

DEFECTOS DE CONTRUCCIÓN EN VIVIENDA NUEVA

(Arts.17y18delaLey38/1999deOrdenacióndelaEdificación.

BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

SUJETOS RESPONSABLES

Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos que se indican a continuación, contados desde la fecha de entrega de la vivienda.

Los Agentes de la Edificación son el promotor, el proyectista, el Constructor, el Director de obra, el Director de la ejecución de la obra, las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación, los suministradores de productos.

Normalmente el consumidor se dirigirá al promotor y/o constructor.

PLAZOS DE RESPONSABILIDAD

Existen tres plazos distintos, en función de los elementos afectados. El consumidor debe poder acreditar que se ha producido el daño dentro de cada uno de los plazos que se indican:

1. Durante diez años, respecto de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros **elementos estructurales**, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Durante tres años, de 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:

2.1. Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de **salubridad y estanqueidad** en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

2.2. Protección contra el ruido, de tal forma que el **ruido** percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

2.3. **Ahorro de energía y aislamiento térmico**, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

2.4. **Otros aspectos funcionales** de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

3. El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a **elementos de terminación acabada** dentro del plazo de **unaño**.

FORMA DE EXIGIR LA RESPONSABILIDAD

La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a la Ley, se deba responder.

No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, **el promotor responderá solidariamente con los demás agentes** intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

PLAZO PARA RECLAMAR

Las acciones para exigir la responsabilidad ante los Tribunales de Justicia **prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños**, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.