instancia manifiesta que «la Sala de instancia ha creado una responsabilidad objetiva para los arquitectos que no encuentra respaldo ni en el artículo 1591 del CC ni en la jurisprudencia, ya que para incluirlos en el círculo de los responsables solidarios era necesario que constase primero su culpa o negligencia y después que no se pudiese deslindar tal culpa de la correspondiente a los demás intervinientes en el proceso constructivo»⁴.

¹ Ver por todos: CADARSO PALAU: La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores en el Código Civil, Tesis doctoral. San Sebastián, 1973 y GARCÍA CANTERO: «La responsabilidad por ruina de los edificios "ex" artículo 1591 del Código Civil», ADC, 1963 II, pgs. 1091 y ss.

² Dice la Sentencia 13-10-1994 (RJ 1994, 7547), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil: que «la recurrente no demostró y por ello no se estimó, que hubiera actuado en todo momento con la pericia técnica exigida; es decir que no proceda atribuir a la misma ningún vicio de planeamiento, planificación ni de dirección de la obra. De ahí que se derive su concurrencia responsable para la reparación de las deficiencias que dañan el inmueble».

³ Sentencia 29-5-1997 (RJ 1997, 4117), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz.

⁴ Sentencia 3-10-1996 (RJ 1996, 7006), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Fernández-Cid de Temes que absuelve a los arquitectos al no encontrar negligencia en su actuación que deslinda de la de otros técnicos en estos términos: «las derivadas de defectos tanto del proyecto básico como del de detalle o de la alta dirección, dirección superior o mediata, en relación con el suelo o las circunstancias concretas de la obra o de su designación de materiales o soluciones constructivas inadecuadas; mas, cuando el proyecto de ejecución contiene la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos y puede llevarse a cabo, en su totalidad, antes del comienzo de la obra, o parcialmente antes y durante la ejecución de la misma, que es lo que ocurre en el caso que nos ocupa, la mala colocación de las telas asfálticas y la falta de adherencia de los morteros, como fallos constructivos y de ejecución, han de atribuirse al constructor (hoy en su concepto amplio) y a los aparejadores, directores inmediatos y vigilantes de las mezclas, una vez que el

proyecto contenía las suficientes especificaciones para la colocación de aquéllas y en cuanto desatendieron el cumplimiento fiel de las instrucciones comprendidas en el proyecto de la obra, infringiendo así el contenido de los arts. 2 del D. 16 julio 1935, y 1 del D. 265/1971, de 19 febrero, regulador de las facultades y competencias de los arquitectos técnicos, a quienes corresponden, entre otras, las obligaciones de "inspeccionar con la debida asiduidad los materiales, proporciones y mezclas, y ordenar la ejecución material de la obra: siendo responsable de que ésta se efectúe con sujeción al proyecto a las buenas prácticas de la construcción, y con absoluta observancia de las órdenes e instrucciones del arquitecto director" (art. 2 del primer Decreto) o, como se expresa en el segundo, "inspeccionar los materiales a emplear, dosificaciones y mezclas, exigiendo comprobaciones, análisis necesarios y documentos de idoneidad precisos para su aceptación".

1.2 Solidaridad de responsables

Como vemos en esta sentencia, si la culpa de cada uno de ellos no puede determinarse tras el análisis de las pruebas presentadas en el litigio, la jurisprudencia aplica el principio de solidaridad, lo mismo que se aplica en los casos de responsabilidad extracontractual. Recogiendo esta doctrina jurisprudencial podemos resaltar sentencias más o menos recientes en las que se dice: «La responsabilidad de los partícipes en el hecho constructivo por causa de los vicios ruinosos de que adolezca la obra edificada (art. 1591 del Código Civil) es, en principio y como regla general, individualizada, personal y privativa, en armonía con la culpa propia de cada uno de ellos en el cumplimiento de la respectiva función específica que desarrollan en el proceso edificativo, pues el artículo 1591, acorde con la diferenciación de tareas profesionales, distingue la doble hipótesis de ruina por vicio de la construcción y ruina por vicio del suelo o de la dirección, atribuyendo en el primer supuesto la responsabilidad por los daños y perjuicios al constructor y en el segundo al arquitecto, y sólo cuando el suceso ha sido provocado por una acción plural, sin que pueda apreciarse la proporción en que cada uno de los factores ha influido en la ruina ocasionada por la conjunción de causas, de modo que resulta imposible discernir específicas responsabilidades de técnico y contratista en el resultado y consecuencias de la obra defectuosa, habrá lugar a la condena solidaria de los intervinientes en la edificación»⁵; Se reitera la existencia de solidaridad en otras muchas sentencias, como la de 13 julio 1995⁶ al decir que «la indeterminación de la causa generadora de los daños no puede actuar como eximente de responsabilidades de aquellos implicados en el proceso de construcción, las que deben imputarse en vía de solidaridad»; así como en la de 24 de septiembre 1996⁷ según la cual «la acción fundada en el artículo 1591 del Código Civil permite condenar solidariamente a todos los demandados que con su conducta han contribuido a los defectos funcionales o ruina del edificio y a los cuales no se les determine y cuantifique el grado de contribución al daño»⁸.

⁵ Sentencias de 29 noviembre 1993, Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete (RJ 1993, 9183) y 3 abril 1995, Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda (RJ 1995, 2930), entre otras.

⁶ Sentencia de 13 julio 1995, Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil (RJ 1995, 6002).

⁷ Sentencia 24-9-1996, Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Jesús Marina Martínez-Pardo (RJ 1996, 6653).

⁸ Sentencia 22-3-1997 (RJ 1997, 2191), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda y las allí citadas.

En cuanto al origen o justificación de esta solidaridad en la responsabilidad, el propio Tribunal ha declarado que «la solidaridad dimana "ex lege" respecto de los ejecutores de la obra cuando no se puede perfilar la identidad individualizada de alguno de ellos dentro de cada sector»⁹. Aunque también ha declarado que «esta solidaridad no tiene origen convencional, sino que es una creación jurisprudencial para hacer posible la tutela efectiva de los derechos conculcados»¹⁰; en el mismo sentido la Sentencia de 5 mayo 1961¹¹ «como quiera que la ahora exigida no tiene su origen en el acuerdo de las partes, pues se deriva del artículo 1591, y el contenido de este precepto expresa la igualdad de las responsabilidades del contratista y del arquitecto por la ruina

de un edificio, según las causas que lo originen; es evidente que, si bien la recurrente considera la susceptibilidad de determinación de las responsabilidades del constructor, arquitecto y aparejador, y, por ende, entiende que dichos sujetos debían estar en el juicio, el Tribunal de instancia sienta, que, por los datos demostrativos incorporados al proceso, no es posible la individualización invocada y, en su virtud, al entrar en juego la solidaridad, admite que el acreedor esté facultado para dirigir indistintamente su pretensión contra cualquiera de los deudores»¹².

⁹ Sentencias de 14 noviembre (RJ 1984, 5551), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. José María Gómez de la Barcena y López y 1 diciembre 1984 (RJ 1984, 6021), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Mariano Martín-Granizo Fernández y 3 febrero 1995 (RJ 1995, 734), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Matías Malpica González-Elípe.

¹⁰ Sentencia 29-5-1997 (RJ 1997, 4117), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz.

¹¹ Sentencia de 5 mayo 1961 (RJ 1961, 2310). No obstante en esta sentencia razona en términos de acuerdo cuando se refiere a una declaración tácita de solidaridad: «mediante la pauta general del artículo 1137, la solidaridad de los deudores cuando sean varios no se presume y debe pactarse expresamente, no lo es menos que, conforme determina el art. 1138, no se precisa una declaración clara y terminante de la misma, y basta que del contexto de la obligación se deduzca su existencia».

¹² Sentencia 5-7-1997 (RJ 1997, 5507), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Román García Varela.

Los efectos que la declaración de solidaridad produce, son los de toda solidaridad, como se declara en el párrafo final de la última sentencia citada que dice también: «la responsabilidad por ruina se atribuye a quién la haya originado pero, acreditado dicho estado, no corresponde a la actora demostrar su causa, por lo que puede entablar la acción contra cualquiera de los partícipes en el proceso de promoción y edificación o contra todos ellos». Y que «procede conectar el citado artículo 1591 con el artículo 1144 del Código Civil, que, con mención a la solidaridad pasiva, establece la facultad del acreedor para dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios, sin que las reclamaciones entabladas contra uno sean obstáculo para que posteriormente se dirijan contra las demás, con exclusión, por lo tanto, de la repulsa procesal con base en la situación de litisconsorcio pasivo necesario, habida cuenta de que la jurisprudencia de esta Sala viene aplicando el último precepto indicado al supuesto del artículo 1591».

De todo lo expuesto se observa que la responsabilidad consagrada en el artículo 1591 es una responsabilidad con base en la culpa o negligencia de los agentes que intervienen en la edificación, con inversión de la carga de la prueba a favor de los dañados. La responsabilidad, aunque tal como se declara es personal, y no puede ser de otra forma si tiene su base en la culpa, puede declararse de forma solidaria para todos los intervinientes, pero esto se dará sólo en los casos en que no sea posible determinar la participación de cada uno de ellos y por supuesto siempre que una vez establecido el origen de la ruina, no se pueda liberar a alguno de los agentes por su falta de intervención. El origen de esta solidaridad no es contractual, y aunque la jurisprudencia dice que es legal, se aplica por construcción jurisprudencial igual que se hace en los casos de responsabilidad extracontractual en que el daño es causado por varios agentes. Aunque existe una tendencia a la objetivación, endureciendo la prueba de la diligencia en la actuación, no se trata de una responsabilidad objetiva. El ordenamiento regula para supuestos en los que una determinada actividad entraña un riesgo en sí misma, que la responsabilidad del agente nazca desvinculada de la culpa, es decir, como una responsabilidad objetiva¹³, pero no es éste el caso de la responsabilidad en la construcción en la legislación en vigor. Ya veremos como es éste el paso que se da en la nueva legislación.

¹³ Para algunos autores, sólo se considera que la responsabilidad es objetiva cuando el agente no se libera de responsabilidad por ninguna causa, es decir, que producido el evento dañoso dentro del marco de la actividad peligrosa, nace automáticamente para él la responsabilidad. En cambio para otros, basta con que la responsabilidad nazca sin que se valore la culpa, aunque sea posible liberar de responsabilidad al agente cuando se demuestra que nos encontramos ante un caso fortuito o de fuerza mayor o que ha habido culpa de la víctima o de un tercero. En la mayoría de los casos regulados por el ordenamiento como supuestos de responsabilidad objetiva, se regulan este tipo de exenciones.

