

LA RESPONSABILIDAD DECENAL

(Campo de actuación de los abogados en el nuevo escenario de la LOE)

***Antonio Albanés Membrillo
Abogado***

1.- LA RESPONSABILIDAD DECENAL

1.1.-Antecedentes históricos y normativos. El art. 1.591 del Código Civil y su evolución jurisprudencial.

Uno de los problemas del derecho escrito es la imposibilidad de regular todos y cada uno de los supuestos que pueden darse en la vida cotidiana. Se hace así necesario acudir a la analogía, a fin de regular por aproximación aquéllos eventos no previstos por el legislador, no por error o descuido, sino porque cuando nace la norma no puede prever determinados supuestos concretos. Es el destino en cierto modo frustrante de la Ley, la de ir siempre por detrás del progreso y los avances técnicos o sociales. Como mal menor y necesario, la interpretación analógica es la mejor solución temporal, en tanto nace la norma que debe regular la nueva situación. Pero si ésta se retrasa, la situación tiende a tornarse injusta, pues lo que nació con vocación de transitoriedad se convierte en habitual, echando raíces que penetran y se afirman, haciéndose difícil después su erradicación.

Así ocurre a veces con aquélla Jurisprudencia que nace no con el sentido de dar una interpretación adecuada a la norma escrita, sino con la finalidad de regular temporalmente una situación nueva, no prevista por el legislador. Multitud de ejemplos ilustran cuanto antecede, siendo uno de ellos, y muy importante por

el número de casos que se ven en los Tribunales, el de la responsabilidad por la ruina de los edificios.

1.2.- **El concepto de ruina.**

La primera de las interpretaciones jurisprudenciales del art. 1.591 del Código Civil fue la que atañe al concepto de **ruina**, que de ser definida en su sentido más literal, esto es, situación previsible de derrumbamiento total o parcial de un edificio, que impone el desalojo de sus ocupantes, pasó a ser identificada por la Jurisprudencia con la aparición de defectos que por su gravedad hacen temer la pérdida del edificio o lo hagan inútil para la finalidad que le es propia, aun cuando no afecten a la estabilidad de la edificación. Es la llamada **ruina funcional**, que nuestro Tribunal Supremo ha equiparado a la ruina en sentido estricto porque **"no hay razón para predicar una solución distinta según que el inmueble se derrumbe o resulte inútil"** (**Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Febrero de 1.984**).

El precedente razonamiento parece acertado, al menos en su formulación teórica, sobre todo si lo ponemos en relación con el derecho de toda persona a una vivienda digna, elevado a rango constitucional. El problema se plantea, como casi siempre, en su aplicación práctica, pues por el cauce del art. 1.591 se presentan reclamaciones por defectos constructivos que, obedeciendo desde luego a incumplimientos contractuales, no alcanzan la gravedad ni la entidad necesaria para ser constitutivos de ruina, ni siquiera en su vertiente de ruina funcional.

1.3.- La ampliación del número de responsables.

La segunda ampliación de la interpretación el art. 1.591 ha tenido un carácter subjetivo: La ampliación del número de responsables que cita el precepto, dando entrada a todos los intervinientes en el proceso constructivo: Aparejadores, ingenieros, promotores, etc. También en estos casos la ampliación es lógica, pues se trata en unos casos de profesiones nacidas con posterioridad a la promulgación del Código Civil, y en otros de nuevos agentes aparecidos en el fenómeno de la construcción, con funciones específicas en el proceso (empresas de geotecnia, de control de calidad, etc.), que adquieren por ello una concreta responsabilidad.

1.4.- La solidaridad obligacional.

