

## LEY DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RUINA FUNCIONAL: CONCEPTO, PLAZO DE GARANTÍA Y RECLAMACIÓN

**Miguel Ángel Toledano Jiménez**

*Socio director de Curia Legis Abogados*

*Profesor del Área Jurídica. CEF.-UDIMA*

---

### EXTRACTO

Centramos el presente trabajo en el concepto de ruina funcional, los plazos de garantía de la misma, así como los plazos de reclamación frente al agente de la edificación responsable.

Analizamos el concepto, a luz del artículo 1.591 del Código Civil, de la Ley de Ordenación de la Edificación, así como jurisprudencia existente en la materia.

**Palabras clave:** ordenación de la edificación, ruina funcional y artículo 1.591 del Código Civil.

---

*Fecha de entrada: 07-05-2017 / Fecha de aceptación: 24-05-2017*

## BUILDING ORDINANCE LAW. CONCEPT OF FUNCTIONAL RUIN, PERIOD OF GUARANTEE AND CLAIM

---

### ABSTRACT

We centre the present work in the concept of functional ruin, the period of guarantee of the same one, as well as the period of claim opposite to the agent of the responsible building.

We analyze the concept, to light of the article 1591 of the Civil Code, Building Ordinance Law., as well as existing jurisprudence in the matter.

**Keywords:** Building Ordinance Law, functional ruin and article 1591 Civil Code.

## 1. CONCEPTO DE RUINA FUNCIONAL. PLAZOS DE GARANTÍA Y DE RECLAMACIÓN

En realidad, este artículo ha surgido a raíz de un asunto planteado en el despacho, en el que si bien no existen daños estructurales en la vivienda del cliente, los daños por humedades resultan tan importantes, son tan numerosos, y de tanta trascendencia, que nos planteamos la posibilidad de reclamar sobre la base del artículo 1.591 del Código Civil, aduciendo ruina funcional de la vivienda; si bien, teníamos ya prescritos los plazos de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), contenidos en el artículo 17 y siguientes de la misma.

Recordemos estos artículos y su contenido. El artículo 1.591 del Código Civil, comprende tres supuestos distintos:

- La responsabilidad del contratista en el caso de que un edificio se arruine por vicios de la construcción.
- La responsabilidad del arquitecto, en el caso de que la ruina se deba a vicios del suelo o de la dirección.
- La responsabilidad, de nuevo del contratista, pero esta vez cuando la causa de la ruina fuera debida a la falta del contratista a las condiciones del contrato.

En los dos primeros supuestos, los plazos de garantía son de 10 años contados desde que se concluyó la construcción; entendemos por concluir la construcción la emisión del certificado final de obra. En este sentido, manifestamos la diferencia con el artículo 17 de la LOE, cuando trata de la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, ya que los plazos de garantía que indica están contados desde la fecha de recepción de la obra (sin reservas o desde la subsanación de estas), pero no desde la fecha de conclusión de la misma.

Este matiz nos parece importante, ya que la fecha del certificado de fin de obra, como sabemos, no tiene por qué coincidir con el acta de recepción de la misma.

El último supuesto del artículo 1.591 hace referencia a la responsabilidad del contratista, pero por un incumplimiento de las condiciones del contrato. En este caso, la acción de indemnización durará 15 años, lo cual nos parece un elemento a destacar tras la última reforma operada en el Código Civil, en cuanto a los plazos de prescripción, que los reduce a 5 años en el caso de las acciones personales que no tengan establecido un plazo especial (recordemos que antes eran 15 años). Es evidente que el legislador ha querido dejar, en el caso de la responsabilidad del contratista, debida a incumplimientos contractuales que producen ruina en el inmueble, un plazo de acción de 15 años y no ha querido reducirlo a los 5 en que ha quedado la reforma del artículo 1.964.

Tenemos, por lo tanto, unos plazos de garantía de 10 años para el caso de ruina en los casos de responsabilidad del contratista o del arquitecto, y un plazo de 15 años de duración de la acción de indemnización, en el caso de que la ruina fuera debida a la falta del contratista a las condiciones del contrato; en la mayoría de los casos, por un incumplimiento defectuoso del mismo, o incompleto.

