



**valcap.es**  
Comunidades  
de Propietarios

# VICIOS O DEFECTOS RUINOGENOS- PLAZOS PARA LA RECLAMACIÓN

---

## **Plazo para reclamar vicios o defectos ruinosos de construcción.**

**-Plazo para reclamar los vicios que surgen en las instalaciones realizadas en los inmuebles. p.ej. instalación de calderas, de tuberías, de sistemas de telecomunicación., etc.**

En virtud del **artículo 17** de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación los agentes que intervienen en el proceso de edificación responderán de los daños materiales ocasionados en el edificio en los siguientes plazos contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a) Durante diez años, 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.

b) 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 del apartado 1, letra c), del artículo 3 y que son los siguientes:

1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, 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. 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.

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.

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

c) Durante el plazo de un año, por los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Dentro del plazo de tres años puede reclamarse los defectos de las instalaciones realizadas en los edificios toda vez que afectan a la habitabilidad.

La responsabilidad civil será exigida a los agentes intervinientes de forma personal e individualizada.

Sólo será exigible de forma solidaria cuando la responsabilidad no pueda ser atribuida de forma individualizada al responsable del daño o cuando exista concurrencia de culpas.

Para los defectos acaecidos en los edificios antes de la entrada en vigor de la LOE (6 de mayo de 2000), conforme a lo establecido en el **artículo 1591** del Código Civil el

contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción. Igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección. Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años.

El plazo de garantía se cuenta desde la recepción de la obra y es un **plazo de caducidad**, de tal forma que necesariamente los defectos deberán aparecer en los plazos de diez, tres o un año, según el caso.

Respecto a los plazos de prescripción tanto el ejercicio de las acciones judiciales como las de repetición de los agentes presuntamente responsables, prescribirán a los dos años. A partir de la aparición del vicio o defecto constructivo en los plazos señalados, comienza a contar el plazo de prescripción de los dos o quince años. Este plazo podrá interrumpirse por el ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor (burofax) y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda del deudor.

En cuanto al plazo de reclamación por los daños surgidos en las instalaciones de los edificios, al afectar a la habitabilidad, en virtud de los **artículos 3 y 17.1** de la LOE será de tres años

## **NORMATIVA**

**Artículo 17** de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

**Artículos 3 y 17.1** de la LOE

**Artículo 1591** del Código Civil

## **JURISPRUDENCIA**