Pero quizá donde más se ha notado la separación de la norma de la realidad social ha sido en lo referente a los criterios de imputación de responsabilidad. En este punto el Tribunal Supremo ha sentado la doctrina de que cuando no sea posible determinar la específica responsabilidad de cada agente en el resultado dañoso, la responsabilidad debe tener el carácter de solidaria, doctrina que no deja de plantear problemas, sobre todo a la hora de ejecutar las sentencias. Ello consecuencia de los recientes criterios de interpretación de la Ley, que se decantan por primar la reparación del daño al perjudicado por encima de otras consideraciones. El desarrollo de la responsabilidad objetiva es buena prueba de ello, así como las Directivas de la U.E. en materia de defensa de los consumidores y usuarios, que fijan como principio el de la solidaridad obligacional de los llamados ***deudores de seguridad***.

Sin embargo, también en este caso se está apreciando un uso excesivo y a veces deformado de esta doctrina por parte de los Tribunales, que con frecuencia olvidan que sólo es aplicable cuando sea **imposible** determinar la específica responsabilidad de cada interviniente, lo que implica una labor investigadora que no siempre se hace, acudiendo al rápido expediente de tomar la excepción por la norma.

1.5.- Los problemas de jurisdicción.

1.6.- La prueba pericial.

1.7.- La intervención de las aseguradoras. Los problemas de cobertura temporal (sistemas claim made y ocurrence).

1.8.- La ejecución de sentencias.

Según el Art. 1.161 del Código Civil,
"En las obligaciones de hacer el acreedor no puede ser compelido a recibir la prestación o el servicio de un tercero, cuando la calidad y

circunstancias de la persona del deudor se hubiesen tenido en cuenta al establecer la obligación".

Los arquitectos y aparejadores son profesionales liberales, y la elección de un profesional liberal es una designación **intuitu personae**: No se elige a cualquiera. Quiere ello decir que el dueño de la obra no puede ser compelido a que sea un tercero quien realice la prestación.

Caso distinto es el supuesto de que el acreedor no sea el dueño de la obra (promotor) sino aquellos que le han sucedido en la titularidad dominical de los pisos (copropietarios, comunidad, etc.), y que heredan la acción en virtud de lo dispuesto en el Art. 1.909 del Código Civil. En este caso, al no haber sido los contratantes del arquitecto o aparejador, sí pueden ser compelidos a que la prestación la realice un tercero.

En todo caso, es evidente que a la ejecución por equivalencia sólo puede acudir subsidiariamente, cuando la sentencia no se cumple voluntariamente.

El cumplimiento voluntario en este caso consistiría en que el arquitecto redactare el Proyecto, el aparejador dirigiere la ejecución material y la constructora ejecutase materialmente la obra. Pero hay que comprar materiales (a veces costosos) y esto es un problema, aunque lo normal sería que cada interviniente realizare bien lo que antes ha realizado mal.

2.- LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1- JUICIO CRÍTICO.- Actualmente en trámite parlamentario (aprobación por el Senado), la ley parece que finalmente puede ser aprobada en los próximos meses.

Naturaleza: Se trata de una ley en sentido formal (ordinaria), aprobada por el procedimiento de urgencia con competencia legislativa plena por la Comisión de Infraestructuras del Congreso y actualmente en el Senado, cuya Comisión de Obras Públicas ha aprobado ya el preceptivo Dictamen, el cual ha sido publicado el 27 de Septiembre de 1.999 en el Boletín Oficial de las Cortes Generales (Senado). Todo parece indicar, pues, que la Ley pueda promulgarse dentro de esta legislatura.

Tipo: Es complejo. *Prima facie*, se configura en la Exposición de Motivos como una Ley ordenadora de un sector productivo (el de la Edificación), al igual que otras de la misma especie (Transportes, Seguros, Telecomunicaciones, etc.). El problema es que el sector (si es que puede llamarse así, con entidad propia e independientemente del más genérico de la construcción) no se regula por una única Ley, sino también por otras, de entre las que destaca la Ley 6/98 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (de la que la presente debe ser una *continuidad*, según la propia Exposición de Motivos) y el propio Código Civil en los aspectos puramente contractuales (contrato de obra, arts. 1.588 y s.s.), por cierto de manera absolutamente insuficiente hoy día, debido a la complejidad técnica del proceso constructivo y a la época en que fue aprobado el Código (año de 1.889), lo que ha motivado que hayan tenido que ser los Tribunales -como tantas veces- los que han suplido las carencias del sistema, interpretando y aplicando la Ley en relación con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada (arts. 1.6 y 3.1 del Código Civil).

