

Jurídico

Responsabilidades en la construcción

Segunda edición

Guillermo Martínez de Simón Santos
Pedro Fernández Alén




2ª edición: abril 2010

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

Av. Alberto Alcocer, 46 B Pª 7
28016 Madrid
Tél.: 91 398 45 00 Fax: 91 398 45 03
www.fundacionlaboral.org

ISBN: 978-84-92686-65-0
Depósito Legal: M-15783-2010

ÍNDICE

	Introducción	5
	Objetivos generales del curso	7
UD1	El artículo 1.591 del Código Civil	9
UD2	La Ley de Ordenación de la Edificación	65
UD3	Responsabilidades derivadas del contrato de compraventa: responsabilidad contractual y extracontractual	121
UD4	Responsabilidad de subcontratistas y suministradores	137
	Anexo	151
	Índice de figuras	153



INTRODUCCIÓN

Este libro tiene por objeto el estudio de la responsabilidad en la construcción, es decir, quién debe soportar las consecuencias de la existencia de defectos en la construcción, ya que nuestro ordenamiento jurídico protege a los adquirentes y propietarios de los edificios, en general, y de las viviendas, en particular. La responsabilidad de los promotores, contratistas, arquitectos, aparejadores, subcontratistas o suministradores y demás personas que intervienen en el proceso de edificación puede exigirse por los propietarios en los términos legalmente previstos y que aquí son objeto de análisis.

La Unidad Didáctica 1 estudia el régimen de responsabilidad en la construcción de acuerdo con el Código Civil. La responsabilidad tiene lugar en caso de ruina, por lo que debe delimitarse este concepto. La ruina puede ocurrir por causa del proyecto, de la dirección de la obra o de la ejecución de la obra, por lo que se analizan las competencias de constructores, promotores o arquitectos, así como si la responsabilidad de todos ellos puede ser individual o conjunta. Finalmente, se examinan los plazos para solicitar la responsabilidad y los daños que han de indemnizarse.

La Unidad Didáctica 2 analiza la responsabilidad en la construcción de acuerdo con la nueva Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Para ello se estudian el ámbito de aplicación de esta norma, los daños que pueden ser indemnizados y los seguros que pueden suscribirse para garantizar el pago de la indemnización. Asimismo, se delimitan las diferencias con el Código Civil.

Responsabilidades en la construcción

La Unidad Didáctica 3 se centra en el examen de la responsabilidad que puede exigirse como consecuencia del incumplimiento contractual, como ocurre en el contrato de compraventa, en el que el vendedor está obligado a la entrega de la cosa pactada y adecuada a los usos que naturalmente le corresponden. También se alude a la posibilidad de exigir responsabilidad extracontractual cuando no hay contrato entre las partes interesadas.

En último lugar, la Unidad Didáctica 4 analiza la responsabilidad de los subcontratistas por los defectos constructivos y de los suministradores por la mala calidad de los materiales.



OBJETIVOS GENERALES

Al finalizar el curso el alumno será capaz de:





- Ofrecer una visión específica sobre el régimen de responsabilidades que afectan a una empresa de construcción en sus diferentes facetas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Ofrecer una visión de cómo se depuran responsabilidades sobre la base de lo establecido en el Código Civil y en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- Ofrecer una visión sobre las responsabilidades que atan a una empresa constructora desde el punto de vista de los consumidores y usuarios.
- Dar unas líneas generales sobre la responsabilidad que puede depurarse sobre los daños producidos por una empresa constructora a terceros.
- Determinar el régimen de responsabilidad en el que puede incurrir una empresa respecto a sus contratistas y suministradores.

