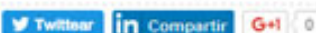


Entrar



EMAIL IMPRIMIR

Civil

7 de Marzo de 2016

## La solidaridad de responsabilidades en la Ley de Ordenación de la Edificación y su trascendencia en la prescriptibilidad de las acciones

El artículo 17.3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) establece que "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" y añade "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".



**Mª del Carmen Ruiz-Matas Roldán,**  
Abogada-Socia de HispaColex Servicios Jurídicos  
Directora del Departamento de Derecho de Seguros de HispaColex  
[www.hispacolex.com](http://www.hispacolex.com)

Ante esta previsión normativa se suscitan varias cuestiones. Una de ellas es saber determinar si la solidaridad prevista entre los distintos agentes de la edificación es una solidaridad propia o impropia, para poder considerar si le es de aplicación la proclama del artículo 1974 del Código Civil. En virtud de este artículo, la interrupción de la prescripción frente a uno de los deudores solidarios beneficia al resto de deudores frente a los que no se ha reclamado y frente a los cuales en principio no se ha dirigido el acto por el que se interrumpe la prescripción. Nuestro Tribunal Supremo tiene establecido que sólo en los supuestos de solidaridad propia, es decir, aquella nacida de la ley, podrá ser de aplicación la anterior previsión y no en aquellos donde nos encontremos ante una solidaridad impropia, como son los supuestos de responsabilidad extracontractual en los que hay varios agentes que concurren en la causa del daño.



Este planteamiento tiene una gran trascendencia a efectos prácticos. Así, con los plazos de garantía y prescripción de acciones para exigir responsabilidad por vicios de la construcción previstos en la LOE, es normal que las reclamaciones de los perjudicados no se hayan dirigido frente a la totalidad de los agentes que pudieran resultar responsables por los mismos, si no tan solo frente a algunos de ellos, con las consecuencias a efectos de determinación de responsabilidad que ello conlleva. Esto es así porque sólo en el caso de que concluyéramos que nos encontramos ante un supuesto de solidaridad propia podríamos mantener que la acción sigue viva frente a la totalidad de ellos.

Tal planteamiento ha dado lugar a distintas corrientes jurisprudenciales para determinar si la solidaridad acogida en el precepto era de carácter propia o impropia, y con ello los efectos derivados de la misma. Así, sentencias como la de la Audiencia Provincial de Segovia de 30 de diciembre de 2010, la de Sevilla de 12 de marzo de 2010; o la de Valladolid de 2 de junio de 2011 consideraban que se trata de una solidaridad propia: por tanto, al paralizarse la prescripción mediante reclamación al promotor el perjudicado la estaba interrumpiendo frente a todos los agentes de la edificación que pudieran resultar responsables de los daños reclamados. Otro sector de la jurisprudencia menor considera que se trata de una solidaridad impropia, porque nace de sentencia y no de ley, y como tal no provoca el efecto de interrupción de la prescripción frente a todos los posibles responsables solidarios. Ejemplos de esta segunda corriente son las sentencias de la Audiencia Provincial de Álava de 26 de octubre de 2011 o 23 de febrero de 2013, entre otras.

Ante dichas corrientes jurisprudenciales contradictorias, el Pleno de la Sala 1ª del Tribunal Supremo se pronunció en Sentencia de 16 de enero de 2015, compartiendo la segunda de las opiniones que hemos mencionado, centrándose no en el término responsabilidad, si no en el de obligación, al considerar que la obligación de los agentes de la edificación no es una obligación solidaria en sentido estricto. Considera nuestro Alto Tribunal que pese a que pudiéramos aceptar que la LOE establece una responsabilidad solidaria, y por tanto no admitiera calificarse como impropia, lo cierto es que en modo alguno puede llevarnos a interpretar que nos hallamos ante una obligación solidaria en los términos del artículo 1137 del Código Civil, que son aquellas que expresamente así se determinan constituyéndose con el carácter de solidaria. Ello, con las consecuencias correspondientes a efectos de prescripción.

Por tanto, deberemos considerar que el acto por el que se interrumpe prescripción frente a uno de los agentes responsables no afecta al resto frente a los que no se ha reclamado. No obstante, dicha sentencia prevé una excepción para el supuesto del promotor, frente al que la LOE sí establece una obligación solidaria. En este sentido, éste sí se verá afectado por la reclamación que el perjudicado dirija frente a cualquiera de los agentes responsables, entendiéndose que también frente a él se ha interrumpido el cómputo de la prescripción de las correspondientes acciones (algo que nunca podrá considerarse al revés).

Esta sentencia ha sido ratificada por otras posteriores de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, como la de 20 de mayo de 2015 o 17 de septiembre de 2015.

### Te recomendamos



**Practicum régimen del suelo 2015**  
Esta obra da una visión práctica sobre el régimen del suelo en el marco del urbanismo y en el marco de la expropiación forzosa junto con un completo régimen de las formas y métodos de valoración de los mismos.



**Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad**  
Esta Segunda Edición de la obra Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, mantiene en su esencia y en su formato las características de la Primera Edición.

### Publique sus contenidos

Comparta opiniones, artículos y sentencias de actualidad con el resto de los profesionales del sector

publicar ¿Estás registrado? Regístrate

LO ÚLTIMO +VISTO +VOTADO

- El Tribunal Supremo confirma en casación la responsabilidad de las entidades de crédito frente al comprador de vivienda
- La solidaridad de responsabilidades en la Ley de Ordenación de la Edificación y su trascendencia en la prescriptibilidad de las acciones
- El certificado de eficiencia energética de una vivienda y la reducción del IBI
- Propietarios de viviendas de buena fe, más protección en el ámbito administrativo
- Las viviendas en suelo no urbanizable en Andalucía y la disciplina urbanística
- Novedades de la inminente reforma del derecho de la propiedad horizontal catalán
- Importante sentencia para compradores de viviendas sin aval bancario no finalizadas por la promotora
- La ejecución hipotecaria tras la "Ley Antidesahucios"
- La nulidad de las licencias de obra: titulares afectados y terceros de buena fe
- ¿Cómo evitar el pago de las letras de