

1.6. Responsabilidad Civil

Vicios de habitabilidad o simples defectos de acabado: incertidumbre jurisprudencial en la aplicación de la LOE

Habitability Defects or Mere Finishing Flaws: Jurisprudential Uncertainty in the Application of the Spanish Building Act (LOE)

por

MARÍA A. ESTEBAN VILLAR

Doctoranda en la E.I.D. Universidad Rey Juan Carlos

RESUMEN: Este estudio analiza la jurisprudencia relativa a los daños materiales derivados de vicios constructivos en el marco de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), con especial atención a la distinción entre defectos que afectan a la habitabilidad y meros defectos de acabado. A través del examen de sentencias representativas, se pone de manifiesto el amplio margen interpretativo existente en la calificación de los daños y la consiguiente inseguridad jurídica derivada del tratamiento jurisprudencial dispar de defectos similares. Asimismo, se subraya la dificultad práctica de aplicar los plazos de garantía previstos en el artículo 17 LOE, como consecuencia de la excesiva compartimentación técnica de los vicios constructivos.

ABSTRACT: *This study analyzes case law regarding material damage resulting from construction defects under the framework of the Spanish Building Act (LOE), with particular emphasis on the distinction between habitability defects and mere finishing flaws. Through the examination of representative rulings, the analysis highlights the wide interpretative margin in the classification of damages and the resulting legal uncertainty caused by the divergent judicial treatment of similar defects. It also underscores the practical difficulty in applying the warranty periods established in Article 17 of the LOE, due to the excessive technical compartmentalization of construction defects.*

PALABRAS CLAVE: Responsabilidad por vicios constructivos, indemnización de daños materiales, plazo de garantía, vicios de habitabilidad, defectos de acabado.

KEYWORDS: *Liability for construction defects. Compensation for material damages, guarantee period, habitability defects, finishing flaws.*

SUMARIO: I. LA CLASIFICACIÓN DE LOS DAÑOS MATERIALES EN LA LOE. I.1. DAÑOS CAUSADOS POR VICIOS ESTRUCTURALES. I.2. DAÑOS POR VICIOS QUE OCASIONAN EL INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE HABITABILIDAD. I.3. DAÑOS POR VICIOS DE EJECUCIÓN EN ELEMENTOS DE TERMINACIÓN O ACABADO DE LA OBRA.—II. LA INTERPRETACIÓN DEL REQUISITO DE HABITABILIDAD EN LA JURISPRUDENCIA.—III. VICIOS DE HABITABILIDAD O DEFECTOS DE ACABADO: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL. III.1. REPASOS DE OBRA. III.2. HUMEDADES Y/O FILTRACIONES. III.3. FISURAS Y GRIETAS. III.4. DESPRENDIMIENTO, LEVANTAMIENTO Y ROTURA DE PIEZAS. III.5. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES COMUNES.—IV. CONCLUSIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

I. LA CLASIFICACIÓN DE LOS DAÑOS MATERIALES EN LA LOE

Uno de los objetivos de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE) fue corregir los efectos colaterales de la interpretación extensiva del artículo 1591 del Código Civil por parte del Tribunal Supremo, que conducía a la aplicación indiscriminada del mismo plazo de garantía de diez años a defectos constructivos de naturaleza y gravedad muy dispares.

Desde mediados del siglo XX, la redacción literal del 1591 del Código Civil, referido a la ruina física del edificio, no satisfacía la necesidad de proteger a los adquirentes de viviendas y resultaba ineficaz ante las demandas propias de una sociedad en la que el sector de la construcción había crecido exponencialmente. Ante la pasividad e inacción del legislador para reformar el precepto, el Tribunal Supremo se vio obligado a construir el concepto de “ruina funcional” que amparaba a los adquirentes ante cualquier vicio constructivo que, excediendo de las imperfecciones corrientes, hiciera difícil o penosa la normal utilización y habitabilidad del inmueble, convirtiendo su uso en irritante o molesto.