UD1

ÍNDICE

		Objetivos	10
		Mapa conceptual	11
1.1		Introducción	12
1.2		Concepto de ruina	13
1.3		Vicios constructivos	19
1.4		Promotor y contratista	33
1.5		Responsabilidad individualizada o solidaria	38
1.6		Plazos para el ejercicio de acciones	45
1.7		Legitimación activa y pasiva	48
1.8		Otros daños: daño emergente, lucro cesante, daños morales y daños a terceros	53
		Resumen	57
		Terminología	61



OBJETIVOS

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

- Delimitar el concepto de ruina y sus clases.
- Distinguir las diferentes clases de vicios constructivos: del suelo, de la dirección y de la construcción.
- Conocer las funciones del arquitecto, aparejador, contratista y promotor y su responsabilidad.
- Diferenciar la responsabilidad individualizada o solidaria de los agentes de la edificación.
- Conocer los plazos para ejercitar las acciones de responsabilidad en la construcción.
- Comprender los conceptos de legitimación procesal activa y pasiva en la responsabilidad derivada de la ruina.
- Delimitar los daños que pueden ser indemnizados en caso de ruina.

MAPA CONCEPTUAL

Ruina	<ul style="list-style-type: none"> - Clases <ul style="list-style-type: none"> - Total/parcial - Material/funcional - Actual/futura - Supuestos 				
Vicios	<ul style="list-style-type: none"> - Del suelo, la dirección o la construcción - Por falta del contratista a las condiciones del contrato 				
Promotor/contratista	<ul style="list-style-type: none"> - Clases - Equiparación 				
Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> - Clases <ul style="list-style-type: none"> - Individual - Solidaria - Exoneración 				
Plazos para ejecutar acciones	<table style="border: none; width: 100%;"> <tr> <td style="border: none; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> - Vicios de suelo, dirección o construcción </td> <td style="border: none; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> - Garantía: 10 años - Prescripción: 15 años </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> - Por falta del contratista a las condiciones del contrato </td> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> - Garantía: 15 años - Prescripción: 15 años </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> - Vicios de suelo, dirección o construcción 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantía: 10 años - Prescripción: 15 años 	<ul style="list-style-type: none"> - Por falta del contratista a las condiciones del contrato 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantía: 15 años - Prescripción: 15 años
<ul style="list-style-type: none"> - Vicios de suelo, dirección o construcción 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantía: 10 años - Prescripción: 15 años 				
<ul style="list-style-type: none"> - Por falta del contratista a las condiciones del contrato 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantía: 15 años - Prescripción: 15 años 				
Legitimación	<table style="border: none; width: 100%;"> <tr> <td style="border: none; width: 30%;"> <ul style="list-style-type: none"> - Activa </td> <td style="border: none; width: 70%;"> <ul style="list-style-type: none"> - Del adquirente - Del comitente - Del presidente de la comunidad </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> - Pasiva: litisconsorcio pasivo necesario </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> - Activa 	<ul style="list-style-type: none"> - Del adquirente - Del comitente - Del presidente de la comunidad 	<ul style="list-style-type: none"> - Pasiva: litisconsorcio pasivo necesario 	
<ul style="list-style-type: none"> - Activa 	<ul style="list-style-type: none"> - Del adquirente - Del comitente - Del presidente de la comunidad 				
<ul style="list-style-type: none"> - Pasiva: litisconsorcio pasivo necesario 					
Otros datos	<ul style="list-style-type: none"> - Emergente - Lucro cesante - Moral - A terceros 				



1.1 INTRODUCCIÓN

La responsabilidad de los diferentes **agentes que intervienen en la edificación** ante la aparición de vicios o defectos constructivos en los edificios o viviendas está sometida en la actualidad a un doble régimen jurídico. Por un lado, resulta de aplicación la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que es de aplicación a las obras de nueva construcción y a las obras en los edificios existentes para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación a partir de su entrada en vigor, esto es, a partir del 6 de mayo de 2000.

Por otro lado, respecto a las edificaciones con licencia solicitada antes de la entrada en vigor de la citada Ley y a aquellas edificaciones no incluidas en su ámbito de aplicación, la responsabilidad en la construcción se rige por el art. 1.591 del Código Civil.

