

Jurídico

# Ley de Ordenación de la Edificación

**Segunda edición**

Pedro Fernández Alén

Guillermo Martínez de Simón Santos



2ª edición: septiembre 2011

© Pedro Fernández Alén  
© Guillermo Martínez de Simón Santos  
© Fundación Laboral de la Construcción  
© Tornapunta Ediciones, S.L.U.  
ESPAÑA

Av. Alberto Alcocer, 46 B Pª 7  
28016 Madrid  
Tél.: 900 11 21 21  
[www.fundacionlaboral.org](http://www.fundacionlaboral.org)

ISBN: 978-84-15205-19-7  
Depósito Legal: M-35543-2011

## ÍNDICE

	Introducción	5
	Objetivos del curso	7
<b>UD1</b>	Introducción a la Ley de Ordenación de la Edificación	9
<b>UD2</b>	Exigencias de la edificación	41
<b>UD3</b>	Entrega y recepción de la obra	67
<b>UD4</b>	Agentes de la edificación	95
<b>UD5</b>	Responsabilidades	129
<b>UD6</b>	Garantías exigidas por la Ley de Ordenación de la Edificación	145
<b>UD7</b>	Otros aspectos de la Ley de Ordenación de la Edificación	165
	Índice de figuras	185
	Bibliografía	187





### INTRODUCCIÓN

La construcción de inmuebles, además de ser un importante sector económico en España, resulta especialmente relevante para la creación de familias, para el mantenimiento del bienestar de la sociedad y para la creación de empleo y riqueza.

Por ello el ordenamiento jurídico considera conveniente regular tanto la construcción de inmuebles (el contrato que regula la ejecución de las obras) como la protección de los sucesivos adquirentes o propietarios de los mismos respecto de los defectos que pudiesen surgir.

Hasta la promulgación y entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) la regulación del contrato de obra y las responsabilidades derivadas del mismo se recogían de manera general en el Código Civil (CC), regulación fraccionada, parcial e incompleta, pues no recoge la mayoría de las situaciones ni de los agentes que intervienen en el proceso de la construcción. A mayor abundamiento, la gran mayoría de las sentencias del Tribunal Supremo estudia temas relativos a la responsabilidad por contratos de construcción de inmuebles o derivados de la adquisición de éstos y la protección de consumidores o usuarios.

Por todo ello el legislador consideró no conveniente sino imprescindible regular en una misma norma todo el proceso constructivo, así como las responsabilidades que podrían surgir de la venta de un inmueble, buscando al mismo tiempo una protección de los consumidores y usuarios teniendo en cuenta que los inmuebles tienen un largo período de vida, requieren una calidad especial en su construcción que asegure su durabilidad y pueden sufrir una serie de defectos que no se aprecian de manera inmediata, sino que se pueden manifestar con el tiempo.

## Ley de Ordenación de la Edificación

El legislador consideró igualmente conveniente regular la construcción de viviendas, pues desde el punto de vista social y político resultaba necesario reflejar el proceso constructivo, los agentes que intervienen en él y el deslinde de responsabilidades y obligaciones y establecer un marco jurídico común y único para proteger a los agentes entre sí y a los consumidores y a los usuarios por defectos en el producto último. Por ello se elaboró la LOE, donde se recogen no sólo disposiciones de especial relevancia, definiendo lo que debe considerarse por edificio y las obligaciones y los requisitos que debe cumplir, sino también desarrollando escrupulosamente el momento de la recepción de la obra (importante a tener en cuenta respecto al cómputo de plazos de responsabilidades), los diferentes agentes que intervienen en la edificación (definiendo a cada uno y sus obligaciones y responsabilidades frente a los consumidores y usuarios y entre los distintos agentes de la edificación) y las garantías que tendrán que prestarse para asegurar que el producto definitivo posea unos mínimos requisitos de calidad.