Pero además, el fenómeno de la edificación afecta muy directamente a los ciudadanos, pues el derecho a disfrutar de una vivienda **digna y adecuada** está elevado a rango constitucional (art. 47 C.E.); por otra parte, y en tanto que consumidores y usuarios, tienen derecho a que se protejan sus legítimos intereses económicos mediante procedimientos eficaces, derecho de rango igualmente constitucional (art. 51 C.E.). El compromiso de fijar garantías suficientes frente a posibles daños, **como una aportación más a la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios**, se erige igualmente como razón de la Ley en su Exposición de Motivos. Por otra parte, el proceso de la edificación tiene indudable repercusión en el medio ambiente, en el patrimonio artístico y cultural, en el urbanismo, etc. Todo ello hace que la edificación contenga un indudable interés público, como recoge la Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea y reproduce la Exposición de Motivos de la Ley.

Si reparamos en que el mayor índice de accidentes de trabajo que se da en nuestro país proviene del sector de la edificación, comprobaremos que tampoco las leyes laborales y penales son ajenas al fenómeno. Ello no obstante, la Ley indica en su art. 1,2º que las obligaciones relativas a la prevención de riesgos laborales se regirá por su legislación específica.

Finalmente, la necesidad de dotar de viviendas dignas y adecuadas a todos, para hacer efectivo del derecho constitucional antes indicado, hace que exista una profusa legislación sobre Viviendas de Protección Oficial, materia transferida por otro lado a la mayoría de las Comunidades Autónomas, participando también esta actividad del Derecho Administrativo. Pero también indica la Ley (art. 1,3º) que cuando las A.A.P.P. actúen como agentes de la edificación se regirán por la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y sólo por ésta en lo no contemplado en aquélla.

Así que, aunque con vocación ordenadora sectorial, la Ley que hoy comentamos no es la única que puede tenerse en cuenta para regular el complejo proceso de la edificación, sino que éste debe abordarse desde una perspectiva multilegal.

Ello no obstante, el objetivo prioritario de la Ley es regular el proceso de la edificación desde una marcada línea protectora del usuario o consumidor, definiendo conceptos, marcando requisitos de calidad, regulando las distintas fases del proceso y la actuación de los distintos intervinientes, así como estableciendo un régimen de responsabilidades y garantías en beneficio de aquél.

Se trata de una Ley corta: apenas 20 artículos, y eso sí, con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales que alcanza el número de quince, o sea, las tres cuartas partes del articulado propiamente dicho, circunstancia que ratifica cuanto antes se indicaba respecto a la complejidad del proceso constructivo y la necesidad de uniformizar su regulación.

2.- ¿SE DEROGA EL ART. 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL?.- La primera pregunta que se le presenta al jurista ante el articulado de esta Ley es: ¿debe entenderse derogado el art. 1.591 del Código Civil, regulador de la responsabilidad por ruina de los edificios?. En un primer momento cabría responder positivamente, en virtud de lo que establece la disposición derogatoria primera; no es una derogación expresa del citado artículo, sino una aplicación del principio general derogatorio de las leyes posteriores, recogido en el art. 2,2º del Código Civil. Sin embargo, es este artículo el que determina el alcance de la derogación. Se extenderá -dice- "*a todo aquello que en la Ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior*". Ahora bien, en la Ley que analizamos **no existe una sola referencia al concepto de ruina**. Se emplea el término de "*daños materiales*", referidos a vicios o defectos de tres tipos: De ejecución, que afecten a elementos de terminación o acabado; de elementos