En cuanto a quién se considere contratista o arquitecto, la solución nos la da la Ley de Ordenación de la Edificación:

- El contratista o constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato. Entre sus obligaciones están, además de la indicada, seguir las instrucciones del director de obra y del director de ejecución de la obra con el fin de alcanzar la calidad exigida en el contrato, tener la titulación o capacitación profesional que le habilite para el cumplimiento de las condiciones exigidas para actuar como constructor (esto es algo difícil de hacer cumplir, no hay más que ver la cantidad de obras que existen donde cualquiera hace las veces de constructor y encarga la obra a terceras personas, muchas veces sin la cualificación necesaria), designar un jefe de obra, asignar a la obra medios humanos y materiales necesarios, firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra, etc.
- En cuanto al arquitecto, es considerado, por lo general, como el director de obra, siendo este definido como el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, siempre con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. Recordemos que cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de edificios para usos administrativos, sanitarios, religiosos, residenciales en todas sus formas, docentes y culturales, la titulación académica y profesional habilitante será siempre la de arquitecto. En general, siempre que hagamos referencia al director de obra, nos estaremos refiriendo al arquitecto, y cuando hagamos referencia al director de ejecución de la obra, nos estaremos refiriendo al arquitecto técnico o aparejador.

En el caso que nos ocupa, hemos indicado que han transcurrido más de tres años desde la fecha de recepción de la obra, por lo que al tratarse de daños materiales causados en la vivienda por vicios o defectos de elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionan incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, y no tratarse de daños estructurales en el inmueble, no podríamos entablar acciones sobre la base del artículo 17 de la LOE, puesto que estaríamos fuera del periodo de garantía de tres años.

Ahora bien, ¿podríamos aplicar el artículo 1.591 del Código Civil?, ¿podríamos estar en el supuesto de ruina contemplado en dicho artículo y optar por un plazo de garantía decenal?

Con anterioridad a la entrada en vigor de la LOE (5 de mayo de 2000), la reparación patrimonial de los daños derivados de vicios en la construcción venía articulada a través del artículo 1.591 de Código Civil. A nuestro juicio, la LOE no deroga tácitamente el artículo 1.591 del CC, sino que lo complementa, como es el caso que nos ocupa; no obstante, entendemos que todo es opinable, y siempre hemos pensado que el derecho no es una ciencia de dogmas, sino de argumentos: el argumento mejor planteado, el que más convence al juez, será el que triunfe siempre que esté basado

en argumentos sólidos y defendibles desde un punto de vista lógico y jurídico. En este sentido, no desconocemos que existen opiniones contrarias a lo que indicamos, y que incluso entienden que la LOE deroga el artículo 1.591 del Código Civil, algo con lo que no estamos de acuerdo.

En primer lugar, debemos plantearnos si el concepto de ruina a que se refiere el artículo 1.591 del CC se aplica a una ruina física total, a una ruina parcial o incluso a la denominada ruina funcional (concepto acuñado por la doctrina y la jurisprudencia).

Desde nuestro punto de vista, y existen gran cantidad de sentencias que lo avalan, el concepto de ruina del artículo 1.591 del CC puede referirse, y de hecho se refiere, a un concepto de ruina que no tiene por qué coincidir con una ruina total del edificio, con una ruina debida a un vicio estructural del mismo, es decir, no tiene por qué ser una ruina que afecte a la cimentación, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y no tiene por qué comprometer directamente la resistencia mecánica y estabilidad del inmueble, bastará con que comprometa la función a la que se ha destinado el mismo, de tal manera que sea de tal calibre que debido a los defectos de habitabilidad tan numerosos que puedan existir, haga inservible el edificio para el uso al que se destina, para la función a la que se destina, o lo que es lo mismo, que los vicios de habitabilidad, sumados unos con otros, no permitan al inmueble prestar la función de vivienda de sus moradores.

Podríamos considerar que existirían, por tanto, dos tipos de ruina al amparo del artículo 1.591 del CC: ruina total y parcial (ambas acogidas por la doctrina y jurisprudencia), y ruina material y funcional; en esta última no existe un derrumbamiento o destrucción física o material del inmueble, pero los defectos constructivos impiden o dificultan que, el mismo, sea utilizado para la finalidad que le es propia.

Veamos algunas sentencias.