Recuerda



La responsabilidad por los defectos constructivos se rige por la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 si la licencia de edificación se solicitó a partir del 6 de mayo del año 2000 y por el art. 1.591 del Código Civil si la licencia se solicitó antes del 6 de mayo del año 2000.

Comenzando el estudio de la responsabilidad en la construcción por el art. 1.591 del Código Civil para estudiar posteriormente el régimen contenido en la Ley de Ordenación de la Edificación, conviene ahora transcribir el contenido del art. 1.591 del Código Civil, recogido en el capítulo dedicado al arrendamiento de obras y servicios, para proceder a lo largo de esta Unidad Didáctica a su estudio:

"El contratista de un edificio que se arruinase por vicios o defectos de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de 10 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 15 años".

La insuficiencia de este artículo para construir el régimen jurídico de la responsabilidad en la construcción ha sido suplida por una importante función de la **Jurisprudencia** a través de numerosas sentencias del Tribunal Supremo, que ha salvado las lagunas legales y que por ello es objeto de análisis a lo largo de esta Unidad Didáctica.

1.2 CONCEPTO DE RUINA

El art. 1.591 del Código Civil exige como punto de partida para su aplicación que el edificio "se arruinase", por lo que resulta necesario examinar el concepto de ruina.

Si bien inicialmente se interpretó como el derrumbamiento material del edificio, la necesidad de dar satisfacción a los intereses de los adquirentes de viviendas, que la Jurisprudencia entendía como los más necesitados de protección, hizo que se ampliase el concepto de ruina.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1997 señala que "la Doctrina que reiteradamente ha venido manteniendo esta Sala para perfilar el concepto de ruina abunda en la idea de separarle de una interpretación literal, identificativa con el derrumbamiento del edificio, para comprender en él aquellos graves defectos que hagan temer la pérdida del inmueble o le hagan inútil para la finalidad que le es propia, así como aquellos otros que, por exceder de las imperfecciones corrientes, configuren una violación del contrato o incidan en la habitabilidad del edificio".

La ruina puede definirse como aquella situación en la que se encuentra un edificio con graves defectos, bien porque hagan temer su derrumbamiento, bien porque le hagan inútil para su destino o habitabilidad.

Ejemplo
←

1.2.1 Clases de ruina

a. Ruina total y parcial

El concepto de ruina puede delimitarse igualmente fijando una clasificación de la ruina.

La primera clasificación permite distinguir la ruina total de la parcial. Si bien la dicción literal del art. 1.591 del Código Civil alude únicamente a la ruina total al decir "que el edificio se arruinase", tanto la Doctrina como la Jurisprudencia han incluido en su ámbito de aplicación la ruina parcial, es decir, aquella que no afecta al edificio en su totalidad y se limita a una de sus partes esenciales, afectando bien a su solidez o a su utilidad.

Ejemplo



La ruina parcial se produce en un edificio de varias plantas cuando la planta baja se encuentra en una situación tal, derivada de una explosión de gas, que afecta a la solidez de todo el edificio y viabilidad de toda la estructura, aunque las últimas plantas no estén afectadas directamente.

b. Ruina material y funcional

La segunda clasificación diferencia la ruina material de la funcional. Si la primera alude al derrumbamiento físico de lo construido, la segunda se refiere a aquellos supuestos en los que no existe tal derrumbamiento, pero sí concurren defectos constructivos que impiden o dificultan la utilización de la edificación para la finalidad que le es propia, situación que la Jurisprudencia también ha incluido en el concepto de ruina.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2002 señala que "se aprecia la ruina funcional cuando los defectos tienen una envergadura o gravedad que exceden de las imperfecciones corrientes haciendo inútil o impropia la cosa para su finalidad, de tal manera que, tratándose de viviendas, se impide la normal habitabilidad convirtiendo el uso en gravemente irritante o molesto".

