

ESQUEMA DE LA RESPONSABILIDAD POR DAÑOS MATERIALES EN VIVIENDA QUE OCASIONAN UN INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE HABITABILIDAD¹

Encarna Cordero Lobato

Catedrática de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Resumen: El objeto de este trabajo es conocer qué garantía ampara a un consumidor respecto a posibles daños materiales en su vivienda que sean constitutivos de un incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

Palabras clave: vivienda, compraventa, requisitos de habitabilidad, defectos constructivos, consumo, ordenación de la edificación, responsabilidad, agentes de la edificación.

Title: Outline of the liability for damages on a home which generate a breach of the habitability requirements

Abstract: The object of this paper is to know which guarantee has the consumer in regard to the damages on his home which generate a breach of the habitability requirements.

Keywords: home, contract of sale and purchase, habitability requirements, home imperfections, consumption, building management, liability, building agents.

1. Los dos regímenes de responsabilidad

¹ Trabajo realizado con la ayuda del proyecto "Grupo de investigación y centro de investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo" concedido por el Ministerio de Economía y Competitividad (Resolución de 23 de diciembre de 2011)

La existencia de daños materiales en una vivienda que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad es susceptible de ser canalizada a través de dos regímenes de responsabilidad: el específico de la LOE [arts. 17.1 b) y 18.2 LOE] y el régimen de responsabilidad contractual en la compraventa (arts. 1101 y ss. y 1124, todos del CC).

2. La responsabilidad de los agentes de la edificación por defectos de habitabilidad en la LOE

De acuerdo con lo establecido en el art. 17.1 b) LOE, la responsabilidad en que, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, hubieran podido incurrir los agentes de la edificación con respecto a los defectos constructivos que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad sólo es exigible *cuando los mismos se manifiestan antes del transcurso de 3 años desde la recepción definitiva* [art. 17.1 b) LOE]. *Una vez manifestados en plazo, el propietario perjudicado dispone de un plazo máximo de dos años para reclamar* (art. 18.1 LOE), *contando siempre desde el momento en que se hubieran manifestado los defectos. A estos efectos, es indiferente si el propietario que reclama era titular del inmueble en el momento en que los defectos se manifestaron o si adquirió después, durante el plazo de prescripción de la acción.* Ha de aplicarse aquí la doctrina del TS relativa a la subrogación de los ulteriores compradores de viviendas en los derechos que asisten al anterior en materia de defectos constructivos.

3. La responsabilidad del promotor vendedor por incumplimiento del contrato de compraventa

Exista o no acción de responsabilidad conforme a la LOE, el comprador dispone del régimen de responsabilidad propio del contrato de compraventa, aunque, a diferencia de lo que sucede en la LOE, no es posible exigir responsabilidad a los agentes de la edificación como tales, sino exclusivamente al promotor vendedor. Se trata del régimen de responsabilidad contractual establecido en los arts. 1101 y ss. y 1124 del CC, sujeto al plazo de prescripción de 15 años (art. 1964 CC).