En cuanto a la finalidad de esta garantía es sin duda favorecer a las víctimas liberándoles de probar la culpa del arquitecto, del constructor o del contratista. Aunque también, ha declarado el Tribunal Supremo que, interpretando el artículo 1591 de acuerdo a la realidad social de estos tiempos (art. 3.1 del Código Civil), se pretende abarcar los frecuentes abusos de promotores, constructores y técnicos, así como preservar los derechos de los compradores, que ocupan acreditada situación de desigualdad en los contratos de compraventa de pisos y locales¹⁴.

¹⁴ Sentencia 15 mayo 1995 (RJ 1995, 4237), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil.

1.3 Régimen especial-régimen general

Como vemos, el artículo 1591 establece un régimen especial de responsabilidad para este supuesto concreto de ruina del edificio, que sólo se aplicará en un plazo determinado tras la finalización de la construcción. Pero la existencia de este régimen especial puede entenderse en un doble sentido:

1º) Puede interpretarse que el plazo juega en favor del dañado liberándole de la prueba durante ese tiempo, y que, una vez transcurrido es de aplicación el régimen general del artículo 1902 (o en su caso del art. 1101 y siguientes) y por tanto se puede exigir la responsabilidad, pero quien demanda, ha de probar la culpa del agente y la relación de causalidad. De esta forma, el régimen especial establecido en este artículo regirá para el plazo en él marcado, por el beneficio que supone para el dañado, pero sin que por ello desaparezca el régimen general, que no se ve afectado para todo el tiempo restante de existencia del edificio.

2º) Pero también puede, de otra forma, interpretarse el precepto en el sentido de que, si bien el establecimiento de un plazo de garantía beneficia al propietario, en perjuicio del constructor y del arquitecto al invertir la carga de la prueba, por otro lado, el establecimiento de este plazo beneficia al constructor y arquitecto en perjuicio del propietario ya que fuera del plazo fijado no puede exigir la responsabilidad. Se entiende de este modo que la responsabilidad queda limitada en el tiempo por el establecimiento del plazo de garantía¹⁵ es decir que el régimen especial sustituye al general, haciéndole desaparecer.

¹⁵ GARCÍA CANTERO: ob. cit., pg. 1094.

De estas dos interpretaciones, la primera parece más acorde con las tendencias doctrinales y jurisprudenciales actuales y la aplicación constante del principio «in dubio pro damnato», ya que no cabe duda de que resulta más beneficioso para la víctima. Pero sobre todo parece más acorde con la existencia del artículo 1909¹⁶ que con la referencia hecha al artículo 1591¹⁷ establece, para los terceros, un régimen especial dentro de la responsabilidad extracontractual para este tipo de daño en el que también el tercero se verá beneficiado de las presunciones establecidas. El plazo a aplicar será el establecido en el artículo 1591.1º, ya que el del artículo

1591.2º es para una responsabilidad contractual. Está claro que fuera de ese plazo no podrá pedir el resarcimiento del daño sin probar la culpa de quien fuera responsable de la construcción (arquitecto o constructor dice el artículo) pero nadie duda que, a pesar de haber transcurrido ese plazo, si el tercero sufre daños y prueba la culpa y la relación de causalidad, puede pedir el resarcimiento siguiendo el régimen general de la responsabilidad civil. Si esto es así, tampoco parece que, en el caso de que los daños sean causados en el edificio, quien los padece no pueda, transcurrido el plazo del artículo 1591 (aquel que en cada caso corresponda), exigir la responsabilidad ateniéndose al régimen general¹⁸. La jurisprudencia parece manifestarse a favor de la compatibilidad del artículo 1591 con el régimen general en la Sentencia 21 marzo 1996 cuando dice: «Al margen de la responsabilidad decenal del artículo 1591 del Código Civil, puede producirse responsabilidad por incumplimiento contractual, cuya acción está sometida directamente al plazo prescriptivo de quince años del artículo 1964 del Código Civil»¹⁹.

¹⁶ El anteproyecto de 1998, en su disposición adicional primera, introducía una nueva relación para el art. 1909 del Código Civil. «Si el daño que tratan los artículos anteriores resultase por vicio del suelo o defectos de construcción, el tercero que los sufra sólo podrá dirigir su acción contra los agentes intervinientes en la obra, en la forma y con el alcance que establece el art. 1591, siempre que concurren los supuestos de su aplicación». Esta nueva redacción también ha sido suprimida en el Proyecto de Ley y consiguientemente en la Ley.

¹⁷ Ver al respecto: SANTOS BRIZ: Comentarios al Código Civil, Edersa, t. XXIV, pgs. 614 y ss. DE ÁNGEL YAGÜEZ: Comentarios al Código Civil, Ministerio de Justicia, t. II, 1993, pgs. 2050 y ss.

¹⁸ El anteproyecto de 1998, del que deriva la Ley actual, parecía también inclinarse por esta primera opción de establecimiento de un régimen especial pero para el plazo marcado, rigiendo el general para el resto, ya que en su art. 17 decía que «la responsabilidad civil contractual o extracontractual se regirá por lo previsto en esta ley, el Código Civil y las leyes especiales aplicables». Se ve claramente que el régimen general no se ve afectado. Este artículo ha sido suprimido en el proyecto, que como veremos se limita a regular la responsabilidad por los daños causados en el edificio por vicios de la construcción.

¹⁹ Sentencia de 21-3-1996 (RJ 1996, 2233), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil.

2 Plazo de garantía y plazo de ejercicio de la acción

Con la legislación actual, para estudiar los plazos referentes a la responsabilidad o responsabilidades en la edificación, hay que atender, como es sabido principalmente al artículo 1591; a él hace referencia el artículo 1909 y ambos hay que relacionarlos con los artículos 1964 y 1968.2º. Lo primero que hay que destacar, y es tema que hoy nadie discute en la doctrina y que aplica la jurisprudencia, es que los plazos de los que habla el artículo 1591, tanto en el párrafo primero como en el segundo, son plazos de garantía, que hay que diferenciar de los del ejercicio de la acción, aunque nada se especifica en el artículo citado. En efecto, los plazos que se mencionan son los que se estima que pueden tardar en manifestarse los efectos, ruina, de los vicios que se detallan, pero tras su aparición, se abrirá un plazo para el ejercicio de la acción, que no tiene por qué relacionarse con el tiempo que queda para que aquellos plazos de garantía se agoten, sino con los plazos generales para el ejercicio de las acciones y por tanto con los artículos 1961 y siguientes del Código Civil.

En la jurisprudencia esta distinción se manifiesta de forma continua y reiterada en términos muy semejantes de unas sentencias a otras. A modo de ejemplo basta citar la Sentencia de 7 de febrero de 1995²⁰ que dice: «El cómputo del plazo ha de hacerse desde el momento en que concluyó la construcción del edificio hasta aquel en que éste se dañase o arruinase, siendo dicho plazo no de prescripción sino de garantía; y, de otra parte, que esta apreciación no afecta en nada al tiempo dentro del cual se debe interponer la correspondiente demanda, de tal manera que si el evento dañoso o ruinoso se produce dentro de los diez años siguientes al término de la

construcción, surgirá la obligación de indemnizar y nacerá el correspondiente derecho del perjudicado a exigir esa responsabilidad, pero una vez que el derecho y la correlativa obligación existen -aspecto sustantivo de la cuestión-, la acción para lograr su efectividad frente al responsable -aspecto procesal de ella-, podrá deducirse, dado su origen contractual, dentro del plazo de quince años que señala el artículo 1964 del Código Civil, los cuales se contarán desde el día en que la acción pudo ejercitarse, esto es, desde que su titular tuvo conocimiento del daño o la ruina consiguiente; en resumen, el plazo para el ejercicio de la acción de resarcimiento por vicios en la construcción es de quince años señalados para las acciones personales al no tener ningún otro especial, prescripción que se inicia desde que pudo hacerse valer, es decir, desde que se manifiestan los vicios o pudieron ser conocidos. Siempre, pues, que los vicios se revelen dentro del plazo de diez años, el plazo para ejercer la acción será el de quince años desde la fecha de su revelación. O dicho con otras palabras a tenor de repetida doctrina de la Sala, que el plazo que establece el párrafo primero del artículo 1591 del Código, 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 o exteriorizarse el vicio ruinógeno forzosamente dentro del plazo de diez años a contar desde la terminación de la obra, de modo que si transcurre sin haber ocurrido el evento, la acción ya no podrá nacer por haber precluido el expresado plazo de garantía, pero una vez nacida la acción, el plazo de prescripción es el general de quince años que, para las acciones personales, que no tengan señalado un término especial, establece el artículo 1964».

²⁰ Sentencia 7-2-1995 (RJ 1995, 3130) , Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete.

Además del plazo de prescripción del artículo 1964 del que habla la sentencia citada, habrá que tener en cuenta el plazo de un año del artículo 1968.2º para la responsabilidad extracontractual, cuando menos para el artículo 1909, y ya veremos que para una parte de la doctrina también para el primer párrafo del artículo 1591.

Admitida la existencia de estos dos tipos de plazos, la situación actual puede sintetizarse en el siguiente cuadro.

Plazos de ejercicio de la acción+

Plazos de garantía

15 años (1964)

1 año (1968.2º)

10 años

art. 1591.1º

art. 1909

15 años

art. 1951.2º

2.1 Los plazos de garantía

Si estamos hablando de un plazo de garantía es porque ésta, en el sentido de liberar al dañado de la prueba de culpa de los agentes, tiene una duración limitada en el tiempo, diez años en el párrafo 1º y quince en el segundo. Naturalmente contados desde la finalización de la obra. La razón de la existencia de este límite podemos situarla de un lado en que, transcurrido ese tiempo los edificios se encuentran asentados y es muy difícil que puedan manifestarse vicios de la construcción, y que de otro, que hay que tener en cuenta la seguridad jurídica y no puede prolongarse por más tiempo la incertidumbre respecto de una posible responsabilidad del constructor y los arquitectos.

La diferenciación de los dos plazos nos hace pensar en dos situaciones distintas²¹ para su aplicación. Puede interpretarse en el sentido de que el primer párrafo se aplica a una responsabilidad extracontractual, mientras que el segundo es de aplicación en caso de

responsabilidad contractual. Pero la interpretación mayoritaria se inclina por considerar que en ambos casos se trata de una responsabilidad contractual, y que la mayor extensión del plazo de garantía del segundo párrafo se debe aplicar en caso de incumplimiento de condiciones expresamente pactados en el contrato y el primero a un incumplimiento contractual en sentido amplio, ya que, como sabemos, en virtud del artículo 1258 los contratos obligan no sólo a lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley. La naturaleza de la responsabilidad en uno y otro caso tendrá importancia para saber cuál es la normativa general aplicable, pero también para determinar cuál es el plazo de prescripción de la acción, por lo que lo estudiaremos conjuntamente en el siguiente epígrafe. Hay que señalar, no obstante, que este segundo párrafo²² no existe en ninguno de los ordenamientos de nuestro entorno²³, que se ha aplicado muy poco²⁴ en la práctica y podemos adelantar que desaparece en el la nueva Ley.