Como consecuencia de esta doctrina, los agentes de la edificación podían enfrentarse a reclamaciones hasta veinticinco años después de finalizada la obra (diez años de garantía, más otros quince años de plazo de prescripción¹) y no solo por fallos estructurales que pudieran ocasionar la ruina física del edificio, sino también por defectos de menor entidad tales como humedades, fisuras o deterioros de solados, etc.

La LOE corrige esta disfunción, que generaba resultados injustos, estableciendo plazos de garantía diferenciados en función de la naturaleza, la causa y la entidad de los vicios constructivos. Concretamente, su artículo 17 establece que los agentes de la edificación responderán de los “*daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados*” para, a continuación, fijar unos plazos de distinta duración que —muy sintéticamente— son los siguientes: un plazo de diez años para daños por vicios o defectos estructurales, siempre y cuando comprometan la resistencia mecánica o estabilidad del edificio; un plazo de tres años para daños por vicios o defectos que afecten a las condiciones de habitabilidad

determinadas por la Ley; y un plazo de un año para vicios o defectos que afecten a elementos de terminación o acabado.

Como señala SANTANA NAVARRO (2018, 107) la duración de los plazos se determina en función del tiempo que, por lo general, transcurre desde la finalización de la obra hasta la afloración del daño: el legislador presupone que “mientras más importante es la concreta utilidad afectada (seguridad estructural, habitabilidad o acabado) más tiempo tardará en manifestarse”. En consecuencia, si es probable que el daño tarde más en aflorar, debe presumirse que es de origen durante un período de tiempo más prolongado. Otros autores consideran que es la gravedad de los daños la que determina la duración del plazo de garantía. En nuestra opinión, es la naturaleza del vicio constructivo y su causa lo que da sentido a la clasificación pues es un hecho comprobado por la técnica que determinados vicios constructivos tardan, objetivamente, más tiempo en manifestarse como daños materiales.

La identificación del vicio causante del daño requiere el análisis de dos aspectos: por una parte, la localización del elemento constructivo afectado y, por otra, la determinación de la concreta utilidad del edificio que se ve menoscabada.

I.1. DAÑOS CAUSADOS POR VICIOS ESTRUCTURALES.

En el caso de los daños materiales que son objeto de garantía decenal, han de resultar afectados los elementos estructurales. La utilidad menoscabada es la seguridad, la estabilidad y la resistencia del edificio.

El artículo 17.1.a) LOE contiene una relación de elementos estructurales (cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga) que no debe entenderse como *numerus clausus*, ya que el propio precepto se refiere a “otros” elementos estructurales. Los vicios o defectos, además de localizarse en elementos estructurales, deben comprometer directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Que ambos requisitos deben cumplirse y son acumulativos es una cuestión que está clara en la doctrina.

Ahora bien, los propios requisitos han sido objeto de interpretaciones jurisprudenciales dispares. Un ejemplo paradigmático lo constituye la calificación de determinados elementos constructivos —como la fachada o la cubierta— como integrantes, o no, de la estructura del edificio. En relación con la exigencia de que los daños comprometan “directamente” la resistencia mecánica o la estabilidad del inmueble, parte de la doctrina ha cuestionado la redacción legal por considerar que recurre a conceptos jurídicos indeterminados (GONZÁLEZ CARRASCO 2007, 159). Sin embargo, el Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE²) define claramente los “estados límite últimos” y los “estados límite de servicio”³ y, consiguientemente, las situaciones en las que puede considerarse que un edificio presenta riesgo de colapso. Cuestión distinta es que, por su complejidad técnica, los juzgados y tribunales dependan en exceso de la prueba pericial y ello de lugar a resoluciones dispares.

No profundizaremos en este apartado, ya que el objeto del presente estudio se circunscribe a la confusión jurisprudencial entre los defectos de habitabilidad y los defectos de acabado. El análisis jurisprudencial de los daños cubiertos por la garantía decenal sería por sí mismo susceptible de un tratamiento monográfico independiente.

I.2. DAÑOS POR VICIOS QUE OCASIONAN EL INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE HABITABILIDAD

El artículo 17.1.b) LOE establece un plazo de garantía trienal para los daños causados “*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*”.