constructivos o instalaciones que afecten a la habitabilidad; y aquéllos que afecten a elementos estructurales *“que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio”*. De todos ellos, sólo los últimos pueden desembocar en una situación de ruina, en sentido literal de la palabra. Hasta ahora, el único cauce legal para dar cabida a los otros daños era el art. 1.591, y ello por el expediente de acuñar la Jurisprudencia un concepto de ruina en sentido amplio que diera acogida no sólo a la ruina técnica sino a *“todo defecto que hiciera la vivienda impropia para el fin para la que fue construída”*. Pero ahora, acogidos todos los daños posibles y regulada la responsabilidad de sus causantes, ¿debemos considerar vigente el art. 1.591 del C.C., limitado sólo para los supuestos de ruina verdadera?. ¿o debemos considerarlo derogado, incluyendo el concepto de ruina en el de *“daños materiales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio”*?

La cuestión es más teórica que práctica, pues el plazo de garantía es el mismo (10 años) y el catálogo de responsables se amplía en la nueva Ley (aunque ya lo había ampliado la Jurisprudencia). Pero es evidente que no es lo mismo la existencia de daños *“que comprometan”* la estabilidad, que una situación de ruina que implica una destrucción ,total o parcial, del edificio. En fin, la cuestión está servida, y serán los Tribunales quienes tendrán que resolver.

3.- AMBITO DE APLICACIÓN OBJETIVO, SUBJETIVO Y TEMPORAL.

3.1.-Ambito de aplicación objetivo.- La Ley establece en el art. 1º su objeto: regular *el proceso de la edificación*, entendiendo por tal ***“ la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente”***. Tenemos aquí otro motivo de crítica basado en la imprecisión terminológica, pues no recoge una definición de edificio en sentido propio, sino en función del uso al que está destinado (residencial, administrativo, sanitario, etc.), para acabar indicando que se aplicará también a ***“todas las demás edificaciones cuyos usos no estén***

expresamente relacionados en los grupos anteriores". Hubiera sido más apropiado partir de una definición del objeto (edificio) e indicar por vía de ejemplo todos los que tienen ese carácter, con criterio puramente enunciativo, no limitativo.

La defectuosa técnica redactora continúa cuando en el apartado 2) del art. 2º y para justificar la aplicación de la Ley no sólo a la obra de nueva planta sino también a las de ampliación, modificación, rehabilitación, etc., indica que dichas obras **"tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley"**, lo que supone una contradicción con el concepto de edificación que da la propia Ley indicado más arriba, acuñado en torno a la idea de **construir**, es decir, hacer algo de nueva planta. La cuestión está indudablemente mejor resuelta en la Ley Autonómica 2/1999, de 17 de Marzo de la C.A.M. que parte de una definición de edificio: **"Todo bien inmueble que haya sido construido, reformado o rehabilitado para ser destinado a vivienda o cualquier otro uso permitido por las normas urbanísticas"**.

Por el contrario la Ley sí nos dice, aunque de forma indirecta, qué debemos entender por **habitabilidad** y **seguridad**, unos conceptos hasta el momento indefinidos que han influido en el concepto jurisprudencial de ruina y que a partir de ahora, en unión de la **funcionalidad**, se constituyen en requisitos básicos de la edificación (art. 3º).

3.2.-Ambito de aplicación subjetivo.- Una de las novedades más importantes de la Ley es la descripción y delimitación de funciones de los llamados **agentes de la edificación**: Todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación: Promotor, proyectista, constructor, director de obra, director de ejecución de la obra, entidades y laboratorios de control de calidad, suministradores de productos y propietarios y usuarios; todos ellos con sus funciones y obligaciones legalmente definidas. De esta forma se suple el vacío del art. 1.591 C.C. sobre los distintos intervinientes en la obra, vacío

que ha debido ser llenado por la Jurisprudencia dando entrada entre los posibles responsables de la ruina a promotores y aparejadores.