²¹ Para GARCÍA CANTERO, nuestro Código siguió el modelo francés en cuanto a la introducción del plazo de 10 años, pero lo mejoró sensiblemente dictando el segundo párrafo. GARCÍA CANTERO: ob. cit., pg. 1094. Para LUCAS FERNÁNDEZ: sólo prevé la responsabilidad que surge cuando la causa de la ruina fuese la falta del contratista a las condiciones del contrato, y se pregunta si hay necesidad de ello cuando la causa es un vicio de la construcción del suelo o de la dirección. LUCAS FERNÁNDEZ: ob. cit., pg. 279.

²² El plazo de 15 años tiene su antecedente en Las Partidas, la Ley 21 de La Partida 3ª, pero se reduce a 10 años en el art. 1532 del proyecto de Código de 1851.

²³ Ver GARCÍA CANTERO: ob. cit., pgs. 1058 y ss.

²⁴ Se discute si procede su aplicación en la Sentencia 17 septiembre 1996 (RJ 1996, 6724), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.

En cuanto a cuál de estos plazos es de aplicación al artículo 1909, su situación en sede de responsabilidad extracontractual y la propia redacción del mismo, que no habla de daños causados en el edificio, sino por el edificio, y del tercero que los sufre, pone claramente de manifiesto que se trata de una responsabilidad del constructor y el arquitecto fuera del contrato y, por tanto no cabe plantearse la aplicación del artículo 1591.2º del Código y menos con la interpretación normalmente dada por la doctrina, por lo que, aunque sólo sea por eliminación, habrá que considerar que la garantía para los terceros dañados tiene un plazo de 10 años.

Por consiguiente, podemos decir que el plazo de garantía de 15 años se aplicará siempre a una responsabilidad contractual, aunque para algunos, la mayoría, sólo cuando el daño sea causado por un incumplimiento de lo expresamente pactado y en cambio el de 10 años se aplicará a daños causados fuera del contrato, para la minoría, y en la órbita del contrato (pero fuera de lo expresamente pactado) y fuera de él (cuando sea de aplicación el art. 1909) para la mayoría.

En cuanto a la postura jurisprudencial, con relación a los plazos de garantía del artículo 1591, basta con reproducir el contenido del fundamento de derecho segundo de la Sentencia de 17 de septiembre de 1996, en la que se hace referencia a otras muchas que se manifiestan en el mismo sentido: «Es doctrina consolidada aquella que distingue en el mencionado precepto legal dos plazos distintos de garantía, no confundibles en ningún caso con los de prescripción. En el párrafo primero se plasma la normal garantía decenal que cubre los vicios ruinógenos de la construcción en relación con el contratista, y los vicios ruinógenos del suelo y la dirección en relación con el Arquitecto. Es decir, si el edificio sufre una ruina real o funcional dentro de los diez años a partir de su construcción, responderá el contratista si su origen está en los vicios de la construcción, y del mismo modo responderá el Arquitecto si el origen se debe a vicio del suelo

o de la dirección. Apreciada la ruina dentro de este período de garantía (los diez años), a partir de ese momento el perjudicado contará con los 15 años del plazo prescriptivo general del artículo 1964 del CC, que empezarán a contarse de acuerdo con la doctrina de la "actio nata", proclamada en el artículo 1969 del mismo Cuerpo Legal; cómputo que en caso extremo puede prolongarse hasta 25 años desde la terminación del edificio, si el vicio ruinoso se manifiesta en el último momento de la expiración del plazo de garantía».

El segundo plazo de garantía, se regula en el párrafo 2º del citado artículo 1591, y se refiere a una causa agravatoria, como es cuando la ruina se debiere «a la falta del contratista a las condiciones del contrato», en cuyo supuesto el plazo de garantía se prolonga hasta los 15 años, plazo que tampoco puede confundirse con el de prescripción, que opera de la misma forma antes descrita²⁵. Y esta interpretación del párrafo segundo debe ser la correcta, pues difícilmente se entenderá que el incumplimiento de las reglas genéricas de la profesión, esté menos sancionado que un específico incumplimiento contractual...

²⁵ Sentencias entre otras muchas de 17 julio y 4 diciembre 1989 (RJ 1989, 5709 y 8793); 4 diciembre y 3 julio 1989 (RJ 1989, 8793 y 5281); 15 octubre 1990 (RJ 1990, 7867); 15 julio 1991 (RJ 1992, 1546).

... la responsabilidad que abona el párrafo segundo del artículo 1591, debe referirse a los supuestos en que la ruina se haya producido por actos imputables al contratista, que supongan el incumplimiento directo del contrato de ejecución de obra por parte del mismo. Y con esto entramos en la posible existencia de ese incumplimiento atribuible al contratista o promotor que extiende el plazo de garantía hasta los quince años. Debe aparecer claramente probado: el incumplimiento específico del contrato de ejecución de obra, y la existencia de una relación directa entre ese incumplimiento y los daños ruinosos... No pueden entrar en este apartado los posibles defectos constructivos los cuales pertenecen a la esfera de las reglas generales de la profesión de constructor, y son contempladas en el párrafo primero del tantas veces citado artículo 1591.

2.2 Los plazos de ejercicio de la acción

Situándonos en el momento en que se manifiestan los vicios de la construcción del edificio, y suponiendo que nos encontramos dentro del plazo de garantía correspondiente, por lo que es de aplicación el artículo 1591, en ese momento nacerá para el dañado una acción de resarcimiento. La responsabilidad del arquitecto y del constructor se enmarcará dentro del ámbito de ese régimen especial al que hacemos referencia, pero en él no se regula nada referente al plazo de prescripción de la acción, por lo que hay que acudir al régimen general.

El plazo para el ejercicio de la acción de resarcimiento o reparación de los daños, en el régimen general, depende, como sabemos, de que éstos se produzcan a causa del incumplimiento o cumplimiento defectuoso de una obligación previamente existente, responsabilidad contractual, o como un incumplimiento del deber general de no causar daño a nadie, responsabilidad extracontractual. En el primer caso es de aplicación el artículo 1964 y por consiguiente nos encontramos ante un plazo de 15 años y en el segundo caso por aplicación del artículo 1968.2º el plazo queda reducido a un año.

Como vemos, el hecho de que se califique la responsabilidad como contractual o extracontractual, nos sitúa ante unos plazos para el ejercicio de la acción muy dispares y podríamos decir, trasladando el sentir general, que excesivamente largo uno y demasiado corto el otro²⁶.

²⁶ La existencia de estos dos plazos de prescripción tan dispares contribuye, sin duda, a dificultar la delimitación del ámbito de la responsabilidad contractual y la extracontractual al menos de forma práctica, por las distintas soluciones dadas por el TS para hechos muy semejantes según se

planteen cuestiones de prescripción o no. Ver: SIERRA PÉREZ: Responsabilidad del Empresario y relación de dependencia. Madrid, 1997, pgs. 39 y ss.

Pues bien, teniendo en cuenta que con el ordenamiento actual son estos los dos únicos plazos que pueden aplicarse a la prescripción de la acción para pedir responsabilidad, y por tanto a la del constructor y el arquitecto, se trata de ver cual es el que encaja en cada uno de los supuestos.

En el caso de que nos encontremos en un supuesto del artículo 1909, no parece que exista ningún tipo de duda, la acción es de responsabilidad extracontractual y el plazo de un año. La doctrina y la jurisprudencia no se plantea ningún problema en este caso. Tampoco hay duda en el caso de que se aplique el artículo 1591.^{2º} en el que la responsabilidad será contractual y, por tanto, el plazo de duración de la acción es de 15 años.

Sí se plantean, por el contrario, en el artículo 1591.^{1º}. Mientras que para algunos, la mayoría²⁷, se trata de una responsabilidad de origen contractual, para otros²⁸ es una responsabilidad extracontractual. Los que defienden su naturaleza contractual razonan que el artículo 1591 se encuentra entre los que regulan el contrato de obras y que la responsabilidad del contratista o arquitecto frente a terceros ya se encuentra regulada en el artículo 1909.

²⁷ LUCAS FERNÁNDEZ: Comentarios al Código Civil, Edersa, artículo 1591, pg. 277. CADARSO PALAU: ob. cit.

²⁸ GARCÍA CANTERO: ob. cit., pg. 1095.

El principal problema para esta tendencia doctrinal está en superar el artículo 1257, según el cual los contratos sólo causan efectos entre los contratantes y sus herederos, lo cual excluye a los sucesores a título particular (sucesivos adquirentes del bien). En puridad, sólo el comitente y sus herederos pueden reclamar contractualmente del contratista. Este obstáculo se supera admitiendo que la acción para exigir la responsabilidad contractual se transmite con los contratos en cadena y que por tanto puede ser ejercitada frente al constructor por cualquier adquirente o subadquirente²⁹. O considerar que cuando se adquiere un edificio o parte de él, el adquirente se subroga en todas las acciones que el transmitente pudiera tener frente a contratista y arquitecto, porque las acciones se transmiten con el bien. Esta es la tesis sostenida por nuestro Tribunal Supremo.

²⁹ Esta es la postura mantenida por la jurisprudencia francesa y apoyada por la doctrina de ese país.

Otro problema que plantea la admisión de la responsabilidad contractual es la dificultad de articular la responsabilidad directa del arquitecto frente el comitente, o sucesivos adquirentes, cuando no existe un contrato que le ligue con el primero, es decir, cuando el arquitecto es contratado directamente por el constructor o contratista.

Naturalmente, para los que entienden que se trata de una responsabilidad contractual el plazo para el ejercicio de la acción será de 15 años. Como venimos viendo, nuestro Tribunal Supremo³⁰ aplica este plazo de prescripción de la acción. En algunas de sus sentencias se manifiesta a favor de la naturaleza contractual de la acción de resarcimiento y en otras afirma que se trata de una responsabilidad «ex lege» a la que supletoriamente se aplican las normas de

la responsabilidad contractual, una responsabilidad de carácter legal para contratistas y arquitectos, pero sin atribuirle carácter extracontractual cuando la acción se ejercita por personas ligadas contractualmente³¹. De forma unánime entiende que se aplican las normas de la responsabilidad contractual al artículo 1591, tanto en su párrafo primero como segundo, y la extracontractual en el artículo 1909. También una parte de la doctrina³² adopta esta postura en cuanto a la naturaleza de la responsabilidad.

³⁰ Además de las ya citadas pueden verse como ejemplo las de 15 mayo 1995 (RJ 1995, 4237), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil y 21 marzo 1996 (RJ 1996, 2233), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil.

³¹ LUCAS FERNÁNDEZ: ob. cit., pg. 278.

³² HERRERA CATENA: Responsabilidad en la construcción: Responsabilidad decenal de técnicos y constructores. Granada, 1983, pgs. 195 y ss.