En este caso, es indiferente la localización del elemento constructivo afectado por el vicio o en el que se origine éste: lo determinante es que el vicio perjudique la habitabilidad del edificio, pudiendo localizarse incluso en las instalaciones.

Ahora bien, es importante destacar que el precepto no establece un concepto genérico de habitabilidad sino que, literalmente, se remite de forma exclusiva a los vicios que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de la edificación referentes a la habitabilidad recogidos en el artículo 3.1.c) LOE. Estos requisitos son los siguientes: “*higiene, salud y protección del medio ambiente*” (artículo 3.1.c.1), desarrollados por el CTE, Documento Básico HS – Salubridad⁴; “*protección contra el ruido*” (artículo 3.1.c.2), desarrollados por el CTE, Documento Básico HR – Protección frente al ruido; “*ahorro de energía y aislamiento térmico*” (artículo 3.1.c.3) desarrollados por el CTE, Documento Básico HE – Ahorro de energía; y “*otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio*” (artículo 3.1.c.4), “requisito” que no ha sido desarrollado por el CTE dada la vaguedad e imprecisión con la que se redactó este apartado.

El artículo 17.1.b) no se remite, en cambio, a ninguno de los requisitos de funcionalidad ni de seguridad establecidos en los apartados a) y b) del artículo 3.1 de la LOE⁵: por tanto, según la literalidad del texto, el plazo de garantía de tres años no sería de aplicación a los daños que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de funcionalidad ni de seguridad [a excepción del incumplimiento del requisito básico de seguridad estructural recogido en el art. 3.1.b.1) LOE, al que se remite el art. 17.1.a) LOE].

La interrelación entre los artículos 3.1.c) y 17.1.b) de la LOE es un claro ejemplo de cómo una deficiente técnica legislativa —marcada por imprecisiones e incoherencias internas— puede dar lugar a interpretaciones totalmente contrapuestas, en este caso en lo referente a determinar qué daños están sujetos al régimen de responsabilidad *ex lege* de la LOE y dentro de un plazo de garantía de tres años. La cuestión es importante dado que, si determinados daños están excluidos de dicho régimen, sólo podrán ser resarcidos mediante el ejercicio de las acciones de responsabilidad contractual (frente a la parte con la que se contrató) o extracontractual.

Si atendemos a la literalidad del artículo 17.1.b) de la LOE, en conexión con la remisión que realiza al apartado c) del artículo 3.1, los únicos daños sujetos al plazo de garantía trienal y al régimen de responsabilidad de la LOE serían aquellos que comportan el incumplimiento de los requisitos básicos relativos a la higiene, la salud y la protección del medio ambiente, la protección contra el ruido, el ahorro de energía y el aislamiento térmico, en los términos desarrollados por el CTE.

El problema radica en el apartado 4) del artículo 3.1.c. LOE, es decir, en la interpretación de la genérica cláusula residual que incluye entre los requisitos

básicos de habitabilidad “*otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio*”.

A este respecto CASTRO BOBILLO (2004, 168) advierte que la ambigüedad de esta cláusula residual atenta contra la seguridad jurídica mientras no se concrete y desarrolle reglamentariamente a través del CTE, al igual que se han desarrollado el resto de los requisitos básicos del artículo 3 LOE. No es descabellada la postura de este autor dado que realmente la LOE se limita a establecer estándares mínimos de calidad en materia de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, remitiendo expresamente su disposición final segunda al CTE para la concreción técnica de tales requisitos básicos. Existe, por tanto, una relación de interdependencia entre la LOE y el CTE, en cuanto el segundo constituye la normativa que concreta la Ley en sus aspectos técnicos. Es cierto que aceptar la aplicación de conceptos jurídicos indeterminados, desvinculados de unos niveles mínimos de calidad definidos legalmente, supone, en última instancia, desvirtuar el sistema normativo diseñado por la LOE.

Sin embargo, desde la aprobación de la LOE la mayoría de la doctrina se decantó por utilizar el artículo 3.1.c.4) LOE como un cajón de sastre para aplicar el plazo trienal a deficiencias no incluidas en los apartados 1 a 3 del artículo 3.1.c) LOE.

