

VEINTE AÑOS DE LUCES Y SOMBRAS EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La LOE ha celebrado en mayo su vigésimo aniversario. Una legislación que nació para regular de forma ordenada el sector de la edificación. Durante estos 20 años de aplicación de la LOE, han sido muchas sombras las que han dado lugar a diferentes debates jurídicos que la jurisprudencia ha ido resolviendo, poniendo luz a las mismas.

texto_Elena López Quijada (Directora de siniestros y asesoría jurídica de MUSAAT)

LA RESPONSABILIDAD CIVIL de los distintos agentes intervinientes en el proceso edificatorio tiene un lugar destacado en cualquier foro de responsabilidad civil. Esto es así, porque en el sector de la construcción concurren, sin lugar a duda, los elementos claves de dicha responsabilidad, elementos que, por su especial singularidad, hacen que sea casi obligatoria la protección de dichos profesionales mediante un seguro de Responsabilidad Civil -lo es para algunos de estos agentes en varias legislaciones autonómicas-.

Singularidad que viene marcada no solo por la intervención de un gran número de profesionales que dificultan a menudo la individualización de la responsabilidad, sino por el elevado importe de las indemnizaciones a las que suele dar lugar la misma, que ponen en serio peligro el patrimonio de los técnicos, si no se tiene contratado un seguro de Responsabilidad Civil con una holgada suma asegurada.

Hasta la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), el 6 de mayo del año 2000, el régimen aplicable en esta materia se centraba en un solo artículo del Código Civil (Art. 1.591) y en toda la jurisprudencia que lo desarrollaba. La LOE nace con el fin de incorporar esa escasa legislación en el ámbito de la edificación, y la abundante jurisprudencia en torno a la misma, dotando de cierta seguri-

dad a los propietarios y usuarios de las viviendas a través de un régimen de garantías y responsabilidades.

Aunque el contenido normativo del artículo 1.591 del Código Civil (CC) ha quedado absorbido por la LOE, esta no lo ha derogado expresamente y se mantiene vigente, siendo la normativa de la LOE más restringida que la del CC, quedando fuera de la misma cualquier daño que no sea un daño material en el edificio: daños morales y perjuicios indirectos, como, por ejemplo, los gastos de alojamiento mientras se reparan los defectos constructivos, que sí quedaban comprendidos en el ámbito del artículo 1.591 del CC.

Durante estos 20 años de aplicación de la LOE han sido muchas sombras, cuestiones prácticas que han surgido sobre las normas de responsabilidad previstas en ella, las que han dado lugar a diferentes debates jurídicos que la jurisprudencia ha ido resolviendo, poniendo luz a las mismas. Unas pinceladas de estas sombras y luces

pueden ofrecer una visión general que sitúe al lector en las reclamaciones que puedan producirse contra los distintos agentes de la edificación por defectos en la construcción.

¿Cómo es? La responsabilidad contemplada en la LOE es objetiva, en la que, como consecuencia de la llamada inversión de la carga de la prueba, bastará con que el perjudicado pruebe los daños existentes en su vivienda. Serán los supuestos responsables de los daños los que tengan que demostrar que estos no han sido causados por su intervención profesional.

El artículo 17 de la LOE establece que la responsabilidad, en principio, es personal e individualizada. Sin embargo, se prevé que será solidaria (todos responden de todo), con carácter subsidiario, en los casos en los que no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales y cuando quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que se pueda precisar el grado de intervención de cada agente en el daño.

Sin perjuicio de que la responsabilidad individualizada ya se venía aplicando por la jurisprudencia anterior en interpretación de las normas del CC sobre responsabilidad contractual, la LOE ha supuesto una mayor atribución individualizada de responsabilidades entre los distintos agentes constructivos,

LA LOE HA SUPUESTO UNA REGULACIÓN ORDENADA DE UN SECTOR QUE SE ENCONTRABA CARENTE DE LA MISMA



debiendo quedar eliminada la idea de que la naturaleza de las obligaciones que establece la misma sea solidaria, destacando la importancia que, a tal efecto, tienen en estos procedimientos las pruebas periciales.