Los que entienden que la responsabilidad del artículo 1591.1º es una responsabilidad extracontractual, mantienen su postura apoyándose en que la responsabilidad contractual se encuentra suficientemente regulada en los artículos 1101 y ss. CC y que sólo admitiendo su naturaleza extracontractual se puede coordinar el artículo 1591.1º con el artículo 1909³³. Para ellos el plazo de ejercicio de la acción es de un año.

³³ GARCÍA CANTERO: ob. cit.

3 Aspectos de la legislación anterior que merecen destacarse

3.1 El supuesto de hecho de la norma: la ruina

Hay que destacar que el supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 1591 es la ruina del edificio, ya sea por vicios de la construcción, por vicios en la dirección o del suelo, pero en cualquier caso, ruina.

La aplicación de esta norma a un caso concreto supone que los hechos se puedan subsumir en el supuesto de hecho, es decir, que pueda considerarse que se ha producido o se puede producir la ruina del edificio, y precisamente a causa de los vicios que se señalan. Si es así, el propietario podrá pedir la responsabilidad del contratista y arquitecto con base en el citado artículo y por tanto beneficiarse de la presunción de culpa y la inversión en la carga de la prueba. Si hay vicios, pero no suficientes para causar la ruina, no es de aplicación el artículo 1591. En este caso el dueño podría pedir, en mi opinión, la responsabilidad por daños al constructor y arquitecto, pero tendría que aportar pruebas de su actuación negligente, y la relación de causalidad, y atenerse a los preceptos correspondientes a la responsabilidad contractual, artículo 1101 y siguientes del Código Civil o de la responsabilidad extracontractual artículos 1902 y siguientes del Código Civil y a sus plazos de prescripción o si fuera el caso, al saneamiento por vicios ocultos.

Como es sabido, aportar pruebas que demuestren la actuación negligente de los agentes de la construcción, resulta difícil o muy difícil (a no ser que el Tribunal admita que el hecho de la aparición de los desperfectos nos están ya indicando que no se actúa con toda la diligencia debida), por lo cual, por esta vía, resulta difícil conseguir un resarcimiento de los daños.

Los damnificados por defectos de la construcción acudirán, por tanto, a la vía del artículo 1591 y los Jueces han de decidir sobre si hay, o puede haber, ruina del edificio. Pero esta decisión la van a tomar con la consciencia de que esos daños que se han producido es muy difícil que puedan encontrar otra vía para su resarcimiento. Consecuentemente, y de forma paulatina, se ha ido ampliando el concepto de ruina que hoy, y a los efectos de aplicación de este artículo, es un concepto amplísimo donde caben prácticamente todos los daños de consideración que aparezcan en la construcción durante los diez años de duración de la garantía. Además hay que señalar que no sólo se aplica a la construcción del edificio propiamente dicha, sino también a las obras de reparación que tengan una cierta entidad.

No voy a entrar en el desarrollo de todos los casos en los que, de forma reiterada, la jurisprudencia viene considerando que los vicios detectados son causa de ruina, esto es algo que puede verse en cualquier estudio del tema³⁴, pero sí destacar que emplea de forma continua un concepto que llama de «ruina funcional» y que suele matizar según los casos. Por ejemplo dice: «Los defectos de referencia se encuadran en el concepto de ruina funcional progresiva, por exceder de imperfecciones corrientes y derivadas del uso normal de los bienes»³⁵, ya que, «a parte de hacer difícil su adecuada habitabilidad, representan una situación de riesgo por la pérdida o deterioro de la casa hasta el punto de que, sin perjuicio de la situación de peligro potencial, también resalta muy directa y eficientemente que se llegue a estado en que la construcción devenga en inútil para las finalidades que le son propias»³⁶. También que: «no es necesario que esas deficiencias supongan de presente o de un futuro inmediato el riesgo de derrumbamiento o desplome del edificio sino que la ruina a que alude el artículo 1591 del Código Civil es extensiva a la estimación de los graves defectos de construcción que hagan temer la próxima pérdida de la obra como impropia e inútil para la finalidad a que se destina»³⁷; que «el término ruina que utiliza el artículo 1591 no debe quedar reducido al supuesto de derrumbamiento total o parcial de la obra»³⁸, puesto que «hay que extenderlo a aquellos defectos de construcción que, por exceder de imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato»³⁹.

³⁴ Ver SALVADOR CODECH: Comentarios al Código Civil, Ministerio de Justicia, 1993, t. II, artículo 1591, pgs. 1189 y ss. LUCAS FERNÁNDEZ: Comentarios al Código Civil, Edersa, art. 1591, pgs. 283 y ss.

³⁵ (Sentencias de 23 diciembre 1991 [RJ 1991, 9477], 25 enero 1993 [RJ 1993, 356] y 29 marzo 1994 [RJ 1994, 2531], entre muchas más).

³⁶ Sentencia de 13-10-1994 (RJ 1994, 7547), Ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso Villagómez Rodil.

³⁷ (Sentencias de 11 enero y 17 mayo 1982 [RJ 1982, 186 y 2574], 27 diciembre y 30 septiembre 1983 [RJ 1983, 7006 y 4690] y 28 octubre 1989 [RJ 1989, 6969]) y en igual sentido afirma la Sentencia de 31 diciembre 1992 (RJ 1992, 10423).

³⁸ Como determinan las Sentencias de esta Sala de 5 y 30 septiembre 1983 (RJ 1983, 4690) y 5 marzo 1984 (RJ 1984, 1200), entre otras.

³⁹ Sentencia de 2-12-1994 (RJ 1994, 9394), Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda.

Como ejemplo de algunos defectos de construcción a los que la jurisprudencia consideran ruina, podemos citar: la defectuosa construcción⁴⁰ o impermeabilización de la cubierta del edificio y la mala calidad de los materiales empleados en la misma, que se ha traducido en la producción de numerosas goteras por filtración⁴¹; pavimentos y alicatados que no han sido adheridos debidamente por insuficiencia del mortero, así como una calidad de soluciones constructivas y de ejecución muy por debajo de lo normal⁴²; mal funcionamiento de la calefacción⁴³ por ausencia de un adecuado aislamiento⁴⁴; desprendimiento de losetas de la fachada que

producen en ésta grietas y humedades⁴⁵ . También se considera que es ruina funcional la construcción de una rampa de acceso a un garaje que no tenía la anchura suficiente obligada por el Ayuntamiento, lo cual constituye según la sentencia «un grave defecto constructivo que determina una falta de seguridad y eficacia en el uso del garaje y una inadecuación a su fin o destino, de manera que lo edificado no se ajusta a las necesidades y exigencias previstas para su correcta utilización y su disfrute⁴⁶ ; en cambio la construcción de los accesos a un garaje en curva, con la consiguiente dificultad de circulación y la imposibilidad de uso de cinco de las plazas, no constituye ruina funcional⁴⁷ .

⁴⁰ Sentencia de 11-3-1996 (RJ 1996, 2416) , Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Albácar López.

⁴¹ Sentencia de 22-5-1995 (RJ 1995, 4090) , Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Morales Morales.

⁴² Sentencia de 20 de noviembre 1998 (RJ 1998, 8413) , Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada Gómez.

⁴³ Sentencia de 19-11-1996 (RJ 1996, 8276) , Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete.

⁴⁴ Sentencia de 20-6-1995 (RJ 1995, 4934) , Ponente: Excmo. Sr. D. Teófilo Ortega Torres.

⁴⁵ Sentencia de 2 diciembre 1994 (RJ 1994, 9394) . Magistrado Ponente Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda.

⁴⁶ Sentencia de 19-4-1995 (RJ 1995, 3428) , Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Morales Morales.

⁴⁷ Sentencia de 13-10-1998 (RJ 1998, 8253) , Ponente: Excmo. Sr. D. José Almagro Nosete en esta sentencia más que hablar de que no existe ruina, aunque lo dice, debería basarse en que tal acceso se hizo por voluntad de los propietarios y por tanto su inutilidad no era culpa del constructor ni del arquitecto.

Hay que tener en cuenta también, que la apreciación de ruina no se hace sólo sobre nuevas edificaciones sino también sobre transformaciones por reformas de las existentes siempre y cuando éstas tengan suficiente entidad. Así se expresa la Sentencia de 17 de diciembre de 1997: El artículo 1591 hace mención a un edificio, cuyo concepto jurídico debe entenderse en sentido amplio, de conformidad con los artículos 389, 391, 1907 y 1908 del Código Civil, como ha declarado esta Sala al precisar que aquel precepto alcanza no sólo a las nuevas construcciones, sino también a todas las que, por su importancia o trascendencia, supongan la transformación de otras subsistentes. En general, existe coincidencia entre la jurisprudencia y la doctrina científica en dicha materia y ambas entienden que habrá de tratarse de una obra inmueble por naturaleza o destino; plasmarse mediante obra nueva o refacción de parte importante de otra subsistente; estar destinada a una duración razonablemente larga; y por último, poseer como objetivo la habitación humana u otro similar. Además, el texto legal no se refiere sólo a las nuevas construcciones, por lo que, como antes se ha expresado, las obras de refacción o reparación de un edificio preexistente están también incluidas en la definición, la cual es una solución adecuada dado que la reparación defectuosa puede también ocasionar la ruina⁴⁸ .

⁴⁸ Sentencia de 17-12-1997 (RJ 1997, 9099) , Ponente: Excmo. Sr. D. Román García Varela.

Lo que quiero destacar es que la jurisprudencia ha elaborado un nuevo concepto de ruina para la aplicación del artículo y que, al juzgar un caso concreto, busca si los hechos encajan en alguno de los supuestos que lo integran. Pero una vez que decide que es de aplicación el artículo ha de atenerse a los plazos de garantía y de prescripción correspondientes, sin poder introducir

matices según la importancia de los daños o los elementos afectados, pues los plazos son los que son y no pueden acortarse o alargarse a través de una interpretación jurisprudencial.

La desaparición en la Ley del término ruina y la introducción en el supuesto de hecho de los distintos vicios y los elementos a los que pueden afectar, permite introducir matices y desdoblar los plazos de garantía, dejando la decenal sólo para supuestos concretos, como veremos más adelante.

II La Ley de Ordenación de la Edificación

El Capítulo IV de la Ley está dedicado a las responsabilidades y garantías. Establece un régimen especial que viene a sustituir el que actualmente se recoge en el artículo 1591 CC. Se regula en él un régimen especial para la responsabilidad por daños en la construcción, con nuevo fundamento, plazos, tanto de garantía como de prescripción de las acciones, y daños indemnizables, que hay que conjugar con el régimen general. Además se establecen unas garantías que aseguren a los damnificados el cobro de las indemnizaciones que puedan corresponderles.