COLINA GAREA (2006, 152) considera que procederá la aplicación del plazo de garantía trienal y el régimen especial de responsabilidad de la LOE ante la presencia de cualquier vicio constructivo que repercuta negativamente en la habitabilidad del edificio, reduciendo su funcionalidad o impidiendo su uso satisfactorio. Para este autor, el sentido de la remisión que el artículo 17.1.b) de la LOE hace al artículo 3.1.c) estaría en que los requisitos básicos relativos a la higiene, salud y protección del medio ambiente [art.3.1.c.1)], protección contra el ruido [art.3.1.c.2)] y ahorro de energía y aislamiento térmico [art.3.1.c.3)], en realidad serían concreciones de aquellos aspectos funcionales del edificio precisos para su uso satisfactorio, requisitos que el artículo 3.1.c.4) de la LOE ya comprende en abstracto. Por su parte, DÍAZ BARCO (2018, 505) entiende que la “fórmula abierta” de este precepto permite mantener la flexibilidad interpretativa propia del antiguo concepto de ruina funcional. Otros autores, como REQUENA PAREDES (2007, 50), llevan a cabo una interpretación un poco menos amplia del artículo 3.1.c.4) de la LOE, al considerar que la referencia de este apartado a otros aspectos “funcionales” de los elementos constructivos o las instalaciones permite entender incluidos en el mismo los requisitos básicos relativos a la “funcionalidad” del artículo 3.1.a) de la LOE, pero no todos los demás.

Como veremos, la jurisprudencia ha asumido la interpretación más amplia posible.

I.3. DAÑOS POR VICIOS DE EJECUCIÓN EN ELEMENTOS DE TERMINACIÓN O ACABADO DE LA OBRA

De acuerdo con el artículo 17.1 LOE, párrafo segundo, el constructor ha de responder de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

El daño, en el caso de los defectos de terminación o acabado de la obra, no guarda relación con ningún elemento constructivo en concreto, sino que trae causa de la defectuosa ejecución en sí misma de la actividad constructiva.

Tampoco se exige el incumplimiento de normativa técnica alguna, aunque este tipo de vicios traen causa inobservancia de las normas de la buena construcción, entendidas éstas como una serie de reglas no escritas —por su carácter elemental— que orientan la ejecución de las obras conforme a los usos profesionales y estándares comúnmente aceptados en el sector (por ejemplo, en albañilería, la adecuada disposición de juntas de dilatación, la correcta ejecución de fábricas de ladrillo, la distancia entre piezas en solados o alicatados, o la adopción de medidas de desolidarización).

En el ámbito de la arquitectura y de la construcción, el término “acabado”⁶ alude a todos aquellos trabajos que se realizan en la fase final de una obra, como son los pavimentos, los revestimientos verticales y horizontales, los trabajos de pintura, barnizado, lacado, enfoscado, guarnecido, etc. Este concepto de acabado engloba, sin lugar a dudas, los típicos repasos que se consignan en el acta de recepción de la obra, pero no se agotan en ellos.

La doctrina coincide en la dificultad de determinar qué ha de entenderse por defectos de terminación o acabado. Algunos autores los delimitan por exclusión: DÍEZ-PICAZO (2000, 16) entiende que serán aquéllos que no puedan ser incluidos en los demás apartados del artículo 17.1 LOE, es decir, los que no sean estructurales ni afecten a la habitabilidad. Otros autores, como PUCHE RAMOS (2011), consideran que se trata de un concepto jurídico indeterminado, mientras que GONZÁLEZ POVEDA (2008, 366) destaca el amplio margen de discrecionalidad judicial a la hora de calificar determinados daños como defectos de habitabilidad o como simples defectos de terminación o acabado.