Como puede verse, la LOE es una de las normas más importantes que hay no sólo para el sector de la construcción en su conjunto, sino en todo el ordenamiento jurídico; prueba de ello es que la gran mayoría de las sentencias del Tribunal Supremo, como se ha señalado, hacen referencia a las obligaciones y responsabilidades derivadas de la construcción de inmuebles. Por ello el alumno debe tener la capacidad suficiente para entender perfectamente lo que dice la LOE para que, una vez comprendido el sistema de responsabilidad y de obligaciones, pueda trasladar, teniendo en cuenta los preceptos de la norma, la realidad de una obra al marco jurídico establecido, pues éste será el que ponga en marcha el juzgador.

Sin embargo, con carácter previo al análisis de la Ley, hay que conocer la evolución que han tenido las disposiciones que afectan a la construcción de edificios, en concreto la labor que ha hecho el Tribunal Supremo de ampliar el concepto de ruina o de extender las obligaciones y responsabilidades establecidas en el CC a otros agentes que no se reflejaban como tales, para posteriormente entrar de manera concreta en las disposiciones de la LOE.

Este conocimiento evolutivo de las normas enriquece al alumno, quien podrá comprender el origen, la evolución y el resultado de la norma para, como se ha señalado, poder ver reflejada en la Ley, en la norma que aplicará el juez, la realidad compleja que se vive actualmente en las obras.



### **OBJETIVOS GENERALES**

*Al finalizar el curso el alumno será capaz de:*

- Conocer la regulación previa a la LOE en materia de obligaciones y de responsabilidades en la construcción.
- Conocer la LOE de manera pormenorizada, pues regula todo el proceso, en concreto las obligaciones de los agentes, estableciendo el régimen de responsabilidades e imponiendo una serie de garantías para proteger a los consumidores y usuarios.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**





- Conocer la normativa aplicable antes de la entrada en vigor de la LOE.
- Conocer a los agentes, las responsabilidades y las obligaciones, así como la delimitación de conceptos que el Tribunal Supremo hizo antes de la entrada en vigor de la LOE.
- Conocer el resultado de la evolución y de la labor integradora del Tribunal Supremo respecto a las disposiciones contenidas en el CC.
- Comprender qué se entiende por edificación para comprender claramente el ámbito de aplicación de la LOE y determinar las obligaciones y responsabilidades que dimanen de ella.

- Diferenciar entre las edificaciones que requieren y las que no requieren proyecto, las obras mayores de las obras menores y todos los aspectos que han delimitado tanto la Jurisprudencia como la normativa para establecer las responsabilidades y obligaciones respecto a los consumidores y usuarios en materia de edificación.
- Saber consultar la LOE y el Código Técnico de la Edificación para constatar que se cumple con las exigencias de la edificación tanto en requisitos de los edificios como en exigencias del proyecto y de trámites administrativos y burocráticos.
- Diferenciar entre la entrega y la recepción de la obra, siendo especialmente cautelosos en ésta, pues es el momento a partir del cual empiezan a contar los plazos de garantía.
- Diferenciar entre los distintos agentes de la edificación, conociendo sus conceptos, las obligaciones y las responsabilidades de cada uno.
- Conocer la responsabilidad de cada agente y la que les une a todos en conjunto para poder, diferenciando entre mancomunidad y solidaridad, establecer de qué responde cada agente y por qué.
- Conocer que existen unas garantías obligatorias exigidas por la LOE, así como otras que, aun previstas, no son obligatorias a día de hoy. Asimismo, conocer los seguros que tendrán que concertar las empresas para poner en el mercado los inmuebles que están construyendo.
- Estudiar otros aspectos que regula la LOE, como la figura del coordinador de seguridad y salud en la construcción, el derecho de reversión en la Ley de Expropiación forzosa o el contenido y finalidad del Código Técnico de la Edificación.