1 Responsabilidad civil general

El artículo 17 de la Ley, establece el tipo de responsabilidad y en él sólo se habla de responsabilidad por daños materiales causados en el edificio. Se especifican, a lo largo del artículo los distintos defectos de construcción que pueden dar lugar a esos daños y el régimen que se va a seguir en cada uno de los supuestos, de lo que nos ocuparemos más adelante. Pero nos interesa destacar ahora que se regula sólo un supuesto concreto, «daños materiales causados en el edificio», y que todas las demás responsabilidades seguirán el régimen general, aunque nada diga la Ley⁴⁹. Esta responsabilidad general regirá para todo tipo de daños, tanto materiales como inmateriales, causados en el edificio y por el edificio, siempre que se deban a una actuación negligente del agente.

⁴⁹ Recordemos que el anteproyecto de septiembre de 1998, precisamente en su art. 17 remitía al régimen general de la responsabilidad para los supuestos no regulados, pero que este artículo no pasó al proyecto que ha dado origen a la Ley.

Habría, por tanto, que volver a plantearse la primera pregunta que nos hacíamos sobre si, para el supuesto regulado en la Ley, se produce un desplazamiento del régimen general de la responsabilidad, que deja de aplicarse en favor del especial, o si conviven ambos en el mismo supuesto. Por un lado lo mismo que regulaba el artículo 1591 CC lo hace ahora, de forma mucho más pormenorizada e introduciendo múltiples matices y variaciones, el Capítulo IV de la Ley, por lo que parece que se pueden seguir esgrimiendo los mismos razonamientos que hemos hecho para la legislación anterior, y concluir que nada impide que los dos regímenes convivan, y que transcurridos los plazos de garantía, el dañado pueda acudir al régimen general, aunque carecerá de todas las ventajas que le otorga la regulación especial. Pero es que además hay que añadir que el artículo 17 dice que la responsabilidad especial allí regulada, deja a salvo la responsabilidad contractual en la que pudieran incurrir los agentes que intervienen en la edificación, que se regirá por la normativa general de la responsabilidad contractual, artículos 1101 y siguientes del Código Civil, y por el propio contrato. Lo cual refuerza esta postura.

2 El Régimen especial de responsabilidad

2.1 Los sujetos

a Agentes responsables

El artículo 17⁵⁰ designa como responsables a las personas tanto físicas como jurídicas que intervengan en el proceso de edificación. Es ésta la misma expresión que emplea en el artículo 8 para definir a los agentes de la edificación. A estos agentes se dedica el Capítulo III de esta Ley. Mientras que la legislación anterior nos hablaba únicamente de constructor y arquitecto, la enumeración que en este capítulo se hace de agentes de la construcción es bastante más larga y pormenorizada. Aparte de las distintas funciones que pueden desempeñar las personas que como técnicos intervienen en la construcción, es de destacar que se contempla de modo individualizado la figura del promotor, a la que ya la jurisprudencia venía incluyendo como responsable junto con el constructor y arquitecto⁵¹.

⁵⁰ Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de edificación.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de 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:

a) Durante diez años, 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 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 ocasionan el incumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad.

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.

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propias, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes, de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que a tenor del contrato y de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo el constructor, responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

7. El director de obra y el director de ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las comisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto tercero o por el propio perjudicado por el daño.

9. 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 arts. 1484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.

⁵¹ El perfil que la jurisprudencia había dado a la figura del promotor parece que ha sido el que se ha tenido en cuenta a la hora de definirlo en el

proyecto. Como ejemplo de la abundantísima jurisprudencia que se inicia con la Sentencia de 11 de octubre de 1974 (RJ 1974, 3798) , podemos citar la Sentencia de 3 de septiembre 1997 (RJ 1997, 6381) , Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta que dice: la figura del promotor, por la cual y mediante los correspondientes contratos de encargos inicia y promueve la construcción, y a la que se puede definir como la persona, ya sea física o jurídica, que disponiendo del solar por el título que fuere para construir sobre él, acomete la empresa para determinar la edificación, bien para uso propio, o para arrendamiento, pero fundamentalmente a la cesión de la misma. Y al que también una jurisprudencia constante y pacífica, incluye, aunque no sea mencionado en él, dentro del art. 1591 del Código Civil, en el aspecto de poder ser responsable por la ruina del edificio construido.

- *El promotor*. El artículo 9 define al promotor como cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, Para sí o para su posterior enajenación, entrega concesión a terceros bajo cualquier título.
- *El proyectista*. Se define en el artículo 10 como el que por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente redactar el proyecto.
- *El constructor*. Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato. Se recoge en el artículo 11 de la Ley.
- *El director de obra*. Es el agente que formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto (art. 12).
- *El director de la ejecución de la obra*. Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asumen la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado (art. 13).
- *Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación*. El artículo 14 diferencia por un lado las entidades de control de calidad tanto de proyectos como de materiales y de ejecución de la obra y sus instalaciones, y por otro los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación. Ambas se le reconoce una función de asistencia técnica.
- *Suministradores de productos*. Se incluyen en este grupo tanto fabricantes como almacenistas, importadores o vendedores de productos para la construcción. Se define además en este artículo 15 lo que se entiende por materiales de construcción, como aquellos que se fabrican para su incorporación permanente a una obra.
- *Propietarios y usuarios*. Se incluyen, por último, en el artículo 16 a los propietarios y a los usuarios de los edificios.

A cada uno de estos agentes se le asignan unas obligaciones a cumplir, cuyo incumplimiento o cumplimiento defectuoso podría dar lugar a responsabilidades de acuerdo con el régimen general, siempre que se apreciase negligencia en él. Pero que responderán con arreglo a este régimen especial por su intervención en la edificación cuando se cumplan los presupuestos de las normas en él contenidas.

Aunque prácticamente los sujetos responsables van a seguir siendo los mismos a los que la jurisprudencia venía considerando como tales, la principal diferencia con la legislación anterior es la definición concreta de cada uno de los agentes intervinientes, junto con la enumeración de todas las obligaciones que con arreglo a su cargo deben cumplir. Sorprende que entre los agentes que se definen se encuentren los propietarios y usuarios a los que también se les asignan unas obligaciones, que básicamente se limitan a un buen uso del edificio y una

adecuada conservación. En este caso el incumplimiento de sus obligaciones daría lugar a la exención de responsabilidades para los otros agentes, en aplicación del artículo 17.8 que luego veremos.

b Damnificados protegidos

Los agentes responsables lo son, con arreglo a esta Ley, no frente a cualquiera sino, precisamente frente a los propietarios y a los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división (art. 17.1). Esto supone que las garantías que la Ley contiene para estos sujetos protegidos no son extensibles a terceros, lo cual concuerda con la concreción de los daños indemnizables en él contemplados, como más adelante veremos. Se produce de este modo un cambio sustancial con la legislación anterior que a través del artículo 1909 hacía extensible las garantías del artículo 1591 a terceros.

No se propone en la Ley una nueva redacción del artículo 1909 CC, acorde con la nueva regulación propuesta, pero tampoco se deroga de forma expresa. Habrá que entender que la derogación general que se hace en disposición derogatoria primera afecta a este artículo, ya que en su redacción actual introduce a los terceros, que sufren daños a causa de defectos en la construcción de un edificio, en el régimen especial de responsabilidad, haciéndoles partícipes de sus ventajas, lo que no concuerda con la restricción que la Ley hace de los sujetos protegidos⁵².

⁵² La disposición adicional primera del anteproyecto que daba nueva redacción a los arts. 1591 y 1909 CC, tal como redactaba el nuevo art. 1909 no puede repetirse en el proyecto, precisamente porque en el anteproyecto no se designaba de forma específica qué damnificados podían reclamar por el régimen especial, pero en el Proyecto se ha querido eliminar la posibilidad de que los daños causados a personas distintas del propietario y terceros adquirentes, tengan resarcimiento con base en el régimen especial.

Hay otro dato en la Ley que es acorde con esta supresión de los terceros como beneficiarios del régimen especial de responsabilidad en él establecida: Al establecer una responsabilidad objetiva (art. 17.8), se obliga al posible responsable a suscribir un seguro (art. 19), pero de él, el artículo 19.9 b) excluye de la cobertura del seguro obligatorio un supuesto concreto de daños a terceros, pero que es sin duda él más frecuente, lo que equivale a eliminarlo del régimen especial de la Ley⁵³.

⁵³ De no entenderlo así carecería de sentido excluir ese supuesto concreto y admitir otros.

2.3 Daños indemnizables

Para delimitar los daños que son indemnizables con arreglo a esta Ley, lo primero que hay que atender es a la causa de los mismos. De los apartados a), b), y c) del artículo 17.1 se deduce que la causa ha de ser siempre un vicio o un defecto que afecte a alguno de los elementos de la construcción, aunque según la entidad en cada uno de ellos se articule un régimen distinto tanto para las responsabilidades de ellos dimanantes como para las garantías obligatorias que hay que suscribir.

Tampoco el daño indemnizable será cualquiera de los causados por el edificio a causa de estos vicios, sino que se limitan teniendo en cuenta dos aspectos:

Por un lado, atendiendo a la clase de daño producido: comprenderá únicamente los daños materiales dejando fuera los personales.

Y por otro, atendiendo al objeto en el que se producen estos daños: únicamente quedan incluidos los daños producidos en el edificio y no los que se causan por el edificio pero fuera de él.

2.4 Fundamento de esta responsabilidad

Al exponer la situación en la legislación anterior, antes de hablar de plazos de garantía, hemos hecho referencia a lo que tal garantía significa, llegando a la conclusión, con la mayoría de la doctrina, de que en ese período se presumía que la producción del daño era debido a culpa del agente de la construcción, que para liberarse debería probar su falta de culpa. Ya decíamos que la prueba de haber empleado toda la diligencia debida se convierte en estos casos, en una especie de «probatio diabólica», llegando a razonarse que si el daño se produjo basta para poner de manifiesto que no se empleó toda la diligencia debida para evitarlo. Se habla así de una tendencia a la objetivación y, de forma práctica, a una responsabilidad objetiva. Pues bien, en la redacción del anteproyecto de ley se parte ya de calificar a esta responsabilidad como objetiva, aunque tal calificación desaparece en el Proyecto de Ley y por tanto en la Ley.

No obstante, la redacción del artículo 17.8 se deduce que establece una responsabilidad objetiva en la que se permite la exoneración de los agentes si se prueba que los daños fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto del tercero o por el propio perjudicado, pero no se permite tal liberación probando que se actuó con la diligencia debida. Supone esto que, producido el daño dentro del período de garantía responden los agentes de la construcción, sin que haya que analizar contenidos de culpa y sin que, por tanto, exista carga de la prueba en este sentido para ninguna de las partes. Esta responsabilidad objetiva se regula con contenido semejante al de otras ya normadas con anterioridad y al igual que en ellas va unido a la obligación de suscribir un seguro que cubra el riesgo creado, que aquí se recoge en el artículo 18 de la Ley como luego veremos.

La Ley no hace sino recoger la tendencia jurisprudencial de objetivación de la responsabilidad, con lo cual, el cambio de redacción de la norma no va a tener demasiada incidencia en la resolución judicial de los casos concretos.