Como afirma CARRASCO PERERA (2005, 395) los daños sujetos al plazo de garantía anual no deben ocasionar ninguna consecuencia negativa determinada en las utilidades que el artículo 3 exige de los edificios. A nuestro juicio, cuando un defecto de acabado incide también en la habitabilidad, no debería quedar sujeto al exiguo plazo de garantía de un año. Pensemos, por ejemplo, en el deficiente sellado del marco de las ventanas: aunque se trate de un defecto de ejecución y pueda considerarse parte del acabado de la unidad de obra, lo cierto es que puede dar lugar a filtraciones de aire o agua en el interior del edificio, afectando directamente a su habitabilidad. De ahí la importancia de la correcta calificación del daño, como se verá en el análisis jurisprudencial que sigue.

II. LA INTERPRETACIÓN DEL REQUISITO DE HABITABILIDAD EN LA JURISPRUDENCIA

Ya hemos anticipado que nuestros juzgados y tribunales han venido adoptando una interpretación amplia del artículo 17.1.b) de la LOE, recurriendo a la cláusula abierta del artículo 3.1.c.4) para aplicar el plazo de garantía trienal —y también el régimen especial de responsabilidad *ex lege*— a cualquier daño que implique el incumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la LOE, exceptuados los daños por vicios estructurales y defectos

de acabado, los cuales cuentan con sus propios plazos de garantía específicos. En nuestra opinión, esta postura de la jurisprudencia denominada “menor” —ya consolidada transcurridos más de veinticinco años de vigencia de la LOE— constituye un contrapeso a la importante restricción del daño resarcible y a la reducción de los plazos de garantía y prescripción operada por la LOE⁷.

Como muestra puede citarse la SAP Madrid, Sec. 10.^a, de 20 de junio de 2012 que, tras calificar el artículo 3.1.c.4) LOE de “cajón de sastre”, establece que *“deben entenderse incluidas en el art. 3.1 c.4) todas aquellas utilidades objetivamente predicables de un edificio y de cada una de sus dependencias, incluidas también las de índole estética, que son el único aspecto funcional de ciertos elementos constructivos. Se trata de la clásica ruina funcional, esto es, la que, sin comprometer la estabilidad del inmueble, afecta a la calidad o a las condiciones de uso o habitabilidad del edificio”*. Hacemos notar que esta sentencia incluye dentro del artículo 3.1.c.4) LOE las “utilidades” meramente estéticas, lo que en absoluto se deduce del tenor literal y sistemático de la Ley —además de que, en nuestra opinión, la estética no es un aspecto “funcional”, ni aporta ninguna “utilidad”, ni impide el uso satisfactorio del edificio—.

Asimismo, la SAP Zaragoza, Sec. 4.^a, de 21 mayo de 2012, también denomina “cajón de sastre” al apartado 4) del artículo 3.1.c. LOE.

Por su parte, la SAP Pontevedra, Sec. 6.^a, de 13 junio de 2016, afirma que la cláusula de cierre del artículo 3.1.c.4) de la LOE, referida a *“otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio”*, constituye una *“fórmula abierta donde podrán entrar una serie de deficiencias no incluidas en los apartados anteriores”*, lo que *“permitirá mantener la amplitud y flexibilidad de la interpretación jurisprudencial sobre la ruina funcional”*.

La SAP Asturias, Sec. 6.^a, de 27 de junio de 2016, resuelve el problema de la remisión del artículo 17.1.b) al artículo 3.1.c) LOE con la siguiente interpretación: *“Así pues, si comparamos ambos preceptos, se observa que la redacción del art. 17-1-a resulta plenamente coincidente con la del art. 3-1-b-1, esto es, la seguridad estructural, y que el art. 17-1-b se remite al art. 3-1-c en su integridad. Por tanto, no existe remisión a los apartados b-2 y b-3 del art. 3-1, es decir, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización, supuestos que evidentemente no podrían quedar excluidos de su integración en el art. 17-1. En este sentido, el art. 17-1-a es claro en orden a su coincidencia exclusiva y excluyente con el art. 3-1-b-1, mas por contra el art. 3-1-c, al que se remite como queda dicho el art. 17-1-b, contiene un último apartado (el c-4) en el que podrían integrarse otros casos no señalados específicamente en los apartados anteriores. Por ello, la solución a juicio de este Tribunal sería entender comprendidos en este apartado los supuestos del art. 3-1-b-2 y 3-1-b-3, y por tanto en el art. 17-1-b.”*

Otras muchas resoluciones adoptan criterios similares, tal y como se desprende del análisis de los supuestos fácticos que examinan y de la fundamentación jurídica en que se apoyan, aunque no lo afirmen de forma explícita.