# UD1

## ÍNDICE

	 Objetivos	10
	Mapa conceptual	11
1.1	 Introducción	12
1.2	Introducción y disposiciones generales de la Ley de Ordenación de la Edificación	13
1.3	Ámbito de aplicación: concepto de edificación	28
	 Resumen	35
	 Terminología	39



## OBJETIVOS

*Al finalizar esta Unidad Didáctica, el alumno será capaz de:*

- Conocer la regulación previa a la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) teniendo presente la contenida en el Código Civil (CC) y la labor integradora y creadora que ha hecho el Tribunal Supremo de conceptos como el de "ruina" o "agente interviniente en el proceso constructivo".
- Diferenciar entre los distintos conceptos de ruina y de vicios que ha utilizado el Tribunal Supremo hasta la promulgación de la LOE.
- Conocer la justificación y el objeto de la LOE, pues ha colmado numerosas carencias que tenía la regulación previa recogiendo un sistema único y completo de obligaciones, responsabilidades y garantías de los edificios.
- Conocer el concepto de edificio, eje central del ámbito de aplicación de la LOE.

## MAPA CONCEPTUAL

### INTRODUCCIÓN

#### INTRODUCCIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES, DE LA LOE

- Regulación previa LOE	<b>Responsabilidad contractual: Código Civil</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Concepto ruina.</li><li>- Concepto edificio.</li><li>- Concepto culpa.</li><li>- Concepto y tipología de vicios.</li><li>- Plazos de exigencia.</li><li>- Legitimación.</li></ul>
- Justificación y objeto de la Ley	<b>Aproximación conceptual:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Edificación.</li><li>- Requisitos básicos edificación.</li><li>- Proyecto.</li><li>- Acto de recepción.</li><li>- Agentes.</li><li>- Responsabilidades.</li><li>- Prevención de Riesgos Laborales.</li><li>- Administraciones Públicas.</li></ul>

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN: CONCEPTO DE EDIFICACIÓN

- Concepto	<ul style="list-style-type: none"><li>- LOE.</li><li>- Real Academia de la Lengua.</li></ul>
- Otros tipos de edificación	
- Competencias profesionales: aproximación	
- Concepto	<ul style="list-style-type: none"><li>- Obra mayor.</li><li>- Obra menor.</li></ul>
- Procedimiento y documentación: proyecto técnico de la obra	<ul style="list-style-type: none"><li>- Presentación.</li><li>- Documentación de la que consta.</li><li>- Formalidades: VISADO.</li><li>- Clasificación: anteproyecto, proyecto básico y proyecto de ejecución.</li><li>- Formalidades notariales y registrales.</li></ul>



## 1.1 INTRODUCCIÓN

La LOE ha marcado un antes y un después en la regulación del proceso constructivo, pues ha regulado de manera pormenorizada los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, así como las responsabilidades y obligaciones que éstos tienen; también se han determinado las garantías que se debe prestar a los consumidores y usuarios cuando se construye un edificio, previendo algunas que en un futuro pueden establecerse como obligatorias.

Sin embargo, para comprender el resultado final de la LOE, hay que conocer los mimbres con los que se ha hecho, teniendo presente la escasa, escueta y fragmentada regulación establecida en el **Código Civil**, así como la labor integradora que ha hecho el **Tribunal Supremo** a lo largo de los años, ampliando la regulación del Código e integrándola con nuevos conceptos de ruina, de vicios o de edificación. Todo este proceso cristalizó en la LOE, en la que poco a poco se irá entrando, sobre todo a través del conocimiento de su ámbito de aplicación.

## 1.2 INTRODUCCIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 1.2.1 Regulación previa a la Ley de Ordenación de la Edificación

La importancia del sector de la construcción, específicamente del subsector de la edificación, queda fuera de toda duda en una sociedad como la actual. Sin embargo, la normativa anterior a la publicación de la LOE adolecía de importantes lagunas, pues no sólo la regulación era escasa, sino que en ocasiones se podría calificar de incompleta. Uno de los principales sectores económicos en España, especialmente en lo concerniente a las responsabilidades derivadas de una deficiente construcción, se regulaba específicamente en unas disposiciones del CC que databan del siglo XIX y que no se había modificado, a pesar de los avances importantes que se habían producido no sólo en la edificación, sino también en la existencia de nuevos agentes intervinientes en el proceso constructivo que obligaban a replantearse la situación desde el origen.

