

**Ley de Ordenación de la Edificación ("LOE")  
y responsabilidad civil por defectos de construcción**

1. La LOE establece un régimen específico de responsabilidad por defectos de construcción para aquellas edificaciones sometidas a dicha Ley. En este sentido, podemos señalar que la Ley moderniza de forma importante las reglas y principios hasta ahora existentes en materia de responsabilidad por defectos de construcción.
2. Establece un conjunto de seguros de daños materiales o seguros de caución a cargo del promotor y constructor, según los casos, con importes mínimos de capital asegurado para cada periodo de garantía.
3. Junto a la existencia de una responsabilidad contractual, que estará determinada en cierta medida por el propio contenido del contrato de obra, existe una responsabilidad que podemos calificar de "legal", contenida en el artículo 17.
4. De una responsabilidad "decenal" (artículo 1591 del Código Civil), se ha pasado a una responsabilidad "decenal", "trienal" y "anual" (artículo 17 de la LOE), dependiendo de la naturaleza y gravedad de los daños producidos en el edificio.
5. Desaparece la clasificación tradicional de los vicios constructivos en "vicios de la construcción", "vicios de la dirección" y "vicios del suelo", englobándose todos ellos bajo la denominación genérica de "vicios o defectos de construcción".

**Clasificación**

La LOE realiza una clasificación de vicios o defectos de construcción en función de los daños materiales que se ocasionen en el edificio, siendo éstos los siguientes:

1. Vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.
2. Vicios o defectos en los elementos constructivos o en las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
3. Vicios o defectos que afecten a la cimentación o a elementos estructurales y que comprometen la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

**Responsabilidad de los agentes**

Por otra parte, la LOE regula únicamente el resarcimiento de ciertos daños causados en el edificio, y son sólo éstos los que deben estar asegurados (artículo 17 y 19).

Con carácter general, la responsabilidad de los diversos agentes intervinientes en el proceso de la edificación es personal e individualizada, surgiendo sólo la responsabilidad solidaria cuando no pueda individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido (artículo 17.2 y 3). Una excepción a esta regla general es la responsabilidad del promotor, que siempre es solidaria (artículo 17.3).

El constructor, junto con el promotor, son los únicos agentes que responden de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras. Dicha responsabilidad tiene un plazo de garantía de un año, contado desde la recepción de la obra sin reservas o una vez subsanadas las mismas (artículo 17.1).

La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios (responsabilidad directa), como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a la Ley, se deba responder (responsabilidad indirecta).

### Supuestos de responsabilidad

Son supuestos de responsabilidad por actos u omisiones de personas por las que se debe responder los siguientes:

**Constructor.** Será responsable 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 que dependan de él (artículo 17.6).
- Derivados de la ejecución de determinadas partes o instalaciones subcontratadas, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar (artículo 17.6).
- Derivados por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar (artículo 17.6).

**Proyectista.** Este agente será responsable de los daños que puedan derivarse de la insuficiencia, incorrección o inexactitud de los cálculos, estudios, dictámenes o informes contratados a terceras personas, sin perjuicio de la acción de repetición que pudiera corresponderle como proyectista (artículo 17.5).

**Director de obra.** Será responsable de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto no elaborado por él mismo, sin perjuicio de la acción de repetición que pudiera corresponderle frente al proyectista (artículo 17.7).

### Plazos de responsabilidad

Los plazos de responsabilidad (decenal, trienal y anual) empiezan a contar desde la fecha en que tuvo lugar la recepción de la obra sin reservas o una vez subsanadas éstas (artículo 17.1).

La responsabilidad por daños no será exigible a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación si se prueba que aquellos fueron ocasionados por:

- Caso fortuito.
- Fuerza mayor.
- Acto de tercero.
- Por el propio perjudicado del daño (artículo 17.8).

### Conclusiones

La LOE ha positivado en una gran parte de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en la interpretación y aplicación del artículo 1591 del Código Civil, referente a la responsabilidad decenal por vicios o defectos de construcción determinantes de ruina.

En definitiva, la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación ha supuesto un avance legislativo en materia de responsabilidad civil por defectos de construcción, intentando paliar en la medida de lo posible la discrepancia que existía entre la legislación vigente en esos momentos y la realidad social existente.

Barcelona, enero de 2009

Silvana Otín Ölkens  
Abogada