

# La responsabilidad en la edificación de viviendas

En el diseño y ejecución de una obra, son varios los actores que intervienen (arquitecto, aparejador, director de obra, constructor, promotor, etc.), por lo que puede resultar complejo, en ocasiones, determinar quién es el concreto causante del daño. Se lo explicamos...

Encontrar defectos de construcción en una vivienda tras su adquisición es algo habitual en nuestro país. Los procesos de construcción de viviendas son llevados a cabo por diversos sujetos constructores (Promotores, arquitectos, aparejadores...) y la mala coordinación entre ellos puede dar lugar a la aparición de diversos defectos en la vivienda adquirida.

Ni que decir tiene que la compra de la vivienda habitual es la gran inversión que realiza multitud de familias en España. De ahí la importancia de que la inversión no salga "rana" y los disgustos y quebraderos de cabeza que conlleva una obra mal realizada.

En las siguientes líneas, le vamos exponer unos conceptos básicos sobre el tema, enmarcados en lo que dispone la norma que regula este tipo de situaciones, que es la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), que entró en vigor el año 1999

## 1.- ¿Qué hay que entender por daño?

Se puede definir de forma general como un menoscabo o falta de idoneidad de una cosa para su uso habitual. En una vivienda puede ir desde las anomalías estructurales más graves que afectan la habitabilidad, hasta simples defectos funcionales o de acabado.

## 2.- ¿Todos los daños son reclamables?

Sí, siempre que entren dentro del concepto de daño antes enunciado. La polémica se puede centrar en si las "anomalías" estéticas son reclamables; entendemos que sí, cuando impliquen incumplimiento de contrato, provoquen disfunciones en el uso de la vivienda o supongan diferencias importantes sobre el diseño acordado entre el comprador y el promotor/constructor.

## 3.- ¿A quién se puede reclamar?

En el diseño y ejecución de una obra, son varios los actores que intervienen (arquitecto, aparejador, director de obra, constructor, promotor, etc.), por lo que puede resultar complejo, en ocasiones, determinar quién es el concreto causante del daño, por lo que la ley permite dirigir la reclamación conjuntamente contra todos ellos o contra algunos ya que, en última instancia, será una sentencia judicial la que establecerá las culpas, si las hay, y dirimirá las responsabilidades, de existir, entre los diversos actores demandados.

## 4.- ¿Cuándo se debe reclamar?

La LOE indica, en su artículo 18, indica que las acciones judiciales para exigir la responsabilidad por los daños materiales dimanantes de los vicios o defectos prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños. Es decir, que el plazo para poder reclamar no se inicia en el momento de la compra o recepción de la obra, sino en el momento en que se manifiesten los daños producidos por un vicio o defecto en la construcción (p. ej., aparición de grietas, humedades, etc., que puedan ser achacadas a un mal diseño o ejecución).

Todo ello sin perjuicio de los plazos correspondientes a incumplimientos contractuales, si los hay.

#### **5.- ¿Durante cuánto tiempo responden los intervinientes en la obra?**

La LOE recoge tres plazos distintos en función de la gravedad de los daños de que se trate, de manera que, a mayor gravedad, más largo es el plazo de responsabilidad:

- **10 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.
- **3 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.
- **1 año**, para los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,