La labor fue ardua pero es de agradecer que el 6 de noviembre del 1999 se publicase en el Boletín Oficial del Estado la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, norma que busca regular una serie de aspectos que ahora se verán y que afectan directamente a todos los ciudadanos.

Como se ha señalado, con anterioridad a la LOE el sistema de responsabilidades por vicios o defectos de la construcción (la responsabilidad decenal de los arquitectos y contratistas) exclusivamente se regulaba en el CC en una disposición que databa, como el mismo Código, de 1889. Así, el **artículo 1.591 del CC** dice lo siguiente:

"El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

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

En primer lugar, han sido largos los debates que se han planteado acerca de la vigencia o no de este precepto, acerca de si ha quedado derogado el artículo 1.591 del CC por la publicación de la LOE, debate que influye más en el ámbito académico que en el práctico; sin embargo, puede concluirse que el artículo 1.591 del CC sigue plenamente vigente para aquellos casos, para aquellas edificaciones, que no entran en el ámbito de la LOE, que se verá más adelante.

En segundo lugar, debe tenerse claro que la responsabilidad de arquitectos y contratistas contenida en el CC estaba prevista exclusivamente para aquellos procedimientos constructivos en los que existía un contratista, un edificio y un arquitecto que lo dirigía, pero no

tenía presente la existencia de suministradores, oficinas de control técnico, ingenierías o *project managers*, promotores u otras figuras que han ido apareciendo en la práctica habitual complicando e interconectando las relaciones jurídicas entre los intervinientes en una construcción.

En tercer lugar, el CC únicamente preveía la posibilidad de la ruina de un edificio, pero no se recogía la definición de qué debe entenderse por edificio ni se había evolucionado lo suficiente en el concepto de ruina para incluir en él otra serie de defectos o imperfecciones que podían hacer una edificación inútil para el uso que se había proyectado pero que no comprendía puramente el concepto de ruina como tal.

Sin entrar a analizar cuanto se dispone en el artículo 1.591 del CC ni de una manera pormenorizada todos y cada uno de sus aspectos, conviene transmitir al alumno que este artículo ha sido ampliado en conceptos, previsiones, responsabilidades y ámbito por parte de la *Jurisprudencia*, por parte de los Tribunales, que, al aplicar al caso concreto esta disposición, la han adaptado a la realidad cambiante de la economía. De esta manera, se le había aplicado esta responsabilidad a arquitectos y contratistas y a los promotores y a los diferentes agentes que intervienen en el proceso constructivo y, sobre todo, se ha evolucionado claramente en un concepto de ruina mucho más allá del de colapso natural de un edificio, incluyendo el concepto de "ruina funcional", entendida como la que hace a una edificación inútil o no apta para el fin para el que se había proyectado.

#### **a. Responsabilidad contractual derivada de lo establecido en el Código Civil**

Señala el artículo 1.591 del CC que el contratista de un edificio que se arruine por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tiene lugar dentro de diez años contados desde que se concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tiene el arquitecto que la dirige si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección. Si la causa es la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años.

#### **Recuerda**



El contratista de un edificio que se arruina por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tiene lugar dentro de diez años contados desde que se concluyó la construcción.

#### **b. Concepto de ruina**

Cabe aclarar que según el diccionario "ruina" es la acción de caer o la destrucción de una cosa; por ello la labor interpretativa de los Tribunales ha sido muy importante ya que, si se tomase el concepto en sentido literal, por ruina se debería tomar en consideración únicamente la destrucción del edificio, quedando restringido el concepto

a las situaciones en las que se produzca el colapso de una edificación, dejando así fuera de su ámbito los defectos que, aunque sean de gran importancia, no supongan esa destrucción total. Por ello tanto la **doctrina** como la Jurisprudencia han ampliado el concepto de "ruina" extendiéndolo a casos distintos de la pura y absoluta desaparición, derrumbamiento, destrucción, colapso o perecimiento de la obra.

