

## **CONSTRUCCIÓN: DEFECTOS CONSTRUCTIVOS Y COMPATIBILIDAD DE LAS DISTINTAS ACCIONES DE RECLAMACIÓN.**

Cuando se trata de reclamar los daños a un constructor, promotor o arquitecto por defectos en la construcción de una vivienda, encontramos muchas referencias a las acciones reguladas en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Estas son la acción por defectos que afectan a la seguridad estructural del edificio; la acción por defectos que afecten a la habitabilidad; y la acción por defectos en los acabados o remates.

Estas acciones, que se regulan en el artículo 17 de la LOE lo que establecen son más bien periodos de garantía, en los que los distintos agentes deben responder de forma objetiva de los daños que se produzcan en ese lapso de tiempo. Pero como se encarga de recordar el propio art. 17 LOE, esta responsabilidad objetiva lo es "sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales" y sin perjuicio también de "los artículos 1484 y siguientes del Código Civil", reguladores de la responsabilidad del vendedor por vicios ocultos.

Por lo tanto, es importante recordar que son perfectamente compatibles las acciones derivadas de la LOE con las acciones derivadas del contrato y con la acción por vicios ocultos. Esto implica que, por ejemplo, los daños que se manifiesten una vez transcurrido el periodo de garantía de 10, 3 ó 1 año, son susceptibles de ser reclamados mediante una acción de incumplimiento contractual o de vicios ocultos, según las circunstancias de cada caso concreto.

Y mientras el plazo de prescripción de las acciones derivadas de la LOE en cada periodo de garantía es de dos años desde que se produzcan los daños, el plazo de prescripción de las acciones contractuales y por vicios ocultos es más amplio, de cinco años el general, o de diez años en Cataluña, por ejemplo.

Esto ha sido reconocido por el Tribunal Supremo en diversas sentencias, como por ejemplo la **STS de 22 de octubre de 2012**, la **STS de 27 de diciembre 2013**, o la **STS de 15 de junio de 2016**. En ellas, el TS admite la coexistencia de un régimen de responsabilidad *ex lege*, derivado de la LOE, y un régimen de responsabilidad derivada de la propia relación contractual.

Dicha jurisprudencia entiende que la responsabilidad de quienes intervienen en el proceso constructivo que impone el artículo 1591 del Código Civil es compatible con el ejercicio de acciones contractuales cuando media contrato, de tal forma que la "garantía decenal" no impide al comitente dirigirse contra quienes con él contrataron, a fin de exigir el cumplimiento, tanto si los vicios o defectos de la construcción alcanzan tal envergadura que pueden ser incluidos en el concepto de ruina, como si suponen deficiencias que conllevan un cumplimiento defectuoso,

### **BARCELONA**

Balmes, 209, planta 2  
08006 - Barcelona  
+34 93 218 40 00

### **MADRID**

A. Bosch 5, bajo D.  
28014 - Madrid  
+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
**Alliance**  
Opening the World  
for your business

como el art. 17.7 de la LOE, dado que el promotor si es vendedor queda obligado, como tal, en virtud del contrato, a entregar la cosa en condiciones de servir para el uso que se la destina, conforme al mismo.

*La presente nota es meramente divulgativa y no supone asesoramiento. Para más información o asesoramiento contacten con [info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)*

**BARCELONA**

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

**MADRID**

A. Bosch 5, bajo D.

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
**Alliance**  
Opening the World  
for your business