El Tribunal Supremo ha considerado como supuestos de ruina funcional, entre otros, los siguientes:

Ejemplo
←

- Existencia en la edificación de vibraciones y ruidos procedentes de una fábrica próxima.
- Defectos en tuberías y conducciones de chimeneas.
- Agrietamientos y zonas de humedades en techos, paredes y esquinas de las habitaciones.
- Deterioros en pinturas y escayolas que han ido apareciendo de forma sucesiva y progresiva.
- Deficiencias en el asentamiento y en la cimentación.
- Falta de espacio para la maniobrabilidad, dificultad de circulación en un garaje o que la mera utilización de las rampas produzca golpes en los vehículos.

c. Ruina actual y futura

En último lugar, el concepto de ruina se ha extendido para incluir no sólo los supuestos de ruina actual, sino también la ruina futura, es decir, aquellos defectos constructivos que, si bien no producen la ruina en el momento presente, sí conducirán a la situación de ruina una vez que transcurra un tiempo, salvo que se lleven a cabo las debidas reparaciones.

No obstante lo anterior, la Jurisprudencia ha vacilado acerca de si la ruina futura puede producirse a largo plazo siempre y cuando sea de manera cierta o, por el contrario, exige cierta inmediatez y proximidad temporal.

Unas goteras, humedades y filtraciones que afectan directamente a la estructura del edificio y no a sus elementos accesorios pueden determinar su ruina futura si no son objeto de reparación.

Ejemplo
←

Ruina total	Ruina de la totalidad del edificio
Ruina parcial	Ruina de parte del edificio
Ruina material	Derrumbamiento físico del edificio
Ruina funcional	Inutilidad o inhabitabilidad del edificio
Ruina actual	Ruina presente del edificio
Ruina futura	Ruina inmediata y previsible del edificio

Figura 1. Clases de ruina

d. Supuestos de ruina apreciados por la Jurisprudencia

Si bien el concepto de ruina se ha interpretado ampliamente en la Jurisprudencia en los términos ya expuestos, no todo defecto constructivo puede considerarse un defecto ruinógeno. Se exige para aplicar el art. 1.591 del Código Civil que el defecto derive de un incumplimiento cualificado por su gravedad que haga la edificación inútil para la finalidad que le es propia, que incida sustancialmente en su habitabilidad o que exceda de las imperfecciones corrientes. En caso de que no concurren estas condiciones, el defecto constructivo no conlleva la declaración de quiebra, pero permite el ejercicio de las acciones judiciales derivadas de un incumplimiento contractual por el defectuoso cumplimiento del contrato de obra o la impugnación del contrato por un error en la sustancia, tal y como se estudiará más adelante.

Para poder apreciar más gráficamente qué supuestos han sido considerados ruina por el Tribunal Supremo, resulta oportuno examinar la Jurisprudencia emanada del mismo, sin olvidar que normalmente concurre más de un defecto en toda construcción; facilitan la declaración de ruina aquellas situaciones en las que se producen un mayor número de vicios.

• Goteras

Las goteras y caídas de agua al producir la inutilización para el destino que es propio de las edificaciones se consideran defectos ruinógenos (Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2002).

• Filtraciones

Las filtraciones de agua derivadas de la defectuosa realización de la cubierta, de los elementos de evacuación de aguas pluviales y de la impermeabilización de sótanos o garajes que permiten la entrada de agua del exterior, bien derivada directamente de la lluvia, bien de la elevación del nivel freático con motivo, por ejemplo, de la cercanía de la construcción al cauce de un río, son supuestos considerados ruina por el Tribunal Supremo (Sentencias de 31 de diciembre de 2002, 28 de mayo de 2001 y 21 de enero de 2001).

• Humedades

Cuando no son aisladas y se derivan de defectos constructivos en la ejecución de las obras, como por la mala impermeabilización del cerramiento exterior o las malas condiciones de sellado de las juntas, también se consideran supuestos de ruina (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1998).