No obstante, parece que esta fundamentación en el riesgo no es muy acorde con la redacción dada al párrafo 3 del artículo 17. Habla de no poder individualizarse la causa de los daños y de prueba de la concurrencia de culpas, que es la fórmula que viene empleando actualmente la jurisprudencia para determinar el nacimiento de una responsabilidad solidaria de los agentes. Pero una vez establecida la responsabilidad objetiva en la propia norma, no resulta correcto volver al reconocimiento de culpas aunque sea para determinar los supuestos de solidaridad.

2.5 Naturaleza y características de la responsabilidad

Si atendemos a los sujetos entre los que nace la obligación de indemnizar conforme a esta Ley, la responsabilidad será de naturaleza contractual ente los agentes de la construcción y el

propietario, entendido éste como comitente de la obra realizada, sobre todo teniendo en cuenta que se trata de unos daños producidos por un vicio en la realización de la construcción, objeto de contrato, y que se manifiestan sobre ese mismo de objeto. La nacida frente a terceros adquirentes debería, en puridad considerarse extracontractual, puesto que no son parte en el contrato de construcción (ya hemos dicho que con la legislación anterior la jurisprudencia consideraba que el adquirente se subroga en el lugar del propietario en todas las acciones que le correspondan frente al constructor para la defensa de su propiedad, ampliando así la cobertura contractual a estos terceros adquirentes). Como el artículo 17.1 de la Ley no diferencia entre unos y otros sujetos, propietarios y terceros adquirentes, y hay que considerar que frente ambos nace el mismo tipo de responsabilidad, se podría admitir como de carácter extracontractual; conclusión que sería acorde con la reserva hecha en el primer párrafo del artículo 17.1 «sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales». De esta forma, no se haría necesario ampliar la cobertura del contrato a los terceros adquirentes, forzando los principios generales de los contratos. Pero no parece muy acorde que, justo en una legislación en la que los daños indemnizables se han reducido a los materiales causados en el propio edificio, que es el objeto del contrato de edificación, la responsabilidad que se establece sea de naturaleza extracontractual.

De otra forma, puede considerarse que la responsabilidad establecida en este artículo es una responsabilidad contractual pero que el ámbito del contrato sigue abarcando a los terceros adquirentes. En este caso, con la frase «sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales» podría interpretarse, como lo hemos hecho, en el sentido de que el establecimiento de esta responsabilidad especial no desplaza la general y que, por tanto, transcurridos los respectivos plazos de garantía, podrá pedirse la indemnización de los daños con sujeción a la normativa de la responsabilidad contractual; salvo que se esté insistiendo de nuevo en algo semejante al segundo párrafo del actual artículo 1591 y haciendo referencia a un incumplimiento de lo expresamente pactado, cosa que no parece lógica por la poca aplicación que ha tenido en su tiempo de vigencia el citado párrafo.

La discusión tradicionalmente mantenida en la doctrina sobre sí la responsabilidad en que incurren los agentes de la construcción es de naturaleza contractual o extracontractual, ha tenido su razón de ser, principalmente, para deducir cuál es el plazo de ejercicio de la acción en la responsabilidad regulada en el artículo 1591 CC. Ya hemos visto cómo la mayoría de la doctrina se inclina por conceder a esta responsabilidad naturaleza contractual, aunque no faltan opiniones en contrario. La jurisprudencia se inclina por la responsabilidad contractual aunque también suele decir que se trata de una responsabilidad «ex lege», a la que supletoriamente se le aplican los plazos de la responsabilidad contractual, tesis también seguida por una parte de la doctrina. Con la regulación realizada en esta Ley, esta discusión va a dejar de ser un tema fundamental de debate, ya que no será necesario para establecer los plazos de prescripción de la acción correspondiente a esta responsabilidad, al venir reguladas en la propia norma. Si en la línea marcada por la jurisprudencia se mantiene que se trata de una responsabilidad «ex lege», ya no tiene que aplicarse la normativa de la responsabilidad contractual supletoriamente, puesto que se marcan unos plazos de prescripción propios, a los que luego nos referiremos. Tal afirmación no supondría tampoco contradicción con el primer párrafo del artículo 17.1 que deja a salvo las responsabilidades contractuales.

Por otra parte, nos dice la Ley que se trata de una responsabilidad personal e individualizada (art. 17.2) que nace tanto por actos u omisiones propias como por las que aquellas personas por las que se debe responder. Tratándose de una responsabilidad objetiva la individualización de la responsabilidad vendrá precedida de la determinación de las causas que han producido los daños, para con posterioridad ver qué agentes han intervenido en ellas. Cuando tales causas no pueda determinarse o no pueda saberse qué agentes han participado, se declara que la responsabilidad es solidaria. El artículo 17.3 establece que existirá también solidaridad cuando quede probada la concurrencia de culpas sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada uno de ellos, pero como ya hemos dicho no es innecesario hablar en términos de culpa puesto que nos encontramos ante una responsabilidad objetiva, y por tanto debería hablarse únicamente de concurrencias de causas⁵⁴.

⁵⁴ La concurrencia de culpas es, evidentemente, una concurrencia de causas, pero un supuesto concreto en el que no se debe entrar.

Pero a lo largo de la Ley van apareciendo otros supuestos de solidaridad. El mismo párrafo 3 establece que el promotor será en cualquier caso responsable solidario con los demás agentes; también, en los distintos apartados de este artículo 17 se aplica la solidaridad a supuestos concretos de colaboración. En el apartado 5 se establece una responsabilidad solidaria para el supuesto en que el proyecto sea contratado con más de un proyectista, pero si un proyectista contrata determinados cálculos de su proyecto con otro profesional, responde de todo el proyecto, aunque se le concede un derecho de repetición en la relación interna. En el supuesto de que la dirección de obra sea asumida por varios profesionales responden solidariamente (art. 17.7).

El constructor responde del cumplimiento de las obligaciones de todas las personas de él dependientes, de los subcontratistas que hubiese elegido o aceptado libremente, así como de la calidad de los materiales empleados en la edificación, reservándose en ambos casos el derecho a repetir frente a ellos. Contrasta esta responsabilidad del contratista por los subcontratistas con la doctrina jurisprudencial que es predominante. En ella sólo se hace responder al contratista si ha habido una reserva en la dirección, es decir, si se puede establecer una relación de dependencia entre ellos. En general suele expresarse así: «no puede decirse que quien encarga una cierta obra o trabajo a una empresa autónoma en su organización y medios y con asunción de sus propios riesgos deba responder «in vigilando» o «in eligiendo» de los daños causados por los empleados de esta, a menos que el comitente se hubiera reservado la vigilancia o participación en los trabajos o parte de ellos»⁵⁵. Esta postura jurisprudencial lleva a situaciones que permiten exonerarse de responsabilidad empleando la subcontratación y que son en general sumamente injustas. La responsabilidad de los contratistas por los subcontratistas ya se regula en el artículo 42 de la LET en relación a los salarios no percibidos por los trabajadores y a deudas con la Seguridad Social, pero no se regula en general en el Código Civil. La introducción de esta responsabilidad en la subcontratación, dará un giro de 180° a este tema, ya que es precisamente en la construcción donde se dan un gran número de subcontrataciones y porque una vez introducido en el ámbito de la legislación civil es más fácil que se aplique a otros campos afines a la construcción⁵⁶.

⁵⁵ Sentencias de 18 de junio 1979 (RJ 1979, 2895), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Carlos de la Vega Benayas y 5 de julio de 1979 (RJ 1979, 2931), Magistrado Ponente: Excmo. Sr. D. Díez-Cantueso y de la Puerta.

⁵⁶ Ver en relación al tema: JOSÉ MARÍA MIQUEL GONZÁLEZ: «Observaciones en torno a la responsabilidad extracontractual por el hecho de un contratante independiente», ADC, 1983 e ISABEL SIERRA PÉREZ: Responsabilidad del empresario y relación de dependencia. Madrid, 1997, pgs. 171 y ss.

La relación pormenorizada de los agentes que intervienen en la edificación que se hace en el Capítulo III de la Ley, así como la determinación de sus respectivas obligaciones, hace que a la hora de establecer sus responsabilidades la norma sea mucho más detallista. También porque se intenta recoger la doctrina jurisprudencial elaborada a lo largo de muchos años de aplicación del artículo 1591 CC, con lo que se pasa, quizás, de una norma excesivamente parca a una norma en la que se intenta regular todo, que tampoco en algunos puntos resulta funcional.

2.6 Plazo de garantía y plazo de ejercicio de la acción

Se establece en la Ley una separación total, que no deja ya ningún margen para la duda, entre los plazos de garantía y los de prescripción de la acción. Los primeros se regulan en el propio artículo 17 y los segundos en el artículo 18.

a Aspectos previos

Antes de hacer referencia a estos plazos queremos destacar otros aspectos complementarios que se introducen en esta nueva redacción:

- La desaparición del segundo párrafo del artículo mil quinientos noventa y uno.
- Desaparición del concepto de ruina y aparición de los vicios de construcción como supuesto de hecho de la norma.

La polémica redacción del segundo párrafo del artículo 1591 desaparece en la redacción de la Ley. Tal como antes hemos dicho este segundo párrafo del artículo 1591 ha tenido escasa aplicación jurisprudencial y ha sido duramente atacado por la doctrina, su desaparición parece, por tanto, adecuada, teniendo en cuenta, además, que como ya hemos dicho se dejan a salvo las responsabilidades contractuales.

En la redacción de la Ley desaparece la ruina como supuesto de hecho de la norma y en cambio se habla sólo de vicios o defectos en la construcción que causan daños materiales en el edificio. Veíamos antes como, en la redacción actual del artículo 1591 al girar todo en torno al concepto de ruina, aunque se le dé a éste una interpretación amplia, no se pueden establecer matices según la gravedad del vicio y el elemento que se ve afectado: o se consideran vicios ruinógenos o no, pero no se admiten escalas. En la Ley se establece una escala de vicios o defectos de construcción a los que se les da distinta importancia según a los elementos a los que afectan:

1. Vicios que afectan a elementos de acabado o terminación de la obra.
2. Vicios en elementos constructivos o de instalaciones que afectan a la habitabilidad (en referencia al artículo 3 de la Ley).
3. Vicios en elementos estructurales que comprometan a la solidez del edificio.