- La STS de 4 de noviembre de 2002, rec. núm. 1264/1997 (NCJ037881), indica que «en materia de vicios ruinosos incardinable en el art. 1.591 CC, la doctrina de esta Sala distingue, junto a las hipótesis de derrumbamiento total o parcial [ruina física] y de peligro de derrumbamiento o de deterioro progresivo [ruina potencial], en las que destaca la quiebra del factor físico de la solidez, la denominada ruina funcional, que tiene lugar en aquellos supuestos en que los defectos constructivos inciden en la idoneidad de la cosa para su normal destino, y por consiguiente se afecta al factor práctico de la utilidad, como exigencia, junto a la seguridad, de una adecuada construcción. Se aprecia la ruina funcional cuando los defectos tienen una envergadura o gravedad que exceden de las imperfecciones corrientes haciendo inútil o impropia la cosa para su finalidad, de tal manera que tratándose de viviendas se impide la normal habitabilidad convirtiendo el uso en gravemente irritante o molesto».
- La STS de 2 de octubre de 2003, rec. núm. 4019/1997, define la ruina funcional configurándola como un tipo de ruina en torno a la finalidad de la cosa construida, señalando que «concorre cuando la construcción es inútil para la finalidad que le es propia (Sentencias de 6 noviembre 1996, 8 de mayo de 1998 y 5 de diciembre 2000); no apta para la finalidad para que es adquirida (Sentencias de 13 de junio de 1987, 4 de diciembre de 1992, 21 de marzo de 1996 y 24 de septiembre de 1996).

La determina, por consiguiente, la inhabilitación del objeto para su utilización normal o le hace impropio para su habitual destino (Sentencia de 8 de febrero de 2001); siendo suficiente una cierta gravedad obstativa para el normal disfrute de la cosa con arreglo a su destino (Sentencia de 28 mayo de 2001)».

Algunas más recientes:

- La STS de 27 de mayo de 2011, rec. núm. 868/2008, cuando indica: «Es reiterada la jurisprudencia al precisar que el concepto de ruina funcional gravita en torno a la idoneidad de la cosa para su normal destino y al valor práctico de la utilidad y seguridad de una adecuada construcción. Los desperfectos y deficiencias existentes trascienden de meras imperfecciones corrientes, y hacen difícil o penosa la normal utilización y habitabilidad del inmueble, convirtiendo su uso en irritante o molesto, y en tal sentido han de ser reputadas deficiencias graves, constitutivas de vicios ruinógenos a los efectos de la responsabilidad decenal el artículo 1.591 del Código Civil, en línea con el criterio o regla de juicio que cabe deducir de las sentencias de esta Sala (SSTS de 21 de marzo de 2002, Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 1.ª, 21 de marzo de 2002 [rec. 3374/1996]; defectos de construcción: ruina funcional; 13 de febrero de 2007, Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 1.ª, 13 de febrero de 2007 [rec. 1674/2000]; defectos de construcción: ruina funcional; 5 de junio de 2008 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 1.ª, 5 de junio de 2008 [rec. 589/2001], defectos de construcción: ruina funcional; 19 de julio de 2010 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 1.ª, 19 de julio de 2010 [rec. 1368/2006]), en los que cabe apreciar un grado de afectación al normal uso y habitabilidad del edificio y un grado de incomodidad y molestias en su utilización similar al que naturalmente se deriva de las deficiencias de que adolece el inmueble en el caso aquí contemplado, tanto en sus elementos comunes como en los privativos».
- La STS de 20 de mayo de 2013, rec. núm. 1672/2010, que distingue la «pésima apariencia» de una ruina funcional, entendiéndolo por tal «todo detrimento o menoscabo grave que experimente una edificación y que, sin afectar a su solidez, exceda de la medida de las imperfecciones corrientes (STS de 20 de diciembre de 2004) o que convierta el uso del edificio en gravemente irritante o molesto (STS 2 de octubre de 2013).
- STS de 14 de octubre de 2013, rec. núm. 1195/2010. Esta sentencia recuerda que «la existencia de ruina (concepto desaparecido de la LOE), y la correcta aplicación del artículo 1.591 del Código Civil, precisa de una doble apreciación: una, de índole fáctica, que consiste en la fijación de los hechos y circunstancias que integran el defecto constructivo, incluida la entidad o gravedad del mismo; y otra de índole jurídica, que consiste en la calificación de aquella base fáctica como constitutiva de ruina, en alguna de las modalidades que la jurisprudencia admite como tal: física, potencial o funcional (STS de 2 de marzo de 2012)». En este caso, considera la sala que la escasa nulidad de los vicios apreciados, calificados como simples defectos de acabado, no se considera vicios ruinógenos en el sentido del artículo 1.591 del CC.