• Caída de placas o losetas de la fachada

El desprendimiento de baldosas o azulejos por insuficiencia del material de agarre, anclaje o adherencia que conlleva posteriormente dejar a la intemperie el mortero y la creación de grietas o humedades se consideran asimismo un vicio ruinógeno (Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2004, 6 de junio de 2002 y 30 de julio de 1991).

- **Grietas y fisuras**

Cuando se producen por defectos de la construcción, como por una deficiente puesta en obra de las cargas o debido a los materiales utilizados por ser de poca calidad, excluidos por tanto los agentes externos, como obras adyacentes o movimientos sísmicos, las grietas y fisuras son constitutivas de ruina (Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 2003 y 6 de marzo de 1999).

- **Desprendimiento de azulejos**

El desprendimiento generalizado de azulejos en los alicatados y el abombamiento y desprendimiento de las baldosas en los suelos del edificio debe calificarse de ruina (Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 2003).

- **Rotura de elementos constructivos**

La omisión de las necesarias juntas de dilatación en la superficie que produce la rotura y el agrietamiento de ésta, la rotura de bovedillas cerámicas y su desprendimiento y la rotura de los engarces en los petos de la cubierta que da a las calles son considerados supuestos de ruina (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1994).

- **Desperfectos en elementos técnicos del edificio**

El deterioro o desplazamiento del pavimento del parking, los defectos en la conexión de red de saneamiento y el colector general al no disponer de pendiente idónea, los defectos en las tuberías de desagüe, los defectos en el vídeo de portería y el sistema contra incendios o desperfectos en las chimeneas de ventilación dan lugar a la situación de ruina (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2004).

- **Defectuosa estructura del edificio**

Puede originarse por defectos de cimentación de los edificios, consolidación del terreno, asientos diferenciales en el terreno, pilares defectuosos, falta de vibrado y calidad deficiente del hormigón, carencia de armaduras de reparto en forjados o excesiva deformabilidad de la estructura; en todas estas ocasiones la Jurisprudencia habla de ruina (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 2004 y de 18 de junio de 1998).

- **Ausencia de elementos constructivos necesarios**

La falta de juntas de ventilación, de chimeneas de ventilación en los cuartos de basuras, de descalcificador en las tuberías, de revestimiento pétreo en las fachadas y los dinteles de granito y de instalación de calefacción o la ausencia de canalillos de desagüe en algunas ventanas también permiten estimar la concurrencia de ruina (Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 2003 y 16 de noviembre de 2001).

- **Pendientes mal realizadas**

La insuficiente pendiente en las terrazas exteriores, en el garaje o en las tuberías de desagüe, así como las pendientes realizadas en sentido inverso al requerido, también suponen la declaración de ruina (Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2004 y 28 de noviembre de 2002).

- **Ruidos y vibraciones**

El deficiente aislamiento acústico que impide una habitabilidad adecuada al régimen de calidad de vida mínimo, como el del descanso, que queda notablemente perturbado por unos ruidos y vibraciones que la hacen inapropiada a tal finalidad y conforme a su naturaleza, también se considera un vicio ruinógeno (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1993).

- Goteras
- Filtraciones
- Humedades
- Caída de placas o losetas de la fachada
- Grietas y fisuras
- Desprendimiento de azulejos
- Rotura de elementos constructivos
- Desperfectos en elementos técnicos del edificio
- Defectuosa estructura del edificio
- Ausencia de elementos constructivos necesarios
- Pendientes mal realizadas
- Ruidos y vibraciones

Figura 2. Principales supuestos de ruina contemplados por la Jurisprudencia

1.3 VICIOS CONSTRUCTIVOS

El art. 1.591 del Código Civil no sólo delimita el presupuesto de hecho que determina la responsabilidad en el ámbito de la construcción, que es la existencia de ruina, sino que también se refiere a las causas de la misma, ya que puede derivar de vicios de la construcción, vicios del suelo o de la dirección o, en último lugar, a la falta del contratista a las condiciones del contrato, conceptos que se definen y estudian a continuación.