Por el otro lado, la Ley afecta a todos los ciudadanos en tanto que consumidores y usuarios, acreedores de una calidad que haga posible el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

3.3.- Ambito de aplicación temporal.- La Ley entra en vigor a los seis meses de su publicación en el B.O.E.(excepto en lo referido a las modificaciones en materia de Expropiación Forzosa), y como criterio general se aplica a las obras de nueva construcción y a las obras en los edificios ya existentes para cuyos respectivos proyectos se solicite la licencia de edificación a partir de su entrada en vigor (Disposición Adicional Primera);pero la garantía por vicios y defectos que comprometan la estabilidad del edificio (los del art. 17,1 a)) se exigirá para todas las viviendas desde la entrada en vigor de la Ley, con lo cual podríamos establecer el siguiente esquema:

- a) Viviendas construidas con más de 10 años de antigüedad: no les afecta la Ley.
- b) Viviendas construidas con menos de 10 años de antigüedad: No les afecta la Ley, excepto en cuanto a la obligatoriedad de contratar el seguro de daños o de caución en garantía de daños estructurales.
- c) Viviendas en construcción con licencia de edificación ya concedida: Igual que el supuesto anterior.
- d) Viviendas con licencias de edificación concedidas tras la entrada en vigor de la Ley: Aplicación íntegra de la Ley en todos sus aspectos.

4.- REQUISITOS DE LA EDIFICACIÓN.- Ya hemos dicho que la Ley establece unos requisitos básicos para los edificios con el fin de garantizar la

seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente (art. 3). Dichos requisitos afectan no sólo a las fases de proyecto y construcción, sino también al mantenimiento y conservación de los edificios, ello con el fin de asegurar unos estándares de calidad que vendrán marcados en el futuro por el Código Técnico de la Edificación.

Este mal llamado Código deberá ser aprobado por el Gobierno en el plazo máximo de 2 años; hasta entonces, se aplicarán interinamente con tal carácter las Normas Básicas de la Edificación.

Estas Normas.....(continuar).

5.- LAS FASES DEL PROCESO CONSTRUCTIVO.- La Ley no marca las distintas fases del proceso constructivo. Se limita a definir el proyecto (art. 4) y la recepción de la obra, acto por el que el constructor entrega y el promotor recibe la obra una vez concluida, y a partir del cual empiezan a computarse los plazos de responsabilidad y garantía (art. 6). Necesitamos el complemento de la legislación autonómica, en nuestro caso, la Ley 2/1999 de 17 de Marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación, para establecer las distintas fases de una obra: Estudio geotécnico, Proyecto, replanteo del Proyecto, replanteo de la obra, ejecución y recepción.

6.- DOCUMENTACIÓN.- Una novedad importante de la nueva legislación es el tratamiento que se da a toda la abundante documentación que se genera en una obra: proyecto, planos, estudio geotécnico, Libro de Ordenes, Certificado Final de Obra, Instrucciones sobre Conservación y Mantenimiento, etc. Toda ella pasa a integrarse en el Libro del Edificio, al que la Ley sólo hace una referencia en el art. 7, estando desarrollado su contenido y funciones en los arts. 13 y 14 de la Ley Autonómica.

7.- RESPONSABILIDADES

7.1.-Naturaleza legal y contractual.- El art. 17 establece en su apartado 1º la responsabilidad de los agentes de la edificación frente a los propietarios y los terceros adquirentes por daños materiales ocasionados al edificio, y ello "***sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales***", lo que reitera el art. 8 al expresar que las obligaciones de los agentes vienen determinadas por lo dispuesto en la Ley y "***por el contrato que origina su intervención***". Por otro lado, el apartado 9 del citado artículo 17 recuerda que las responsabilidades a que se refiere dicho artículo se entienden sin perjuicio de las que corresponde al comprador frente al vendedor (art. 1.484 del Código Civil). Significa ello que nos enfrentamos a un doble sistema de responsabilidades, legal y/o contractual, según proceda, con todo lo que ello conlleva (plazos de prescripción, carga de la prueba, etc.).