En la clasificación que se hace parece que se han tenido en cuenta varios factores. En primer lugar la importancia que el vicio puede tener en cuanto a pervivencia del edificio como tal: no es lo mismo que las estructuras estén mal calculadas o mal construidas que una mala instalación de la calefacción o que el desprendimiento de azulejos en una cocina. En segundo lugar los tiempos que esos vicios pueden tardar en ser detectados, aún existiendo desde la finalización de la obra: los defectos de acabado pueden detectarse incluso en unos días, es posible que los vicios en una instalación de calefacción, aire acondicionado o agua caliente, por ejemplo, pase desapercibida por algún tiempo, aunque no será mucho, pero un vicio de estructuras puede tardar años en manifestarse. En tercer lugar, también es importante el factor económico: aunque puede haber excepciones, la reparación de los vicios de acabado será menos costosa que la de las instalaciones y esta menos que la de las estructuras, en la que, sólo los estudios para valorar técnicamente los vicios y estudiar las soluciones que se pueden aplicar, pueden alcanzar cifras verdaderamente importantes.

Esta distinción entre unos tipos de vicio y otros es la que va a permitir establecer matices en los plazos de garantía.

b Los plazos de garantía

Las tres categorías que se establecen, dos categorías que afectan a elementos de importancia en cuanto a la habitabilidad y una tercera sólo para el acabado, son las que van a permitir establecer otros tantos plazos de garantía distintos. Los plazos oscilan de 10 años a 1 año.

Según el artículo 17.1 a) el plazo de diez años se reserva para vicios de elementos estructurales que afecten directamente a la solidez del edificio. Como se ve, serán estos verdaderos vicios ruinógenos, aunque se ha eliminado el término ruina. El plazo de garantía de la conocida como acción decenal se conserva, pero es de prever que se aplique de forma más rigurosa, dada la existencia de los otros plazos establecidos para vicios menores. Para este supuesto se prevé la responsabilidad de todos los agentes.

El artículo 17.1 b) marca un plazo de tres años para los vicios de elementos constructivos y de instalaciones que afecten a la habitabilidad y de ellos pueden ser responsables también todos los agentes.

En el último inciso del mismo artículo 17.1 se establece un plazo de un año para la responsabilidad por vicios de terminación y acabado de las obras, de los cuales se hace responsable únicamente al constructor.

La introducción de este escalonamiento de plazos, con la supresión además del párrafo 2º del artículo 1591, es evidentemente ventajosa para los agentes de la construcción, si lo comparamos con la actual legislación. Supondrá una mayor seguridad jurídica, por un lado, porque los supuestos de la norma son mucho más técnicos y por tanto más precisos, por otro porque suponen una reducción sustancial de los plazos, que en ocasiones llegarán a pasar de 10 años a un año. Además la situación de incertidumbre en relación a una posible demanda pidiendo responsabilidad se va a reducir también al acortarse los plazos de prescripción de la acción, como ahora veremos.

c Los plazos del ejercicio de la acción

El establecimiento de un plazo específico para el ejercicio de la acción de responsabilidad que nace del artículo 18⁵⁷, elimina toda discusión tanto en lo referente a la existencia de dos plazos distintos, garantía y ejercicio de la acción, como en lo referente a cuál es la duración de este último.

⁵⁷ Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.

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

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

Se fija un plazo de dos años, que se aplica a todos los supuestos contenidos en el artículo 18. Este plazo acorta considerablemente el existente en la actualidad en la aplicación del artículo 1591, pero duplica el relativo a la responsabilidad extracontractual.

No hay ninguna pega en cuanto que ese plazo de dos años se aplicará al supuesto de responsabilidad objetiva del artículo 18. Pero se vuelve a repetir que este plazo no perjudica a las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual, para las que, por supuesto, seguirá existiendo un plazo de quince años.

Para que la aplicación de este plazo sea efectiva habrá que separar los supuestos a los que es de aplicación esta normativa de aquellos en los que procede aplicar la responsabilidad contractual. En muchos casos nos encontraremos con que los hechos se pueden subsumir tanto en el supuesto de hecho de una norma como en el de la otra y tendremos que plantearnos si nos encontramos ante un concurso de normas o un concurso de acciones⁵⁸.

⁵⁸ El problema es semejante al que se plantea en los casos en que hay una concurrencia entre la responsabilidad contractual y la extracontractual al que recientemente se le dedica una notable atención por parte de la doctrina. Ver SIERRA PÉREZ: ob. cit. Y bibliografía allí citada.

3 Las garantías para el pago de los daños

Al establecer una responsabilidad objetiva es necesario regular la suscripción de un seguro obligatorio. El artículo 19⁵⁹ de la Ley trata de las garantías para el pago de los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, este artículo se subdivide en varios puntos que vamos a analizar:

⁵⁹ Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción.

1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el art. 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referencia a las siguientes garantías:

a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, 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% del importe de la ejecución material de la obra.

b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, 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 básicos de habitabilidad del ap. 1, letra c) del art. 3.

c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, 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 que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del ap. 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo

- apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.
- b) La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.
- c) No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el art. 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.
3. Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:
- a) Las señaladas en los aps. 2 a) y 2 b) de este artículo. En relación con el ap. 2 a), los asegurados serán siempre los sucesivos accidentes del edificio o de parte del mismo.
- b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.
- c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.
4. Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo, antes del transcurso del plazo de duración previsto en el ap. 1 de este artículo.
5. El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:
- a) El 5% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del ap. 1 a) de este artículo.
- b) El 30% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del ap. 1 b) de este artículo.
- c) El cien por cien del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del ap. 1 c) de este artículo.
6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.
7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado a suscribir las garantías.
8. Para las garantías a que se refiere el ap. 1 a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado. En el caso de que el contrato de seguro a que se refieren los aps. 1 b) y 1 c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1% del capital asegurado de cada unidad registral.
9. Salvo pacto en contrario las garantías a las que se refiere esta Ley no cubriera:
- a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.
- b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.
- c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.
- d) Los daños causados por modificaciones u obras realizadas en el edificio, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.
- e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.
- f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho percepción.
- g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.
- h) Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado.
- i) Los siniestros que tengan su origen en los daños originados en las partes de la obra sobre las que se hubieran hecho reservas recogidas en el acta de recepción y en el caso de que se hubieran producido nuevas reservas sobre la parte de obra que fue objeto de las mismas, en tanto que no se hubieran subsanado, quedando levantadas mediante reflejo en un acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

El apartado 1 establece una suscripción obligatoria de una serie de garantías por daños materiales. El ámbito es el mismo que el de aplicación de la Ley, pero su entrada en vigor se hará de forma paulatina en aplicación de la disposición adicional segunda. Se subdivide este párrafo en tres epígrafes que establecen tres tipos de seguros atendiendo a los riesgos que cubren.

- a) Para garantizar el resarcimiento de los daños por vicios o defectos de construcción, durante un año.
- b) Para garantizar el resarcimiento de los daños por vicios en elementos constructivos o de instalaciones, durante tres años.
- c) Para garantizar el resarcimiento de los daños por vicios de estructuras, cimentación, etc., durante diez años.

Los períodos asegurados, como es lógico, coinciden con los de responsabilidad objetiva para cada tipo de daño. En cualquiera de los supuestos de los subapartados a), b) y c) habrá de suscribirse un seguro de daños materiales o un seguro de caución; sólo en el caso del apartado a) se permite la sustitución por la retención por parte del promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra, para garantizar en todo caso su correcta ejecución y terminación.

Este apartado 1 hay que relacionarlo con la disposición adicional segunda⁶⁰, que trata de los momentos en que la obligatoriedad de la suscripción de cada una de estas garantías se hará efectiva. Se prevé una entrada escalonada, de forma que en principio sólo será exigible garantizar mediante un seguro el resarcimiento de los daños causados en el edificio por vicios que afecten a la cimentación, soportes, etc. y sólo para edificios destinados a vivienda. En otro momento se podrá ampliar a los restantes supuestos en que se incurre en responsabilidad conforme a esta Ley, pero también para edificios destinados a vivienda únicamente. La extensión a todo tipo de edificación, también prevista, se separa de las viviendas, lo cual hace prever que su obligatoriedad se exigirá en otro momento, probablemente posterior. El primero de los supuestos diferenciados entraría en vigor con la Ley y para los restantes se establece una habilitación para la regulación mediante decreto.

⁶⁰ Uno. La garantía contra los daños materiales que se refiere el apartado 1 c) del artículo 19 de esta Ley será exigible a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Dos. Mediante real decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1 a) y 1 b) del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Así mismo mediante real decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

La previsión de entrada en vigor escalonada parece que es normal en casos como éste en que se produce un cambio importante que afecta a un gran número de empresas y supone un movimiento económico importante. Probablemente se ha tenido en cuenta, por un lado, el encarecimiento que para las empresas constructoras, principalmente en el caso de las viviendas, supondría la suscripción obligatoria de los tres tipos de seguros, que repercutirían en el precio de las viviendas, y por otro, que las compañías de seguros deberían prepararse para la suscripción de un importante número de pólizas nuevas. El momento y la forma en que se va a exigir el cumplimiento de la obligación de asegurar, va a depender de la voluntad política, teniendo en cuenta además que su regulación se piensa hacer a través de Real Decreto.

Como decimos, los motivos económicos pueden aconsejar un escalonamiento de la entrada en vigor de la obligación de asegurar, pero no la coherencia jurídica. En efecto, si se hace así, con la entrada en vigor de la Ley se pasa de una responsabilidad con base en la culpa a un sistema de responsabilidad objetiva, pero no sólo para los daños de mayor entidad, sino para todos ellos, incluso para los derivados de un mal acabado o terminación. Ahora bien, sólo los primeros encontrarán cobertura a través del seguro suscrito de forma obligatoria. No parece lógico que existiendo una responsabilidad objetiva y un seguro obligatorio, el riesgo en que se fundamenta la primera no coincida con el cubierto por el segundo, y esto es lo que sucede con el escalonamiento de la obligación de asegurar.

¿Qué sucede con los demás daños? Es evidente que si se producen, aunque no haya intervenido ningún tipo de culpa, nacerá para los distintos agentes una obligación de indemnizar que será personal, por lo tanto, si no han suscrito de forma voluntaria un seguro deberán cumplirla también personalmente, pues decidieron correr con ese riesgo. Pero como es sabido, la obligatoriedad de suscribir un seguro no se regula para proteger a quien en un momento determinado se puede ver condenado a indemnizar, sino precisamente para garantizar que la víctima va a recibir esa satisfacción y que no se va a ver privada de ella por la insolvencia del obligado. También sucede con frecuencia que cuando los daños se manifiestan la empresa constructora, como persona jurídica, ha dejado de existir y no se le puede reclamar. Esta

situación no se produciría con el seguro obligatorio, ya que en él, como luego veremos, también se regula el tiempo que debe durar y como le afectan (o mejor, no le afectan) los cambios de circunstancias. El perjudicado en el período transitorio va a ser, por tanto, el adquirente de la vivienda al que parece proteger de un aumento de precios.

El apartado 2 enumera las condiciones que han de cumplir los seguros de daños materiales.

a) Sujetos:

Tomador del seguro: Será el constructor en el supuesto del artículo 19 a); el promotor en los supuestos 19 b) y 19 c). Cabe pacto entre el promotor y el constructor para que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.