Asimismo, el legislador establece un sujeto responsable para cada una de estas causas productoras de la ruina. En este sentido señala que respecto a los vicios de la construcción que causan la ruina es responsable el constructor; en cuanto a los vicios de la dirección o del suelo, responde el arquitecto y, cuando la ruina obedece a la falta del contratista a las condiciones del contrato, éste es el responsable de la misma.

Procede, en consecuencia, analizar separadamente el concepto de vicio del suelo, de la dirección y de la construcción.

1.3.1 Vicios del suelo

a. Concepto

En una primera aproximación al concepto de vicio del suelo como causa de la ruina puede considerarse como tal una actuación constructiva inadecuada respecto al suelo sobre el que se asienta la edificación y que trasciende produciendo defectos ruinógenos a la propia edificación.

En esta definición pueden incluirse desde los defectos técnicos en la redacción del proyecto por el arquitecto al obviar las peculiaridades del terreno en el que ha de realizarse la edificación hasta los defectos constructivos derivados bien de no seguir el constructor las indicaciones del autor del proyecto, bien de ejecutar inadecuadamente las instrucciones de éste.

Esta distinción es importante, ya que, aunque el art. 1.591 del Código Civil considera responsable de los vicios del suelo al arquitecto, éste sólo responde de los vicios del suelo cuando el vicio obedece precisamente a su actuación profesional y, por ejemplo la ejecución de una deficiente compactación del suelo no conllevará responsabilidad en el arquitecto, pero sí en el contratista al tratarse de un trabajo de su competencia.

En consecuencia, puede definirse como vicio del suelo aquel vicio del proyecto realizado por el arquitecto que no tuvo en cuenta las específicas características del terreno en relación con la obra que sobre el mismo se pretendía realizar.

Recuerda



El vicio del suelo es aquel vicio del proyecto de la edificación diseñada por el arquitecto que no atiende a las especiales características del terreno en el que se ejecutará la obra.

Ejemplo



Si un arquitecto redacta un proyecto para edificar un edificio de mucha altura sin atender a la composición del suelo o al **nivel freático de las aguas** y posteriormente se determina que estas causas produjeron el agrietamiento del edificio que supuso su declaración de ruina, se producirá un supuesto de vicio del suelo.

b. Obligaciones del arquitecto

En primer lugar, el arquitecto tiene la obligación de conocer las características del terreno sobre el que se ejecutará la edificación; dicha obligación se ha recogido en diferentes normas, como las que se especifican a continuación.

El **art. 1 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo**, sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación, señala que en los proyectos de obras de edificación se hará constar una exposición detallada de las características del terreno y de las hipótesis en las que se basa el cálculo de la cimentación de los edificios y, a estos efectos, el técnico encargado de la redacción del proyecto podrá exigir previamente, cuando lo considere necesario, un estudio del suelo y del subsuelo que, formulado por un técnico competente, deberá ser aportado por el propietario o promotor.

Igualmente, el **Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio**, que aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural exige que todo proyecto incluido en el ámbito de aplicación de este Real Decreto, comprenda un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar, salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra.

Resulta en este sentido gráfica la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2000, en la que, después de afirmar que aunque el proyecto de la obra incluía el cálculo de la cimentación que debía sustentar la nave, dado que éste se reveló totalmente insuficiente, por no llevarse a cabo estudios del suelo y de la falta de resistencia que presentaba, en atención a sus especiales características morfológicas, concluye diciendo que "se trata por tanto de concurrencia de efectivos vicios del suelo (entendido en sentido amplio como vicios del proyecto) que han de imputarse al proyectista, pues en el documento definidor de la obra ha de incluirse la habilidad del suelo en cuanto resulta decisiva para poder levantar una construcción lo más segura, viniendo por tanto a determinar y justificar la edificación en sus aspectos básicos, así como las propias características".