Por ejemplo, la SAP Cantabria, Sec. 2.^a, de 3 de octubre de 2012 subsume en el apartado 4) del artículo 3.1.c. LOE defectos de ejecución generalizados en la carpintería exterior, en la cubierta, falta de planeidad de particiones interiores, alicatados de cocina con diferentes tonos, deficiente colocación de baldosas en baños,

irregularidades en instalación de calefacción y agua caliente, etc.; sosteniendo que la concurrencia de numerosos y diversos vicios afecta a la habitabilidad.

Observamos similares criterios en otras muchas resoluciones. Sin ánimo exhaustivo, la SAP León, Sec. 1.^a, de 24 de marzo de 2011, entiende que afecta a la habitabilidad el deficiente sellado de las llaves de los radiadores; la SAP Toledo, Sec. 1.^a, de 30 de enero de 2013 considera lo mismo respecto del defectuoso acabado del solado; la SAP Barcelona, Sec. 4.^a, de 17 de noviembre de 2011, el desprendimiento del acumulador de agua caliente debido a su deficiente sujeción; la SAP Huesca, Sec. 1.^a, de 29 de enero de 2014, incardina en el artículo 3.1.c.4) LOE el hecho de que la anchura de la rampa del garaje inferior a la establecida en las ordenanzas municipales. En algunos de estos casos, la línea divisoria entre los defectos que realmente afectan al uso satisfactorio del edificio y los de mero acabado es muy difusa.

Más recientemente, alguna sentencia ha adoptado un criterio algo menos amplio y más acorde con la literalidad del texto legal. Así, la SAP Madrid, Sec. 12.^a, de 18 de mayo de 2022, califica el apartado c.4) del artículo 3.1 de la LOE como un *“concepto de habitabilidad de contornos difusos”*, remitiéndose a la doctrina del Tribunal Supremo relativa a la *“idoneidad de la cosa para su normal destino y al valor práctico de la utilidad y seguridad de una adecuada construcción”*. La sentencia entiende que el citado apartado c.4) contiene un concepto jurídico indeterminado *“de manera que habrá de ser perfilado en el caso, teniendo en cuenta que habrá zonas de certeza positiva y negativa, que claramente excluyan el concepto o lo den por concurrente, y una zona o halo de incertidumbre, donde será más difícil su concreción. Dentro de esa zona de certeza positiva, están sin duda las humedades, que siempre se han incluido en el concepto de ruina funcional, pues su mantenimiento y agravamiento progresivo puede causar serios daños a la edificación, además de imponer a los habitantes del inmueble unas condiciones de insalubridad que no tienen el deber de soportar. Pero, además, al referirse el apartado c 4) del artículo citado a los aspectos funcionales que permitan un uso satisfactorio del edificio, incluye en el concepto de habitabilidad el correcto funcionamiento de cada elemento constructivo conforme al fin que le es propio”*. En aplicación de los anteriores criterios la sentencia excluye de la indemnización defectos puramente estéticos que se encontraban fuera del plazo de garantía y, en cambio, condena al pago del coste de reparación de defectos tales como humedades, rajaduras y fisuras en el solado y falta de estanqueidad de la trampilla de acceso a cuarto de instalaciones; cuestiones, todas ellas, que sí podían impedir el uso satisfactorio de los elementos constructivos y se hallaban dentro de plazo.

Lamentablemente, en bastantes ocasiones, la invocación del artículo 3.1.c.4) LOE responde al desconocimiento por parte del juzgador de la normativa técnica aplicable al caso concreto: o bien por no identificar el documento básico o la parte específica del CTE que ha sido incumplida, o bien por considerar que el análisis normativo (de alta especialización técnica) no resulta operativo, se opta por acudir a este apartado como una categoría genérica que permite encajar el defecto sin mayor precisión técnica.