- La STS de 5 de mayo de 2015, rec. núm. 893/2013, diferencia los daños y perjuicios derivados de una deficiente construcción en un edificio, y a los que se refiere el artículo 1.591 del Código Civil, de los defectos que pudieran resultar del contrato de compraventa de las viviendas y locales radicantes en el mismo. Su FD 2.ª, indica: «Una cosa es el daño o vicio constructivo y otra la falta a las condiciones del contrato. El daño es el resultado que origina las consecuencias que prevé la norma, mientras que la falta a las condiciones del contrato no da lugar a la responsabilidad decenal, sino a acciones y a responsabilidades distintas, que afectan a la relación propia del contrato entre compradores y vendedores con proyección jurídica que no viene dada por el artículo 1.591 del Código Civil, sino por los artículos 1.101 y 1.124 del mismo Cuerpo Legal, puesto que no derivan de la construcción propiamente dicha, sino de las obligaciones convenidas en el contrato, ni merecen por tanto el calificativo de dañosos en el sentido de la norma». Tal es la complejidad de la materia, en cuanto a los vicios y defectos constructivos, que tenemos todo un abanico de posibilidades: LOE, Código Civil (art. 1.591 y arts. relativos a la compraventa y, en general, relativos a las obligaciones y contratos).
- Resulta muy interesante la STS de 15 de junio de 2016, rec. núm. 938/2014, que aborda el tema de la compatibilidad de acciones (arts. 1.101 y 1.591 del Código Civil), en el sentido de que el promotor de una obra responda, en todo caso, por los vicios o defectos constructivos de edificación, incluyendo su responsabilidad por el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de la prestación, es decir, de su responsabilidad como agente que interviene en el proceso constructivo y en la comercialización de las viviendas. El FD 7.º indica, haciendo referencia a la STS de 2 de febrero de 2012: «Esta Sala tiene declarado que la responsabilidad de quienes intervienen en el proceso constructivo que impone el artículo 1.591 del Código Civil es compatible con el ejercicio de acciones contractuales cuando, entre demandante y demandados, media contrato, de tal forma que la "garantía decenal" no impide al comitente dirigirse contra quienes con él contrataron, a fin de exigir el exacto y fiel cumplimiento de lo estipulado, 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, como de forma expresa se autoriza a partir de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999, de 5 de noviembre, al regular la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación y disponer en su artículo 17.7 que "(sin) perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes...", admitiendo, de forma expresa, la coexistencia de la responsabilidad derivada del contrato o contratos que vinculan a las partes y la que impone la Ley especial (SSTS 2 de octubre de 2003, 28 de febrero y 21 de octubre de 2011)" [...]. El supuesto de hecho no es coincidente con el que aquí se enjuicia, pero la doctrina fundamento de las pretensiones sí es la misma. Precisamente esta sentencia sirve para dar respuesta a una de las objeciones que hizo la promotora recurrida al oponerse al recurso de apelación, por alegar que las deficiencias denunciadas **no integran el concepto de ruina que jurisprudencialmente se ha creado respecto del artículo**

**1.591 CC.** Declara la sentencia en relación a la LOE que "esta norma no ha venido a superponer al régimen anterior de responsabilidad por ruina del artículo 1.591 CC, el previsto en el artículo 17 LOE para los llamados agentes de la edificación, sino a sustituirlo, sin perjuicio de la subsistencia de las acciones de responsabilidad civil contractual". Más adelante aclara que esta responsabilidad contractual tiene su justificación al amparo de los artículos 101 y concordantes del Código Civil, por lo que sería irrelevante si la sentencia menciona el artículo 1.591 CC».

Como vemos, tenemos muchas opciones, aunque se tratara de vicios o defectos de habitabilidad y hubiera transcurrido el plazo de tres años desde la recepción de la obra, en las que basarnos y plantear una demanda contra el constructor y el arquitecto, defendiendo que, en todo caso, los graves defectos de humedades e imperfecciones que pudiera presentar un inmueble se corresponden con la ruina funcional del mismo, e incluso con un incumplimiento contractual, con lo cual los plazos de garantías se nos alargan y podríamos utilizarlo al margen de lo indicado en la LOE.

Es más, con respecto concretamente a la ruina funcional por vicios o defectos consistentes en humedades, goteras, caídas de agua, filtraciones derivadas de defectuosa realización de la cubierta, mala impermeabilización, etc., han sido tratados por el Tribunal Supremo, en diversas sentencias, tales como las de 1 de febrero de 2002, 31 de diciembre de 2002, o de 28 de mayo de 2001.

Se trataría, en definitiva, de demostrar, con las periciales necesarias (siempre indispensables en este tipo de asuntos), que la construcción es inútil para la finalidad que le es propia y que resulta inservible para el uso al que se destina, o no apta para la finalidad para la que es adquirida, si bien es cierto que deberíamos sumar muchos defectos constructivos para que entre todos ellos, aunque no sean estructurales, el inmueble pueda ser calificado de ruina funcional, y permitir la aplicación del plazo de garantía decenal del artículo 1.591 del Código Civil, e, incluso, dependiendo de los casos, la aplicación de los artículos del Código Civil relativos al incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones y contratos.