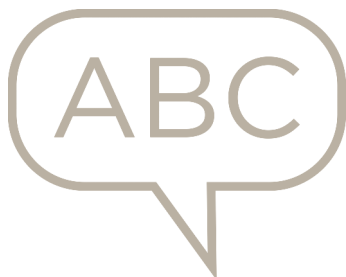


RESUMEN

- La responsabilidad por los defectos constructivos se rige por la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 si la licencia de edificación se solicitó a partir del 6 de mayo del año 2000 y por el art. 1.591 del Código Civil si la licencia se solicitó antes del 6 de mayo del año 2000.
- La ruina puede definirse como aquella situación en la que se encuentra un edificio con graves defectos, bien porque hacen temer su derrumbamiento, bien porque le hacen inútil para su destino o habitabilidad.
- El vicio del suelo es aquel vicio del proyecto de la edificación diseñada por el arquitecto que no atiende a las especiales características del terreno en el que se ejecutará la obra.
- El arquitecto no sólo debe conocer la naturaleza, estructura y composición del suelo, su calidad, su consistencia y su capacidad portante, sino que también ha de realizar los cálculos y las concepciones del proyecto de acuerdo con sus obligaciones técnicas profesionales.
- Los arquitectos responden por los estudios geológicos defectuosos, sin perjuicio de que posteriormente puedan reclamar contra los autores de los mismos.

- Los vicios de la dirección son los derivados de la inadecuada actuación profesional del arquitecto en la dirección técnica de la obra interpretando o rectificando, en su caso, el proyecto, vigilando la construcción y controlando los materiales.
- En toda obra de edificación debe llevarse obligatoriamente un Libro de Órdenes y Asistencias para hacer constar las órdenes, incidencias y asistencias que se producen en el desarrollo de la obra.
- Vicios de la construcción son los defectos constructivos que se producen durante la ejecución material de la obra por actos u omisiones del contratista.
- Si la ruina se produce por la falta del contratista a las condiciones estipuladas expresamente en el contrato, la acción para solicitar la indemnización dura 15 años.
- El promotor promueve el proceso de edificación, lo financia y lo coordina para que la edificación sea concluida satisfactoriamente y pueda posteriormente vender las diferentes unidades construidas con ánimo de lucro.
- Aunque el art. 1.591 del Código Civil se refiere al contratista como responsable de los vicios de la construcción, la Jurisprudencia ha equiparado dicha figura al promotor para reforzar la protección de los adquirentes y propietarios de las viviendas.
- La responsabilidad decenal ha evolucionado desde una justificación subjetiva basada en la culpa o negligencia del agente que interviene en la edificación hasta una responsabilidad objetiva, en la que basta la prueba de la ruina para justificar la responsabilidad del agente si no concurre causa de exoneración o ausencia de responsabilidad.
- Los defectos ruinógenos por vicios del suelo, de la dirección o de la construcción deben aparecer en un plazo de 10 años desde que concluyó la construcción y la acción judicial para solicitar la responsabilidad ha de iniciarse en el plazo de 15 años desde que aparecen esos defectos ruinógenos.
- Los defectos ruinógenos por la falta del contratista a las condiciones del contrato deben aparecer en el plazo de 15 años desde que concluyó la construcción y la acción judicial reclamando la responsabilidad ha de ejercitarse en otro plazo de 15 años.
- Los adquirentes propietarios de las viviendas pueden demandar a los agentes por su responsabilidad en los defectos ruinógenos.

- El dueño de la obra, el promotor y el vendedor-promotor pueden demandar a los demás agentes de la edificación por la responsabilidad que éstos puedan tener en los defectos ruinógenos.
- El presidente de la comunidad de propietarios está legitimado activamente para ejercitar la acción por responsabilidad decenal en nombre de la comunidad de propietarios.
- Todos los daños y perjuicios que deriven de la ruina del edificio son indemnizables siempre que se prueben; esto alcanza a los daños emergentes, el lucro cesante, los daños morales y los daños a terceros.