Por ejemplo, la SAP Málaga, Sec. 6.^a, de 4 de julio de 2011⁸, indica que la cabezada en la escalera incumple el requisito básico de habitabilidad del artículo

3.1.c.4); cuando en realidad lo que incumple es el requisito de seguridad de utilización del artículo 3.1.b.3) LOE.

Adolece de imprecisión la SAP Barcelona, Sec. 16.^a, de 30 de enero de 2019⁹, que considera los malos olores del baño incardinables, indistintamente, en el artículo 3.1.c.1) de la LOE, por poder afectar a las condiciones de salubridad de la vivienda, o en el artículo 3.1.c.4), por afectar al uso satisfactorio del edificio.

La SAP Valencia, Sec. 6.^a, de 20 de julio de 2016, engloba genéricamente en el incumplimiento del requisito de habitabilidad del artículo 3.1.c.4) de la LOE defectos de muy diversa naturaleza, como son los estancamientos de agua en el garaje [que incumplen el requisito básico del artículo 3.1.c.1) LOE] y el movimiento de una barandilla [que incumple el requisito de seguridad de utilización del artículo 3.1.b.3) LOE].

Por su parte, la SAP Sevilla, Sec. 5.^a, de 27 de noviembre de 2013 incardina en el artículo 3.1.c.4) LOE los problemas de impermeabilización del cuadro de telecomunicaciones en cuanto dicho precepto “*considera defectos de habitabilidad los que afecten a aspectos funcionales de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio*”; cuando, en realidad, el defecto en la impermeabilización constituye un incumplimiento del artículo 3.1.c.1) LOE y del Documento Básico HS 1 (protección contra la humedad).

Sin perjuicio de otras resoluciones que podrían añadirse, estas sentencias resultan ilustrativas de la imprecisión técnica aludida.

Finalmente, también existe cierta controversia doctrinal en relación con los requisitos exigidos por el artículo 17.1 b) LOE para el nacimiento de la responsabilidad trienal. Las posturas difieren en cuanto a si resulta suficiente la mera existencia de un daño material que afecte a la habitabilidad; o si, además del daño material, ha de producirse un incumplimiento de la normativa técnica; o, incluso, si el solo incumplimiento de la normativa técnica contenida en el CTE puede generar responsabilidad, aun en ausencia de un daño físico —o manifestación externa del vicio— en el edificio. La jurisprudencia admite la existencia de responsabilidad en cualquiera de los supuestos mencionados.

III. VICIOS DE HABITABILIDAD O DEFECTOS DE ACABADO: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL.

La mayor parte de las reclamaciones que se producen en el periodo posventa de las promociones de vivienda nueva se refieren a los daños que son objeto de nuestro análisis, esto es, los que afectan al incumplimiento de los requisitos de habitabilidad y los que afectan a elementos de terminación o acabado.

En España la Fundación Musaat¹⁰ realiza periódicamente estudios estadísticos sobre patologías de la construcción. El último estudio publicado, “Análisis estadístico nacional sobre patologías en la edificación III”¹¹, que data de 2019, concluye que las patologías más recurrentes son las siguientes:

1. *Humedades y/o filtraciones.*
2. *Defectos de acabado.*
3. *Desprendimiento/levantamiento y/o rotura de piezas.*
4. *Fisuras de origen estructural.*

5. *Humedades por condensación*
6. *Humedad/fugas en elementos acabados.*
7. *Ausencia o deficiente colocación de elementos.*
8. *Fisuras de origen constructivo.*
9. *Atasco y/o mal funcionamiento de la instalación.”*

Estos daños constituyen el 71,80 %, del total analizado en el estudio.

Las patologías se sitúan en una zona limítrofe entre los defectos que afectan a la habitabilidad y los meramente relativos a los elementos de terminación o acabado de obra. De ahí la relevancia de su adecuada calificación jurídica, dado que de ella depende la determinación del plazo de garantía aplicable, que será de un año en el caso de defectos de acabado o de tres años si se trata de defectos que comprometen la habitabilidad conforme al artículo 17.1 LOE; plazos muy cortos en cualquiera de los casos, sobre todo si se tiene en cuenta que se computan desde la recepción de la obra.

