

# La construcción de obras

## Responsabilidad civil de promotores, constructores, arquitectos, aparejadores y técnicos

Antes de la vigente Ley de Ordenación de la Edificación, la responsabilidad del Arquitecto y el Constructor venía regulada en el Código Civil, en especial, en su artículo 1.591 y por la amplia Jurisprudencia que lo desarrolló, extendiéndola al Aparejador y Promotor.

Todos ellos respondían solidariamente de los daños y perjuicios que ocasionase la ruina de un edificio que se produjere dentro de los diez años desde la finalización de la obra, siempre que no se pudiera atribuir de forma individualizada dicha responsabilidad.

El concepto de ruina fue interpretado por los tribunales y ampliando más allá que la destrucción o pérdida del inmueble, extendiéndolo a aquellos defectos de construcción tales como grietas, desconchados, humedades, etc. que, por exceder de las imperfecciones corrientes, constituyen una violación del contrato e implican defectos constructivos que configuran el concepto de ruina funcional.

La vigente Ley de Ordenación de la Edificación modifica el mencionado plazo de garantía, es decir, el período en el que deben manifestarse los daños materiales, variándolo según el tipo de daño. Los plazos de garantía son los siguientes:

**1** Diez años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la

cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

**2** Tres años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

**3** Un año para los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Dichos plazos se cuentan a partir de la recepción de la obra, sin que el propietario haya formulado reservas, es decir, desde la recepción definitiva de la obra.

Hay que tener en cuenta que las acciones para exigir la responsabilidad prescriben en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, si bien pueden subsistir las acciones de responsabilidad por incumplimiento contractual que correspondan.

Todos los que intervienen en el proceso de edificación, el promotor, el proyectista, el constructor, el director de la obra, el director de la ejecución de la obra, las entidades y los laboratorios de control de calidad y los suministradores de productos responden civilmente de modo personal e

individualizado, tanto por actos propios como por actos de otros agentes que participen en la construcción de los que deban responder.

En todo caso, cuando la responsabilidad no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño, o cuando exista concurrencia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente en el daño producido, la misma se exigirá solidariamente entre todos ellos.

La responsabilidad del Promotor se extiende a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o 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.

Los arquitectos 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.

El Constructor responde 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 o subcontrate, así como por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la acción de repetición a que hubiere lugar.

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

El director de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la acción de repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Si la dirección de obra se contrata de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente



### *Todos los que intervienen en el proceso de edificación responden civilmente de modo personal e individualizado*

sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

En cuanto a la acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, ésta 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 la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

Por último decir que, en todo caso, la ley también impone obligaciones a los propietarios de los edificios, como la de conservar en buen estado la edificación mediante su buen uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías. También impone obligaciones a

los usuarios, aunque no sean propietarios, como la obligación de utilización adecuada de los edificios.

MERCÈ CARAL PONS  
Abogado

#### JAUSAS

BARCELONA  
Avda. Diagonal, 407 Bis plantas 6ª,  
7ª y 10ª - Edificio Banco Atlántico  
08008  
Tel.: 93 415 00 88  
Fax: 93 415 20 51

MADRID  
C/ Serrano, 7 - 3ª izq.  
28001  
Tel.: 91 576 79 22  
Fax: 91 431 13 00

[www.jnv.com](http://www.jnv.com)  
[www.safenetsolutions.com](http://www.safenetsolutions.com)  
[www.protecciondedatos-jnv.com](http://www.protecciondedatos-jnv.com)