Solidaridad que, en el caso de que así sea declarada, ha sido considerada por el Tribunal Supremo (STS 20 de mayo de 2015), tras corrientes jurisprudenciales enfrentadas, como una solidaridad impropia. Esto tiene una gran trascendencia a efectos prácticos y resulta enormemente ventajoso para los intereses del colectivo, en aras a alegar la prescripción de la acción, ya que se entenderá prescrita la reclamación que se les haga a los técnicos, pese a que el perjudicado hubiese in-

LA LOE
CONTEMPLA UNA
RESPONSABILIDAD
OBJETIVA EN LA
QUE BASTARÁ QUE
EL PERJUDICADO
PRUEBE LOS DAÑOS
EXISTENTES EN SU
VIVIENDA

terrumpido la prescripción reclamando a otro agente previamente.

¿Quién responde? En el Capítulo III de la LOE se definen los agentes de la edificación. Y pese a que podríamos considerar que no están todos los que son ni son todos los que están, habiéndose olvidado el legislador de incluir a algunos (subcontratista, Project Manager, OCT, etc.), lo cierto es que no hay más agentes que los que dice la ley. Sin olvidarnos de los propietarios de las viviendas, a quienes la LOE también considera agentes del proceso edificatorio y cuyo importante deber de mantenimiento da lugar, en muchas ocasiones, por la falta del mismo, a que se vean reducidas las condenas por vicios constructivos.

Posición destacada, en cuanto a responsabilidad se refiere, merece el promotor, al que la LOE considera responsable en todo caso, dotando así, según recoge la exposición de motivos de la LOE, de la máxima protección al consumidor o adquirente frente a los daños o defectos que su vivienda pueda sufrir.

Promotor que, sin perjuicio de las acciones de repetición que le asisten, tiene, tal y como ha declarado la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 11 de abril de 2012), una responsabilidad autónoma en base a su eficaz, decisiva y continuada intervención en el proceso edificatorio, que se inicia con la adquisición del solar.

Promotores que consiguieron que se incluyera en la LOE otra de las figuras que ha resultado enormemente controvertida en la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales: la intervención provocada, que es la posibilidad procesal de provocar, a instancia del demandado, que se traiga al procedimiento judicial a otros agentes que hayan intervenido en la construcción a los que el demandado considere igualmente responsables. Tercero llamado, a quien el Tribunal Supremo (Sentencia de Pleno de 26 de septiembre de 2012) ha determinado que no se le puede condenar o absolver, al no adquirir la condición de parte demandada si el actor no ha ampliado la demanda frente a él.

¿De qué daños se responde? Pese a que ninguna duda nos quedaba sobre los daños de los que se responde al amparo de la LOE, daños materiales en el edificio (defectos estructurales, defectos de habitabilidad y defectos de determinación y acabado), el Tribunal Supremo (Sentencia del Pleno, de 5 de mayo de 2014) introduce una preocupante doctrina sobre el concepto de daño material en la aplicación de la LOE, pareciendo haber olvidado que en la LOE no se responde por el vicio constructivo, sino por el daño material que este haya causado, siendo exigibles el resto de responsabilidades de alcance estrictamente contractual a través del artículo 1.101 del CC al promotor.

¿Durante qué plazos se responde?

Los artículos 17 y 18 de la LOE establecen unos plazos de garantía y de prescripción que regulan y limitan el ejercicio de las acciones para reclamar por defectos en la construcción. Los plazos de garantía son los plazos durante los cuales tienen que aparecer los daños y defectos por los que se pretenda reclamar, por lo que los daños y perjuicios que aparezcan con posterioridad a tal periodo de tiempo ya no podrán ser reclamados. Plazos que no se consideran de caducidad, por lo que, en ningún caso, habrán quedado alterados en la situación actual, conforme a la suspensión de plazos establecida en la DA 4ª del Real Decreto 463/20, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación por la crisis sanitaria ocasionada por la covid-19.

En definitiva, la esperada Ley de Ordenación de la Edificación ha supuesto una regulación ordenada, tal y como su propio nombre indica, de un sector que se encontraba carente de la misma. Pese a que quedan ya pocas cuestiones que resolver, se sigue precisando de una mayor individualización de las condenas por parte de los tribunales, que impidan que los técnicos con seguro de responsabilidad civil asuman, con los mismos, condenas solidarias de promotores y constructores insolventes. ■

