

LOS PLAZOS DE GARANTÍA EN EL RÉGIMEN LEGAL POR DEFECTOS EN LA EDIFICACIÓN

Previamente a tratar el plazo de prescripción para ejercer la acción, hemos de hacer hincapié en que **el art. 1.591.1º CC** establece, como uno de los presupuestos objetivos para su aplicación, que la ruina que motiva la reclamación de responsabilidad se produzca o manifieste dentro de un plazo de garantía de diez años, a contar desde la finalización y entrega de las obras. De ahí que su responsabilidad sea conocida como "régimen de responsabilidad decenal". Se trata de un plazo de caducidad, puesto que no admite ni interrupción ni suspensión por motivo de posibles reclamaciones.

El régimen de responsabilidad legal por defectos en la edificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE), en el art. 17.1 LOE prevé, en cambio, tres plazos distintos de garantía:

— Mantiene el **plazo de diez años**, pero únicamente para aquel tipo de vicio constructivo que recaiga sobre elementos estructurales del inmueble arruinado (art. 17.1 a LOE). Literalmente, expresa el precepto *"durante diez años, los daños materiales causados en el edificio por vicios que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio"*.

— En cambio, para los **vicios funcionales** (aquellos a los que la jurisprudencia extendió el régimen de responsabilidad por ruina previsto en el art. 1.591 CC, en principio sólo para vicios estructurales), que se identifican en la LOE como los que inciden en las condiciones de habitabilidad del edificio, la LOE reduce el plazo decenal del art. 1.591 CC al de sólo **tres años** (art. 17.1 b LOE); y

— Por último, en relación a las **imperfecciones corrientes** y vicios de acabado, imputables sólo al contratista, la jurisprudencia en torno al art. 1.591 CC los había excepcionado de su régimen, pero la LOE los integra en su ámbito de aplicación y les atribuye un plazo de garantía de **un año** para su manifestación o producción (art. 17.1 c LOE).

EL DIES A QUO DEL PLAZO DE GARANTÍA

En relación al *dies a quo* del plazo de garantía, **el art. 6.5 LOE** establece que los plazos de responsabilidad y garantía previstos en la Ley se computarán **a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción de la obra**

(o cuando ésta se entienda tácita). Pero el art. 17.1 LOE contrariamente establece que los plazos de garantía se computarán desde la fecha de la recepción de la obra sin reservas o desde la subsanación de éstas en el caso de haberlas (acta de subsanación). Además, otra contradicción establece el art. 19 LOE, según el cual, las garantías no cubrirán los siniestros que tengan su origen en las partes de la obra sobre las que versó la reserva mientras que esas reservas no hayan sido subsanadas y se haya otorgado acta de subsanación, por lo que las garantías del art. 17 LOE sí cubrirían los daños derivados de defectos en una obra recibida con reservas, siempre que no tengan su origen en aquellas partes de la obra sobre las que se formuló reserva.

Como posibles soluciones de la discordancia, puede manifestarse la de entender que el plazo de garantía comienza a partir de la fecha del acta de recepción, pero no hay responsabilidad ex art. 17 LOE por los daños que tengan su causa en las deficiencias objeto de reservas, que **pasarán a generar responsabilidad** ex art. 17 LOE cuando sean **subsanadas o corregidas** (esto es, se suscriba el acta de subsanación).

Así, o se puede entender que los **plazos de garantía** comienzan con el acta de recepción sin reservas, o con el acta de subsanación, si se hicieron reservas (interpretación literal del art. 17.1 LOE).

LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN PARA EL EJERCICIO DE ACCIONES DE RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD POR VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y POR DAÑOS A TERCEROS DERIVADOS DE LA OBRA

PRESCRIPCIÓN EN LA RESPONSABILIDAD LEGAL POR VICIOS CONSTRUCTIVOS

El problema que presenta la concepción del **plazo de garantía decenal** ex art. 1.591.1º CC, dentro del que deben manifestarse los vicios ruinógenos por los que se reclama, es que la **responsabilidad contractual del profesional** en la construcción puede **postergarse hasta 15 años** en supuestos en que el vicio se manifieste el último día de la expiración de la garantía, teniendo en cuenta que el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción es de 5 años desde el momento en que se manifiesta la ruina.

Este **plazo de prescripción** es el que de forma genérica se prevé en el **art. 1.964 CC** para las acciones personales que no tengan uno especial, por lo que, al no prever uno distinto el art. 1.591.1º CC, debe ser aplicado al régimen de responsabilidad por ruina que regula el precepto, según la consoli-

dada jurisprudencia que lo desarrolla, plazo que se añade así al decenal de garantía.

Este inconveniente, que somete a los intervinientes en la construcción a un exagerado periodo de responsabilidad por vicios en la construcción, queda subsanado con el régimen de responsabilidad de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE), que no sólo acorta en el tiempo la garantía en los determinados casos de ruina funcional, sino que además prevé en su art. 18.1 LOE, un plazo de prescripción de la acción notoriamente reducido a 2 años en lugar de los 5 años de prescripción que para el ejercicio de la acción ex art. 1.591 CC prevé genéricamente el art. 1.964 CC.