La solución es lógica si pensamos que es una Ley para la defensa de los consumidores: Estos, en tanto que normalmente terceros adquirentes, no tienen acción contractual sino frente a quien les ha vendido la vivienda; no la tienen frente al constructor, arquitecto, etc. De ahí que se instaure frente a estos una responsabilidad legal, que legitima a aquéllos como demandantes. La edificación es un proceso complejo, en el que coexisten y se yuxtaponen varios contratos (el de construcción en sí, los de los profesionales, los subcontratistas, los laboratorios y empresas de control de calidad, etc.), que aún sirviendo a un único objeto (la edificación), se suscriben con distintas personas (tantas como agentes intervienen), y es lógico que, regulada en la Ley sus responsabilidades por lo que se refiere a los daños materiales surgidos en el edificio, queden expeditas las acciones por responsabilidad contractual entre quienes han sido parte en el contrato, en cuyo ámbito deben resolverse las acciones de repetición y cualquier otra cuestión que derive del incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones.

7.2.- Criterios de imputación de responsabilidad.- La Ley expresa que la responsabilidad de los agentes de la edificación será exigible “ **en forma personal e individualizada**” (art. 17,2); para ello recoge en el Capítulo III un extenso catálogo de las obligaciones que corresponden a todos y cada uno de ellos, salvando así los inconvenientes de la actual situación, caracterizada por la indefinición, y a menudo confusión, de competencias y atribuciones. Ello no obstante, podría ocurrir (y ocurre con harta frecuencia) que no pueda individualizarse la causa de los daños o que no pueda determinarse el grado de intervención de cada agente en la producción del daño. En tal supuesto, la responsabilidad se exigirá solidariamente (art. 17,3º). **En cualquier caso, el promotor responde siempre solidariamente** con los demás intervinientes frente al adquirente de la vivienda o edificio en cuestión (p.e., si los daños se deben a un vicio de proyecto, el propietario podrá dirigir su acción contra el proyectista, pero también contra el promotor; si es por defectos de ejecución material, contra el constructor y el promotor, etc.).

La responsabilidad también se exige solidariamente cuando el proyecto o la dirección de obra se hayan contratado con más de un profesional (apartados 5 y 7 del art. 17), sin perjuicio de la distribución interna que corresponda. Ello no es sino la aplicación de las reglas previstas en los arts. 1.144 y 1.145 del Código Civil.

Una forma de responsabilidad por culpa **in eligendo** se establece en los apartados 5 y 6 del art. 17: El proyectista responde de los daños causados por otros profesionales que haya subcontratado para la elaboración de cálculos, dictámenes o informes, y también responde de la misma forma el constructor que subcontrate parte de la obra con otras personas físicas o jurídicas, o haya adquirido **o aceptado** productos o materiales de construcción defectuosos. Y una forma de responsabilidad por culpa **in vigilando** se prevé en el mismo apartado 6

cuando se declara la responsabilidad del constructor por daños causados por impericia, falta de capacidad, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al Jefe de Obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan, lo que no es sino una transposición del art. 1.903 del Código Civil; aunque no se indique expresamente como en los casos anteriores, debe entenderse que también el empresario queda facultado en estos casos para repetir contra el empleado causante del daño (art. 1.904 C.C.).

El cuadro de responsabilidades se cierra con la que corresponde a los directores de obra y de ejecución de obra por la veracidad y exactitud del Certificado Final de Obra, y la que corresponde al primero de ellos por la asunción de un proyecto defectuoso no redactado por él mismo (apartado 7).

8.- PLAZOS DE GARANTÍA Y PRESCRIPCIÓN.- Ha sido frecuente, sobre todo entre no juristas, confundir los plazos de garantía y de prescripción. El establecimiento en el art. 1.591 del Código Civil de una responsabilidad por ruina aparecida durante los 10 años subsiguientes a la terminación del edificio se confundía con el plazo para interponer la correspondiente demanda, siendo así que el plazo de prescripción de la acción era de 15 años, al tratarse de una acción personal (art. 1.964 del Código Civil). Por ello, el período de "riesgo" para los profesionales de la construcción podía alcanzar teóricamente hasta los 25 años (daños manifestados al final del plazo de 10 años, más 15 de prescripción de la acción). Esta circunstancia ha hecho difícil la contratación de seguros de responsabilidad civil decenal, sumiendo a los profesionales en una situación de inseguridad que en más de una ocasión ha provocado su ruina (ésta económica, no constructiva), al tener que hacer frente a reclamaciones formuladas cuando ya habían finalizado los períodos de cobertura de sus seguros.