Ya la **sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 1959** mantuvo que "ruina" debía entenderse en concepto amplio, considerando no sólo el derrumbamiento total o parcial del edificio, sino también aquellos defectos de tal entidad de la construcción que la hagan inútil para la finalidad para la cual se proyectó, incluyendo todos los defectos constructivos que exceden las meras y simples imperfecciones corrientes, habituales o puramente estéticas.

"Ruina" se refiere al derrumbamiento total o parcial del edificio y a aquellos defectos de tal entidad de la construcción que la hagan inútil para la finalidad para la cual se proyectó.

Recuerda



Por ello dentro del concepto de "ruina" que recoge el artículo 1.591 del CC se deben distinguir **tres clases** o **modalidades**:

- **Ruina física o material:** es aquella que supone un derrumbamiento, destrucción o perecimiento total o parcial de lo construido.

Es una ruina física o material el derrumbamiento total de un inmueble.

Ejemplo



- **Ruina funcional:** es aquella que se produce cuando la obra construida no puede cumplir la finalidad para la cual se proyectó, lo que la hace inútil para su uso; por tanto, es la que hace inútil la edificación para la finalidad que le es propia, y esto aunque no afecte a la totalidad del edificio y sólo se limite a algunas partes esenciales, sea por alterar su solidez o funcionalidad, por incidir en su habitabilidad o por suponer un quebrantamiento importante y grave de las condiciones del contrato.

Es una ruina funcional la aparición de goteras en un edificio o humedades en las paredes de una casa.

Ejemplo



- **Ruina latente, incipiente o futura:** es aquella producida cuando la obra presenta unas anomalías que, haciendo un uso normal de las cosas, permiten prever de manera razonada e indubitada la destrucción del edificio en el futuro.

## Ejemplo



Es ruina latente cuando se prueba que una cimentación es insuficiente o defectuosa, de manera que con el tiempo previsiblemente se producirá el colapso del inmueble.

RUINA	
Física o material	Colapso total
Funcional	No cumple la finalidad
Latente	Se prevé razonadamente la destrucción futura

**Figura 1.** Tipos de ruina según el CC

## Recuerda



Ruina física o material es aquella que supone un derrumbamiento, destrucción o perecimiento total o parcial de lo construido.

Ruina funcional es aquella que se produce cuando la obra construida no puede cumplir la finalidad para la cual se proyectó, lo que la hace inútil para su uso.

Ruina latente, incipiente o futura es aquella producida cuando la obra presenta unas anomalías que, haciendo un uso normal de las cosas, permiten prever de manera razonada e indubitada la destrucción del edificio en el futuro.

### c. Concepto de edificio

Para analizar el concepto de ruina también se debe determinar qué se entiende por "**edificio**", pues lo dispuesto en el artículo 1.591 del CC sólo es aplicable a la ruina de aquél. Debe entenderse que edificios son todas aquellas construcciones estables que permiten su uso como morada o albergar en su interior objetos, máquinas o animales, comprendiendo no sólo la obra nueva de un edificio, sino también la rehabilitación o reconstrucción y, por tanto, incluyendo toda obra de arquitectura o de ingeniería que se halle unida permanentemente al suelo, al subsuelo o al vuelo de una edificación ya existente; por ello, y atendiendo al concepto amplio de edificio, se incluyen también en él las instalaciones complementarias, como las de electricidad, teléfono, agua, calefacción, etc.

## Recuerda



Un edificio comprende todas aquellas construcciones estables que permiten su uso como morada o albergar en su interior objetos, máquinas o animales, comprendiendo no sólo la obra nueva de un edificio, sino también la rehabilitación o reconstrucción.



Para encontrarse ante un edificio en sentido amplio, y según lo establecido por el Tribunal Supremo, debe haber intervenido en su construcción un arquitecto técnico o superior, ingeniero o ingeniero técnico, y debe ser una construcción estable, quedando fuera de este concepto las construcciones de poca entidad que no requieren intervención técnica y los edificios que nacen con carácter provisional y que sólo tienen que cumplir con las estrictas medidas de seguridad y técnicas para subsistir el tiempo para el cual están previstas, en todo caso temporalmente.