Si bien, respecto a los plazos de garantía, podríamos optar por argumentar que los mismos son de 10 años al tratarse de ruina funcional, sin embargo, sí que pensamos que los plazos de reclamación, una vez aparecidos los vicios o defectos constructivos, serían los preceptuados en el artículo 18 de la LOE, es decir, dos años a contar desde que se produzcan los daños, sin embargo, todo ello, nuevamente, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual (véanse art. 1.591 *in fine*, o arts. 1.101, 1.104, 1.124 y arts. 1.460 y ss. del CC, si se diera el caso). Esta postura ha sido defendida en algún foro sobre vicios de la construcción al que hemos asistido, si bien es cierto que algún sector sigue defendiendo que si aplicamos el plazo de garantía decenal del artículo 1.591 del CC, no podemos aplicar un plazo de prescripción de 2 años (LOE), sino que habría que aplicar el plazo de prescripción general de 5 años del 1.964; si bien no estamos de acuerdo con esto último, puesto que el mismo artículo 1.964 indica que se aplicará este plazo general siempre que no hubiera una disposición especial que determine lo contrario, y en materia de vicios constructivos, tenemos el artículo 18 de la LOE. De nuevo, todo es opinable.

Recordemos, no obstante, en cuanto a los plazos de prescripción, lo que ya estableció el Tribunal Supremo en su Sentencia de 19 de abril de 2012:

«Pues bien, el artículo 1.969 del Código Civil señala que el tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse, y que para las acciones personales será el de quince años, conforme al artículo 1.964. Es cierto que la Ley de Ordenación de la Edificación contiene un plazo específico de prescripción diferente al que el Código Civil asocia a la acción nacida del artículo 1.591, pero también lo es que en aquella se establece un sistema de responsabilidad distinto e incompatible con el régimen jurídico del artículo 1.591 del CC, que no es posible fraccionar para aplicar a la responsabilidad decenal el plazo de prescripción que delimita tales responsabilidades y garantías, **entendiendo de una forma simple que este "término especial", a que se refiere el artículo 1.964, es el previsto en el artículo 18 de la LOE y que es posible trasladarlo a una acción distinta**, cuando además existe una norma específica de Derecho transitorio en la Ley de Ordenación de la Edificación –disposición transitoria primera– que acota su aplicación, salvo en materia de expropiación forzosa, a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor, excluyendo por tanto su aplicación retroactiva. Este particular régimen transitorio de la LOE ha hecho que en la actualidad subsistan dos regímenes diferenciados de responsabilidad: el que se establece a partir de la aplicación del artículo 1.591 del Código Civil, para las obras cuyos proyectos se había solicitado licencia de edificación con anterioridad al día 5 de mayo de 2000, y el posterior a esta fecha. El primero regido por el artículo 1.591 del CC. El segundo por el artículo 17 de la LOE. Y una cosa es que aun no siendo directamente aplicable esta Ley a los casos surgidos con anterioridad a su entrada en vigor, se tengan en cuenta principios esenciales para interpretar de forma adecuada la responsabilidad establecida en el artículo 1.591, y otra distinta aplicar directamente una normativa prevista para otros casos. Lo contrario supone crear un problema donde no lo había, ni debía haberlo, dotando al sistema de una indudable inseguridad jurídica».

Por último, recordamos, que la prescripción, a diferencia de otras instituciones, debe ser invocada por la parte a la que beneficia y no puede ser apreciada de oficio (SSTS de 7 de mayo de 1981, 26 de noviembre de 2002 y 10 de noviembre de 2004).

#### *Sentencias, autos y disposiciones consultadas:*

- Código Civil, arts. 1.101, 1.104, 1.124, 1.445, 1.591 y 1.964.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, arts. 17 y 18.
- SSTS de 7 de mayo de 1981, 13 de junio de 1987, 4 de diciembre de 1992, 21 de marzo de 1996, 24 de septiembre de 1996, 6 de noviembre de 1996, 8 de mayo de 1998, 5 de diciembre de 2000, 8 de febrero de 2001, 28 de mayo de 2001, 4 de noviembre de 2002, 26 de noviembre de 2002, 2 de octubre de 2003, 10 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 27 de mayo de 2011, 2 de febrero de 2012, 2 de marzo de 2012, 19 de abril de 2012, 2 de octubre de 2013, 20 de mayo de 2013, 14 de octubre de 2013, 5 de mayo de 2015 y 15 de junio de 2016.