EN LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR RUINA Y POR DAÑOS A TERCEROS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

En cuanto a la **prescripción de la acción de responsabilidad extracontractual** derivada de la ruina del inmueble, prevista en el **art. 1.909 CC**, también ha generado dudas sobre si debe aplicarse el plazo general anual del art. 1.968.2º CC, propio de la responsabilidad extracontractual, o si la remisión que el art. 1.909 CC hace al plazo de garantía de la responsabilidad decenal implica también una remisión al plazo de prescripción de esta acción (es decir, de 5 años –art. 1.964 CC– o 2 años, según dispone el art. 18.1 LOE).

Tanto la **jurisprudencia** como la **doctrina** entienden prácticamente de forma unánime que la remisión se limita sólo al **plazo para la aparición o manifestación de los vicios** (de garantía), y no para reclamar o ejercer la acción, que deberá ser el plazo anual propio de las reclamaciones de responsabilidad extracontractual (es decir, el prescriptivo anual del art. 1.968.2ª CC), desde que el tercero perjudicado conoció la producción del daño. Por lo que debe concluirse que, en efecto, la remisión al art. 1.591.1º CC sobre el plazo legal para reclamar ("tiempo legal") que dispone el art. 1.909 CC, según la opinión casi unánime de la doctrina, debe entenderse referida únicamente al plazo de garantía o durante el cual debe producirse la ruina que genera daños al tercero, pero no alcanza al plazo prescriptivo de 5 años para reclamar o accionar, el propietario perjudicado ex art. 1.591 CC, por los daños por ruina.

Obviamente, el **plazo de prescripción para interponer acción de responsabilidad extracontractual** ex art. 1.902 CC frente al arquitecto o apare-

jador por los daños a terceros que se produzcan como consecuencia de la ejecución de obras, es igualmente el de prescripción anual previsto genéricamente en el art. 1.968.2º CC para las reclamaciones de responsabilidad civil derivadas del art. 1.902 CC, por culpa o negligencia.

Apuntemos aquí que, a los efectos de poder determinar prescripción de la acción por el transcurso del plazo prescriptivo, hay que estar a la fecha de admisión de la demanda, y no a otros momentos procesales, como podría ser el emplazamiento de los demandados.

EL INICIO DEL CÓMPUTO DE LA PRESCRIPCIÓN

En cuanto al *dies a quo*, que parte de un **criterio subjetivo**, el plazo de prescripción comienza a contarse "**desde que lo supo el agraviado**", tal y como consta, por ejemplo, en el propio texto del art. 1.968.2º CC, es decir, desde que el perjudicado conoció la producción del daño. Entendiéndose que el conocimiento del perjudicado debe abarcar no sólo la realización del acto u omisión que daña su patrimonio o integridad corporal, sino también cuál sea el daño resultante de dicha acción u omisión.

El **inicio del cómputo del plazo** de prescripción ha de ser interpretado con base en criterios restrictivos, y como consecuencia de esta interpretación estricta podemos afirmar que en los supuestos de daño no patrimonial, el día inicial del cómputo se vincula no con el origen del daño, sino con la determinación exacta del quebranto corporal padecido, que normalmente se concreta, en el habitual caso de existir secuelas, en el alta médica de la víctima lesionada.

Respecto de los **daños patrimoniales continuados**, en los que no es posible fraccionar en etapas diferentes o hechos diferenciados la serie seguida, el plazo prescriptivo comenzará a contarse desde el momento en que se produce el daño definitivo o se alcanza el último estadio del total resultado, lo que tiene como consecuencia que, en numerosas ocasiones, incluso en el momento de interposición de la demanda todavía no hayan cesado los daños, así que, por tanto, ni tan siquiera haya empezado aun el plazo prescriptivo, lo que nos lleva a concluir que ante este tipo de daños sucesivos o en proceso, comunes en la práctica en la responsabilidad imputable a los arquitectos por vicios constructivos, será difícil estimar prescrita la acción.

LA INTERRUPCIÓN DEL PLAZO PRESCRIPTIVO

Un aspecto relevante a comentar aquí lo constituye la posibilidad de interrupción del plazo prescriptivo para ejercer la acción de responsabilidad civil frente al arquitecto que participa en la edificación, interrupción que puede derivarse de cualquier actividad que manifieste falta de abandono de la acción, esto es, interés por parte del perjudicado de hacer valer su derecho a reclamar, tanto por actos judiciales como también extrajudiciales, de acuerdo con el art. 1.973 CC.

En relación a la actividad judicial, serán **motivo** de interrupción tanto **actuaciones civiles** (por ejemplo, interdicto de obra nueva) como también las **actuaciones penales** en las que se reserve la acción civil.

Hay que añadir que el acto interruptivo de la prescripción tiene, en cualquier caso, carácter receptivo, así que exige no sólo la actuación del acreedor, sino también que llegue a conocimiento del deudor esa actuación.

Dado que la jurisprudencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo ha admitido la llamada **solidaridad impropia**, por la necesidad de salvaguardar el interés social en ilícitos civiles ex **art. 1.902** y siguientes del Código Civil cuando hay causación común del daño que conduce a unidad de responsabilidad y ante la imposibilidad de establecer cuotas ideales de participación en la responsabilidad. Precisamente este principio de responsabilidad solidaria, en materia de prescripción, aprovecha y perjudica por igual a todos los acreedores y deudores, tal y como establece el **art. 1.974 CC** y reitera también la jurisprudencia. Dado pues el carácter solidario de la responsabilidad de los agentes de la construcción, los efectos de la interrupción de la prescripción relativa a uno de los responsables solidarios se extienden también a los demás.