### d. Culpa

En tercer lugar, el artículo 1.591 exige que se pruebe la **culpa** dejando claro que la ruina se ha producido por defectos de la construcción, de la dirección o del suelo. Debe partirse de la idea de que los técnicos directores tienen que cumplir con una especial diligencia, debiendo comprobar no sólo los trabajos de construcción, sino también los materiales, así como prever los **casos fortuitos o de fuerza mayor** que puedan ocurrir; por tanto, si ocurre un hecho extraordinario e inevitable, sólo podrá reconocerse la falta de responsabilidad cuando se pruebe que el técnico no la pudo prever.

En este sentido la responsabilidad de los técnicos intervinientes en la obra será solidaria cuando su intervención, junto con la empresa constructora, no se limite a la mera confección del proyecto, sino cuando también asuma su dirección, entendiendo por tal la vigilancia de todos los aspectos de la obra.

También resulta imprescindible que se pruebe la culpa dejando clarificando si la ruina se ha producido por defectos de la construcción, de la dirección o del suelo.

Recuerda



La Jurisprudencia tiende a declarar la responsabilidad de todos los intervinientes protegiendo a la parte débil, en este caso al destinatario de la construcción, usuario o propietario final, imputando la responsabilidad tanto de las empresas promotora y constructora como de los técnicos que intervinieron en la ejecución de los trabajos.

### e. Tipos de vicios

Llegado este punto y para la perfecta comprensión del artículo, se deben diferenciar los **diferentes tipos de vicios** que pueden aparecer en la construcción.

VICIOS	
Vicios de construcción	Entiende la Jurisprudencia que son los que surgen por una defectuosa ejecución material de los trabajos realizados o por la utilización de materiales de mala calidad o defectuosos
Vicios de dirección	Son aquellos que surgen por una defectuosa ejecución de los trabajos técnicos provenientes de las órdenes o instrucciones dictadas por la dirección facultativa en la ejecución de la construcción del edificio y con ocasión de la misma
Vicios de suelo	Son los que producen daños por el mal estado del suelo o la mala previsión de su composición, de manera que queda comprometida la solidez del inmueble por no adaptar su construcción a las condiciones del lugar donde se construye. Sin embargo, se entiende que estos vicios son de proyecto, y por tanto se hace responsables de ellos a los técnicos que intervienen en la proyección y dirección de los trabajos
Vicios de proyecto	Surgen en la fase de elaboración del proyecto y causan, por una defectuosa elaboración del mismo, daños en el edificio construido, a pesar de estar éste escrupulosamente ejecutado conforme a las órdenes de la dirección. Sus responsables son los proyectistas; resulta más clara la negligencia si además concurren vicios de dirección y ésta es la misma que elaboró el proyecto y diseño

**Figura 2.** Tipos de vicios

#### f. Plazo de garantía

La cuarta nota que debe aclararse del artículo 1.591 del CC es la que exige **que los defectos o vicios de construcción se manifiesten dentro de los diez años desde que concluyó la construcción.**

#### Recuerda

Para que estén incluidos en el plazo de garantía del artículo 1.591 del CC los defectos o vicios de construcción deben manifestarse dentro de los diez años desde que se concluyó la construcción.

En este caso la acción decenal para exigir responsabilidad se computa desde que se concluye la construcción; pero esta expresión, no siendo lo suficientemente clara, necesita la aclaración que tanto la doctrina como la Jurisprudencia han intentado dar; existen diversas opiniones:

- La opinión que mantiene que desde que concluyó la construcción significa **desde que se terminó materialmente la obra**; por tanto, comienza el plazo de garantía de diez años desde el día en el que se terminan los trabajos en la obra.
- Otra opinión propugna que la conclusión de la construcción se produce **con la recepción definitiva**, y por tanto cuando ésta ocurre empieza a contar el plazo de garantía.