TERMINOLOGÍA

Acción de repetición:

Acción judicial que tiene una persona para exigir el reembolso de las cantidades satisfechas judicialmente en nombre de otras personas debido a la relación de responsabilidad conjunta que tiene con estas personas.

Agentes que intervienen en la edificación:

Todas aquellas personas físicas o jurídicas que participan en las diferentes fases en las que se realiza una edificación, como el promotor, promoviendo y financiando la edificación; el arquitecto, diseñando el proyecto y dirigiendo la obra; el constructor o contratista, que realiza la ejecución material de la edificación; y otras personas, como los aparejadores, geólogos y subcontratistas.

Caso fortuito:

Suceso imprevisible e inevitable que determina la ausencia de responsabilidad de las personas, como un huracán con vientos de más de 200 km/h.

Comitente:

Persona que encarga la realización de un trabajo o de una prestación.

Contrato de adhesión:

Aquel contrato en el que todas las cláusulas se encuentran redactadas por una de las partes y en el que la otra parte debe aceptar en su totalidad si quiere contratar (como los contratos bancarios).

Culpa in vigilando:

Expresión latina que significa que concurre responsabilidad por incumplimiento del deber de vigilar la actuación de terceras personas, como ocurre con los niños, caso en el que responden los padres, o los trabajadores, donde responden los empresarios.

Curador:

Persona elegida o nombrada para cuidar de los bienes o negocios de un menor o de quien no estaba en estado de administrarlos por sí.

Dies a quo:

Expresión latina que significa "día desde el que comienza a computarse un plazo".

Dies ad quem:

Expresión latina que significa "día hasta el que debe computarse un plazo o en el que expira un plazo".

Fuerza mayor:

Igual que el caso fortuito.

Habitacionista:

Persona que tiene derecho de habitación, esto es, ocupar en una casa propiedad de otra persona las habitaciones que precise para sí y su familia.

Jurisprudencia:

Conjunto de Sentencias del Tribunal Supremo que interpretan las normas jurídicas.

Lex artis:

Expresión latina que equivale a las leyes o normas de la profesión, arte u oficio.

Nivel freático de las aguas:

Nivel del subsuelo en el que se encuentran aguas subterráneas.

Presunción *iuris tantum*:

La que se presume pero se puede desvirtuar con prueba en contrario (por ejemplo, a una persona mayor de edad se la presume capaz, salvo prueba en contrario). En cambio, la presunción *iuris et de iure* es una presunción legal que no admite prueba en contrario.

Procurador:

Profesional del Derecho que, en virtud de apoderamiento, ejerce ante juzgados y tribunales la representación procesal de cada parte.

Responsabilidad decenal:

Responsabilidad por los defectos en la construcción derivados de vicios del suelo, de la dirección y de la construcción que tiene que manifestarse en los 10 años siguientes a la conclusión de la obra.

Responsabilidad solidaria:

Responsabilidad en la que incurren varias personas; en ella, a efectos externos cualquier persona es responsable del todo frente al perjudicado, pero a efectos internos la responsabilidad se reparte a partes iguales, salvo que pueda precisarse de otra forma. Se opone a la responsabilidad mancomunada o individual, en la que cada deudor sólo responde de la parte que le corresponde en el incumplimiento, sin que se le extienda la responsabilidad de otros deudores en el incumplimiento.

Subrogación:

Sustitución de una persona por otra, que ocupa su lugar, en la misma relación jurídica (por ejemplo: los herederos se subrogan en los derechos y obligaciones de sus causantes).

Usufructuario:

Persona que tiene el uso y disfrute de una cosa perteneciendo su propiedad a una persona diferente.