Asegurado: El promotor y sucesivos adquirentes.

b) Pago de la prima: Deberá hacerse en el momento de la recepción de la obra, salvo pacto en contrario entre el tomador y la aseguradora, en cuyo caso, la falta de pago de las siguientes fracciones no dará derecho al asegurador a rescindir el contrato, ni éste queda extinguido ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva su garantía.

El apartado 3 trata de las condiciones de los seguros de caución: Si el seguro es de caución, el asegurador, además de todo el apartado anterior, se compromete a indemnizar al asegurado al primer requerimiento. El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que pudieran corresponderle contra el tomador del seguro.

Apartado 4. Las coberturas del seguro se mantienen durante los respectivos períodos señalados en el apartado 1, no puede resolverse ni rescindirse de mutuo acuerdo antes de transcurrido el plazo.

Como todos los seguros obligatorios están pensados para protección de las víctimas, deberán durar el mismo tiempo que dure la responsabilidad regulada en la Ley.

El apartado 5 fija el importe mínimo del capital asegurado en cada uno de los seguros obligatorios establecidos. El importe de los daños garantizados es del 5% del coste final de ejecución de la obra en el supuesto del artículo 19.1 a). El 30% en el supuesto del 19.1 b) y del 100% en el 19.1 c).

El apartado 6 concede al asegurador la opción entre indemnización en metálico por los daños valorados o por la reparación de los mismos.

Apartado 7. Establece las consecuencias en caso de incumplimiento de la obligación de asegurar que no son otras que la responsabilidad personal del obligado.

Apartado 8. Franquicias: No se admiten franquicias o limitaciones en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado, en la garantía para los daños del artículo 19.1 a). Para las garantías de los apartados 19 b) y 19 c), se permite el establecimiento de una franquicia siempre que no excedan del 1% del capital asegurado de cada unidad registral.

Apartado 9. Daños que quedan fuera de cobertura, salvo pacto en contrario:

a) Daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los que garantiza la ley. La Ley garantiza únicamente los daños materiales causados en el edificio, pero no cualquiera de estos daños, sino sólo los ocasionados por los vicios que se detallan en los apartados 1 a), 1 b) y 1 c) del artículo 17. Como es lógico, la cobertura del seguro obligatorio excluye otros daños, ya sean personales, ya materiales causados fuera del edificio, o en el edificio pero por otras causas que no sean los vicios de referencia. No supone realmente esta cláusula una exclusión de daños, sino la normal delimitación de daños cubiertos y que coinciden con los alcanzados por la cobertura de la responsabilidad objetiva.

b) Daños ocasionados en inmuebles contiguos o adyacentes al edificio. Este supuesto recoge un tipo de daños causados por el edificio, pero no en el edificio. Realmente esta exclusión está contenida en el apartado anterior y por tanto es totalmente innecesaria⁶¹ por repetitiva.

⁶¹ Esta cláusula de exclusión es la misma que se recogía en el Anteproyecto de Ley y parece que se ha colado en la Ley sin que tenga aquí sentido incluirla. El anteproyecto admitía dentro del ámbito de la responsabilidad objetiva los daños causados por el edificio y daba una nueva redacción del art. 1909 acorde con la nueva regulación. Incluso con el anteproyecto ya, en mi opinión, esta cláusula resultaba poco congruente, pues sin duda, los daños a edificios contiguos o adyacentes sería la principal aplicación del art. 1909 y se veía excluido de cobertura, pero con esta redacción no se sabía si se querían excluir todos los daños causados por el edificio o sólo los causados en inmuebles contiguos, ya que puede haber otro tipo de daños a terceros que no se causen a edificios contiguos. Tal como pensaba ante la redacción del anteproyecto, se estaba pretendiendo la exclusión de todos los daños a terceros y no sólo los causados a edificios colindantes, que es lo que se ha hecho al corregirlo antes de su presentación a las Cortes. Lo que ahora sucede, una vez que en el Proyecto coinciden la cobertura de la responsabilidad y la del seguro, es que esta cláusula es innecesaria por repetitiva.

c) Daños causados a bienes muebles situados en el edificio. La exclusión de estos daños, aunque puede entenderse que también de encuentran incluidos en el apartado a), tiene sentido, ya que puesto que se trata de daños materiales de algo que está en el edificio podía pensarse en la extensión de la cobertura también para ellos. Pero es razonable que se excluyan porque, como se ve por los límites cuantitativos, el seguro se hace teniendo en cuenta el valor de construcción del inmueble. Su inclusión en la cobertura de un seguro obligatorio supondría que la aseguradora estaba cubriendo un riesgo no previsto a la hora de concertarlo y que puede tener un gran coste, ya que, puede suceder que los bienes muebles contenidos en un edificio alcancen valores muy altos (no hay más que pensar en una colección de obras de arte).

d) Daños ocasionados por obras o modificaciones realizadas en el edificio tras la recepción del mismo, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma. Las obras de modificación realizadas en un edificio, pueden ser de muy distinta entidad. Sólo algunas de ellas se encontrarán dentro del ámbito de la ley por estar incluidas en los apartados 2 b) y 2 c) del artículo 2⁶². Si se encuentran dentro de esos supuestos, por considerarse también edificación, deberán tener, cuando la normativa esté completamente en vigor, su seguro propio. En los demás supuestos, las obras de refacción quedarán fuera del ámbito de la Ley y por tanto fuera de la cobertura del seguro. Los daños ocasionados por estas obras quedarán ya excluidos por el apartado a) de este artículo, por no estar ocasionados por ninguno de los vicios que se enumeran en el apartado 1 del artículo 17, sino por otras obras posteriores a la propia edificación.

⁶² Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley es de aplicación al proceso de edificación, entendido por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público y privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico, agropecuario, de energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, ingeniería de saneamiento e higiene, accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén especificados en los grupos anteriores.
2. Tendrán la consideración de edificación, a los efectos dispuesto en esta Ley, aquellas que sean resultado de la ejecución de las obras siguientes:
- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tenga, de forma eventual permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - b) Obras que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendido por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos de edificio.
 - c) Obras que tengan el carácter de intervención total edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulado a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas obras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que pertenezcan adscritos al edificio.

e) Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio. Según el artículo 16 es obligación del propietario la conservación en buen estado del edificio y el buen uso de éste. Además, según el artículo 17.8 las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de edificación si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por... el propio perjudicado por el daño. Nos encontramos ante un supuesto en el que no nace responsabilidad para los agentes y por tanto, al ser ésta la que está respaldada por el seguro, tampoco entra en su cobertura.

f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción. Dentro de estos gastos hay que entender que se encuentran los que derivan de la corrección de los desperfectos causados por el uso y el transcurso del tiempo. Estos gastos son precisamente los que el artículo 16 obliga a realizar al propietario y por tanto quedan fuera de la responsabilidad de los agentes y también del seguro que la cubre.

g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio. En efecto, si tienen su origen en un incendio o explosión que no sea debida a defectos en las instalaciones, no es un daño que proceda de vicios de la edificación, sino de una causa extraña a ellos. No se puede hacer responsables a los agentes, según la propia Ley, y por tanto tampoco quedan cubiertos por el seguro obligatorio, que es el que aquí se regula.

h) Los daños que fueran por caso fortuito, fuerza mayor, acto de 3º o por el propio perjudicado por el daño. Es la misma redacción que la que se recoge en el artículo 17.8 y que engloba todos los supuestos en los que se excluye de responsabilidad a los agentes intervinientes en la construcción. Por tanto, tal como venimos diciendo, quedarán también excluidos de la cobertura del seguro.

i) Los siniestros que tengan su origen en los daños originados en las partes de la obra sobre las que se hubieran hecho reservas recogidas en el acta de recepción y en el caso de que se hubieran producido nuevas reservas sobre la parte de obra que fue objeto de las mismas, en tanto que no se hubieran subsanado, quedando levantadas mediante reflejo en un acta suscrita por los firmantes del acta de recepción. Para el correcto entendimiento de esta cláusula de exclusión es necesario tener en cuenta lo que dice el artículo 6⁶³ con relación a la recepción de obra. Si hay reservas en el acta de recepción con respecto a una parte de lo edificado, se considera que, respecto a esa parte no se ha producido la recepción, sino que se producirá en el plazo señalado para subsanar las causas que la motivaron, si no se han producido nuevas

reservas. Como los plazos de responsabilidad y de garantía no empiezan a contar hasta la fecha de recepción de la obra, mientras haya reservas no han empezado a contar los plazos y el seguro obligatorio no puede responder de los daños producidos en la parte de lo edificado sometido a reserva.

⁶³Artículo 6. Recepción de la obra.

1. La recepción de la obra es el acto por el que los trabajos ejecutados son aceptados por el promotor. 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.
2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:
 - a) Las partes que intervienen.
 - b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.
 - c) El coste final de la ejecución material de la obra.
 - d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados.
 - e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades. Asimismo se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.
3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.
4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida, si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.
5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantías establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda está tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.

IV Conclusión

En el enjuiciamiento de esta Ley, hay que diferenciar claramente dos aspectos: por un lado el que se refiere a la regulación de la responsabilidad que recae sobre los agentes que intervienen en la edificación y los plazos, tanto de garantía como de ejercicio de la acción, y por otro lo que se refiere al tema de seguro obligatorio para garantizar las posibles responsabilidades.

En el primero de ellos, con las matizaciones que puntualmente se han destacado, la Ley acierta en lo principal: abandono del término ruina y fijación de una escala de posibles daños que le permite establecer plazos de garantía acordes con la importancia del vicio que ha originado el daño. Establecimiento de una responsabilidad objetiva fundada en el riesgo que conlleva la construcción. Declaración de la solidaridad de responsables cuando concurren con su actuación a la causación del daño. También es un acierto la fijación de un plazo específico para el ejercicio de la acción, que despeja todas las incógnitas que se habían planteado y resuelve las polémicas. En el capítulo de las garantías, la Ley cambia el estilo de redacción y se convierte en una ley de seguros. Por supuesto que se puede decir que esto es lo natural, pero es que hay veces que se hace excesivamente repetitiva, como sucede en el artículo 19.9 con ello no se aclaran conceptos, sino que llega un momento en que se confunden.

Otro aspecto a destacar es que con esta Ley se prosigue con lo que se ha dado en llamar la descodificación, se regula en una ley especial, fuera del Código, lo que se encontraba dentro de él. Dado el auge que ha alcanzado el sector de la construcción y la escasa regulación que existe, la operatividad de las normas pasa por una interpretación jurisprudencial tan amplia que se hacen irreconocibles a veces y esto empuja a intentar una regulación más pormenorizada que contemple los casos que son habitualmente origen de litigios, lo cual parece necesario. Pero no deja de ser un paso más en la pérdida de la unidad de regulación Civil del Código, que al ser un solo texto coordinado produce menos discordancias.