- Otra corriente considera que la conclusión de la construcción debe ponerse en **relación con la entrega o puesta a disposición de la obra construida al promotor**, y por tanto hasta que no se entrega o se hace una manifestación de voluntad activa del constructor hacia el promotor para la entrega, no se entiende concluida la obra.
- Por último, hay quienes consideran que la conclusión de la construcción se produce **cuando se comunica al promotor que la obra se ha terminado**, exigiendo que el dueño de la obra conozca el hecho de su terminación. Esta teoría casa con las anteriores, pues si hay una recepción definitiva sin duda alguna tiene conocimiento el promotor de ese momento; en el caso en el que no haya recepción definitiva, se considerará la conclusión cuando se entregue o ponga a disposición del promotor, y por tanto tenga conocimiento de que la obra se ha terminado.

El Tribunal Supremo ha dudado según los casos; así, en ocasiones ha establecido que la conclusión de la construcción se produce cuando se termina la obra y en otras ha mantenido que el plazo de garantía empieza a contar desde la fecha de entrega de la obra o su recepción. Habrá que atender al caso concreto para conocer el momento a partir del cual empieza a contar el plazo de garantía de diez años.

Desde el punto de vista procesal lo más aconsejable será atender al momento en el que haya un acto fehaciente y claro de que la construcción se ha terminado; así, se estará ante alguno de los siguientes supuestos:

- Si existe recepción, el plazo de garantía empieza a contar desde ese momento.
- Si no existe recepción, el plazo de garantía empieza a contar desde la comunicación al promotor de que la obra está terminada.
- Si se produce una recepción provisional pero no una definitiva, comienza a contar el plazo desde el día en el que se debió hacer la recepción definitiva.
- Si se dispone de un acta de recepción, el plazo de garantía empieza a contar desde su firma.

El **plazo de garantía** decenal es el período de tiempo en el cual la construcción se considera en garantía y es de diez años. Sin embargo, debe diferenciarse éste del **plazo de prescripción** para el ejercicio de la acción de responsabilidad decenal, que es el período de tiempo en el cual se puede reclamar por los daños producidos en una edificación durante la garantía de diez años y que es de quince años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.964 del CC; éste señala que las acciones personales que no tengan señalado término especial de **prescripción** prescriben a los quince años. De esta manera se puede entablar la reclamación durante el plazo de quince años desde la exteriorización o manifestación del vicio constructivo, siempre y cuando éste lo haga en el plazo de garantía de diez años.



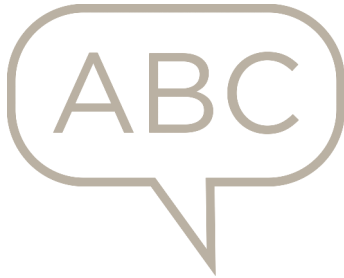
## RESUMEN

- El contratista de un edificio que se arruina por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tiene lugar dentro de diez años contados desde que se concluyó la construcción.
- "Ruina" se refiere al derrumbamiento total o parcial del edificio y a aquellos defectos de tal entidad de la construcción que la hagan inútil para la finalidad para la cual se proyectó.
  - **Ruina física o material:** es aquella que supone un derrumbamiento, destrucción o perecimiento total o parcial de lo construido.
  - **Ruina funcional:** es aquella que se produce cuando la obra construida no puede cumplir la finalidad para la cual se proyectó, lo que la hace inútil para su uso.
  - **Ruina latente, incipiente o futura:** es aquella producida cuando la obra presenta unas anomalías que, haciendo un uso normal de las cosas, permite prever de manera razonada e indubitada la destrucción del edificio en el futuro.
- Edificio es el conjunto de todas aquellas construcciones estables que permiten su uso como morada o albergan en su interior objetos, máquinas o animales.
- También resulta imprescindible que se pruebe la culpa clarificando si la ruina se ha producido por defectos de la construcción, de la dirección o del suelo.