Esta situación quiere resolverse por la Ley mediante dos sistemas: El establecimiento de unos instrumentos de garantía obligatorios (seguros de daños o de caución) y el acortamiento de los plazos de prescripción.

8.1.- Garantía.- Los agentes de la construcción responden frente a los propietarios y terceros:

a) Durante diez años por daños materiales producidos por vicios y/o defectos constructivos que afecten a elementos estructurales (cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga) que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Durante tres años por los daños materiales producidos por vicios o defectos de elementos constructivos o de instalaciones que supongan el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad que establece la Ley.

c) Durante un año por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado.

Dichos plazos comienzan a contarse desde la fecha de la recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de éstas.

Para asegurar la efectividad de las garantías, la Ley prevé un seguro de daños o de caución cuyas características vienen recogidas en el artículo 19. Sin embargo, no se pregona la obligatoriedad de dichos seguros sino respecto del previsto en el apartado 1,c) del citado artículo, es decir, del que debe garantizar durante 10 años el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales. Para los demás, el sistema es por ahora un "**referente**" (art. 19,1º), en espera de que el Gobierno establezca su obligatoriedad mediante Real Decreto (Disposición Adicional Segunda, dos).

Otro modo de asegurar la efectividad de las garantías viene recogida en el art. 20 de la Ley. Se trata de dos medidas adicionales de gran calado práctico: La primera de ellas es que no se autorizarán ni registrarán en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de primera transmisión del inmueble sin que se acredite o testimonie la constitución de las garantías indicadas. Por la segunda, no se cerrará la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de la sociedad promotora en el Registro Mercantil sin que se acredite del mismo modo la constitución de las garantías para todas y cada una de las promociones realizadas. Se espera que con estas medidas se ponga fin a la situación actual, caracterizada por la desaparición de muchas empresas promotoras de pequeño calado tras la terminación de una promoción, haciendo infructuoso el derecho de los adquirentes de pisos.

8.2.- Prescripción.- Como ya se ha indicado, los plazos de prescripción se han reducido ostensiblemente. Así, se configura en el art. 18, 1º un único plazo de dos años para exigir la responsabilidad regulada en el art. 17, sin perjuicio, naturalmente, de las acciones para exigir responsabilidad contractual, que seguirán rigiéndose por el régimen general (15 años, art. 1.964 del Código Civil). El plazo comienza desde que se **produzcan** los daños, en dicción poco afortunada de la norma, ya que los daños no se producen, sino que se manifiestan o aparecen. También en esto existe una transposición del Código Civil, cuyo artículo 1.969 indica que el tiempo para la prescripción de las acciones empieza desde el día en que pudieron ejercitarse, y es obvio que en este caso debe empezar a correr desde que se manifiestan los daños, que es cuando se tiene conocimiento de ellos.

El mismo plazo de prescripción se establece para las acciones de repetición que corresponda a cualquier agente de la edificación contra otro, o a los aseguradores contra ellos. El plazo comenzará a correr desde la firmeza de la

sentencia que les condene o desde la fecha en que hubiesen procedido a indemnizar los daños de forma extrajudicial.

9.- OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS.- La Ley contiene algunas cuestiones de gran interés para los abogados, como por ejemplo la posibilidad de llamada al proceso a instancias de cualquier demandado (Disposición Adicional Séptima), posibilidad que hasta el momento presente sólo se concedía al actor. Creo que se trata de un avance en la resolución de estos litigios, puesto que de esta manera se evitan procesos posteriores, haciendo que estén en el proceso todos los que pueden ser declarados responsables