

# RECLAMACIÓN POR VICIOS RUINÓGENOS. RESPONSABILIDAD DE LOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**  
*Secretario judicial*

**Palabras clave:** edificación, vicios ruinógenos, responsabilidad, plazo de reclamación.

## **ENUNCIADO**

Por los propietarios de una promoción de cuarenta viviendas unifamiliares se presentó demanda contra la constructora, contra los arquitectos así como contra el arquitecto técnico a fin de que a costa de los demandados se realicen las obras necesarias para reparar los daños, vicios y deficiencias que afectan a las viviendas, amparando su petición en el artículo 1.591 del Código Civil. Para fundamentar la demanda se acompañó a la misma los correspondientes informes periciales en los que quedaban acreditados los daños y desperfectos de las mismas viviendas. La demandante interesa la aplicación de responsabilidad decenal y la demandada manifiesta que la acción ha prescrito pues ha pasado el plazo de dos años del artículo 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación, pues la obra terminó según certificaciones en 2002 y la demanda se ha presentado en 2008.

Tanto los demandantes como los demandados presentan informes periciales divergentes tanto en cuanto a los vicios como en los modos y costes de su reparación, obrando igualmente en autos un informe de un perito judicial imparcial y objetivo.

## CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Puede aplicarse la prescripción de la acción.
2. Posibilidad de aplicación del concepto de ruina funcional.

- 3.Cuál es la responsabilidad de los partícipes en el hecho constructivo.
4. Conclusión.

## **SOLUCIÓN**

1. Respecto de la prescripción de la acción no procede que sea tenida en cuenta dado que la fecha de la solicitud de las licencias de obras, junio de 1999 y marzo de 2000, resulta aplicable el artículo 1.591 del Código Civil y no el artículo 18 de la Ley Ordenación de la Edificación por lo que el plazo de garantía es de 10 años y el del ejercicio de las acciones decenales el general de 15 años del artículo 1.964 del Código Civil ninguno de los cuales ha transcurrido desde la finalización de las obras.

2. El hecho de que existan diversas patologías o imperfecciones en las viviendas que no constituyan meros defectos de acabado, sino que por su importancia tanto cualitativa como cuantitativa se integran dentro del concepto jurisprudencial de ruina funcional del artículo 1.591 del Código Civil al incidir claramente en la habitabilidad de la vivienda.

El concepto de ruina funcional es un concepto jurídico y no técnico y como tal el concepto de ruina que consagra el artículo 1.591 del Código Civil, que no es saneamiento por vicios ocultos, no es el restrictivo que significa destrucción de la obra inminente o potencial, sino uno mucho más amplio, el de ruina funcional, que alcanza o bien a toda la construcción o bien a parte o elementos de la misma excediendo de las imperfecciones corrientes. Debe señalarse que la apreciación de los defectos para la calificación de ruinosos debe hacerse examinándolos en su conjunto de modo que no obsta a dicha calificación el hecho de que algunos de ellos, de modo aislado, pudiera calificarse como simple defecto de acabado. Lo esencial es que en su conjunto impidan o limiten gravemente el uso de la vivienda.

El concepto de ruina debe alejarse de una interpretación literal identificativa con el derrumbamiento de un edificio para comprender en él tanto los graves defectos que hagan temer la pérdida del inmueble o lo hagan inútil para la finalidad que le es propia como aquellos otros que por exceder de las imperfecciones corrientes configuren una violación del contrato o incidan en la habitabilidad del edificio. La ruina funcional es una auténtica violación del contrato y supera el sentido riguroso y estricto del arruinamiento total o parcial de la obra hecha.

3. La responsabilidad en estos casos es en principio y como norma general individualizada, personal y privativa, en armonía con la culpa propia de cada uno de los partícipes en el cumplimiento de la respectiva función específica que desarrollan en el proceso edificativo.

Cuando el suceso dañoso ha sido originado por una acción plural y no pueda establecerse una conducta como exclusivamente causal de la ruina o cuando no resulta posible individualizar la incidencia con que cada uno de los diferentes factores haya influido en el resultado ruinoso ocasionado por la conjunción de causas, la responsabilidad sería de carácter solidario.

El contratista responde por la deficiente, inadecuada o descuidada ejecución material de la obra.

El arquitecto superior responde por los vicios del proyecto o de la dirección.

El arquitecto técnico responde por la omisión de la diligencia exigible en el desempeño de las funciones técnicas que le corresponden.

El promotor responde de su decisiva intervención en el proceso constructivo, impulsando, organizando, dirigiendo y vigilando la ejecución de la obra.

En el caso planteado los vicios ruinógenos existentes son imputables a todos los demandados de forma solidaria. Existen problemas que tienen origen en deficiencias constructivas durante la ejecución de las obras tanto *in vigilando* por parte de los responsables de la dirección de las obras como por parte de la empresa constructora durante la ejecución de las obras. No son fallos de proyecto pero sí de dirección de la obra que corresponde al arquitecto superior.

4. En el presente caso se ha expuesto el concepto de ruina funcional frente al concepto de ruina estricto así como los diferentes niveles de responsabilidad de los intervinientes en el proceso constructivo responsabilidad calificada como solidaria por no poder escindir el concreto nivel de cada uno de ellos para derivar más responsabilidad a uno respecto de otro.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.591 y 1.964.
- Ley 38/1999 (Ordenación de la Edificación), arts. 17 y 18.
- SSTS de 4 de abril de 1978, 8 de junio de 1987, 25 de junio de 1999 y 10 de julio de 2001.