- Para que estén incluidos en el plazo de garantía del artículo 1.591 del CC los efectos o vicios de construcción deben manifestarse dentro de los diez años desde que concluyó la construcción.
- El plazo de garantía decenal es el período de tiempo en el cual la construcción se considera en garantía.  
El plazo de prescripción para el ejercicio de la acción de responsabilidad decenal es el período de tiempo en el cual se puede reclamar por los daños producidos en una edificación que se encuentra en garantía de diez años en el período de garantía.
- La responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso constructivo es individualizada y personal.
- El objetivo prioritario de la LOE es regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en él, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías de los usuarios, basándose en una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.
- El constructor, durante el primer año, responderá por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicio o defectos que afecten a la habitabilidad; y durante diez años todos los agentes responderán por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.
- Edificación es la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o 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 la energía; de la hidráulica; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
  - c) Todas las edificaciones cuyo uso no esté expresamente relacionado en los grupos anteriores.
- Edificio es una construcción fija, hecha con materiales resistentes, para habitación humana o para otros usos.

- Las obras de edificación son:
  - a) Obras de edificación de nueva construcción.
  - b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación.
  - c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas.
  
- El proyecto técnico de edificación debe constar de una memoria y un pliego de prescripciones técnicas particulares y documentación gráfica, plano y presupuesto.





## TERMINOLOGÍA

### Casos fortuitos o de fuerza mayor:

Causas de exoneración que permiten el no cumplimiento de las obligaciones. Para poder apreciarse requieren inexcusablemente que se trate de hechos que no hubieran podido preverse o que, previstos, fueran inevitables. No deben estimarse cuando el acontecimiento tiene lugar dentro de la empresa, que debe ser controlada por el empresario y no debe escapar a su previsión. En manera alguna pueden apreciarse cuando el resultado dañoso producido emana de un comportamiento culposo por no empleo de la precisa diligencia. Deben concurrir en consecuencia para su apreciación los requisitos de la imprevisibilidad e inevitabilidad.

### Certificación administrativa:

Documento acreditativo de hechos, actos, acuerdos u otros aspectos que constan en los expedientes administrativos que la Administración emite a fin de que constituyan un medio de publicidad específica especialmente realizada.

### Certificación de obra:

Relación valorada y medición de la obra que se lleva ejecutada en un determinado momento.

### Código Civil:

Texto legal que contiene el principal régimen jurídico aplicable a personas, bienes, sucesiones, obligaciones y contratos.



**Doctrina:**

Enseñanza que se da para la instrucción de alguien; en muchos casos se basa en las opiniones de los estudiosos de una determinada materia.

**Entrada en vigor:**

Aplicación de las normas jurídicas a partir de la fecha en la que se determina en sus disposiciones; en defecto de previsión expresa se aplica la cláusula, hoy convertida en residual, del artículo 2.1 del Código Civil, según la cual las leyes entran en vigor a los veinte días de su completa publicación en el Boletín Oficial del Estado si en ellas no se dispone otra cosa.

**Escrituras de declaración de obra nueva terminada:**

Certificación expedida por el técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto; también se puede definir como la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

**Jurisprudencia:**

Conjunto de las sentencias de los tribunales y la doctrina o las opiniones que contienen.

**Licencia de edificación:**

Variante del término "autorización", que constituye uno de los medios de intervención de la Administración en la actuación de los ciudadanos. Puede ser definida como el acto de la Administración por el que ésta consiente a un particular el ejercicio de una actividad, en este caso la edificación.

**Prescripción:**

Modificación de una relación jurídica por el transcurso del tiempo. Se refiere a ella el artículo 1.930 del Código Civil cuando establece: "Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean".

**Project manager:**

Gestor de proyectos con el fin de optimizar tiempo, costes y esfuerzos, generalmente contratado por el promotor como asesoramiento técnico para la obra.

**Tribunal Supremo:**

Órgano jurisdiccional superior en todos los órdenes salvo lo dispuesto en materia de garantías jurisdiccionales, que corresponden al Tribunal Constitucional. Su jurisdicción se extiende a todo el territorio nacional.