Como indica la SAP Madrid, Sec. 12.^a, de 18 de mayo de 2022, la diferenciación entre los defectos que ocasionan el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad y los defectos de ejecución que afectan a elementos de terminación o acabado “*no es fácil, en cuanto no hay una definición exacta de unos y otros, al haber optado la norma por el uso de conceptos más propios de las disciplinas arquitectónicas que de la jurídica*”. No obstante, entiende que los vicios de acabado “*serían meramente de orden estético o externo, no susceptibles de afectar a la funcionalidad del edificio*” (asimilables a las “imperfecciones corrientes” no incluidas en la responsabilidad que establecía el artículo 1.591 CC).

A continuación, será objeto de análisis la jurisprudencia relativa a los daños más habituales, con el propósito de poner de relieve la falta de uniformidad en los pronunciamientos judiciales y las discrepancias interpretativas que aún persisten en la aplicación de la LOE.

III.1. REPASOS DE OBRA

Es habitual en los contratos de ejecución de obra que, una vez realizada la recepción de la obra y abonada la liquidación final al contratista, el promotor retenga un 5 % del importe correspondiente a la ejecución material como garantía del cumplimiento de las obligaciones pendientes. Dicha retención tiene por objeto asegurar que el constructor lleve a cabo los repasos, reparaciones o unidades de obra inacabadas que se hubieran hecho constar en el acta de recepción.

En la jurisprudencia encontramos ejemplos de este tipo de trabajos menores que debe realizar el constructor —o las subcontratas—. Por ejemplo, la SAP Madrid, Sec. 20.^a, de 23 de noviembre de 2023 se refiere a partidas tales como enchufes exteriores, calefacción radiante, puertas de paso y de acceso a las viviendas, armarios, platos de ducha etc., que califica de “*meros repasos o defectos de acabado a los que no resultaría de aplicación el plazo trienal previsto para las patologías que afectan a la habitabilidad de los inmuebles sino el anual; tratándose, por otra parte, de daños permanentes estabilizados o consolidados y no continuados, de producción sucesiva e ininterrumpida*”.

La SAP Cádiz, Sec. 7.^a, de 15 enero de 2013 se refiere a los siguientes defectos: puertas sin ajustar, puertas carentes de vidrios, plaqueta roja alrededor de la ducha, plaqueta rozada en el cuarto de baño, carencia de tapajuntas de las puertas y ventanas del cuarto de baño, interruptor eléctrico semitapado por las tapajuntas y falta de pintura en la columna del porche.

Por su parte, la SAP Pontevedra, Sec. 6.^a, de 21 de diciembre 2007 menciona: pavimento sin rematar, mala colocación de piezas cerámicas del alicatado, pavimento de madera que se hunde, zócalo y falso techo mal rematados, fontanería mal rematada, guarnición de algunas puertas mal ejecutada, sellados defectuosos.

Similares deficiencias refiere la SAP Tarragona, Sec. 3.^a, de 10 de septiembre de 2013: falta poder contratar el suministro eléctrico definitivo; no funciona el portero automático; no hay buzón; no hay extintores en la escalera; falta terminar el ascensor y tapar un agujero en la cubierta de la caja del ascensor; puertas y armaduras rotas; no hay electrodomésticos; la antena no funciona; defectos en el parquet y en la terraza que provocan humedades.

La presencia de este tipo de deficiencias suele obedecer a la existencia de conflictos entre el promotor y el constructor; por ejemplo, discrepancias en la liquidación de obra o situaciones de insolvencia de cualquiera de ellos. El constructor puede decidir no ejecutar los repasos o unidades pendientes, incluso a costa de renunciar al cobro de las cantidades retenidas por el promotor, si conoce la insolvencia de éste y prevé que no se las van a devolver. Si el insolvente es el propio constructor, carecerá de medios técnicos, humanos o económicos suficientes y, en consecuencia, no ejecutará los repasos.

No obstante, no puede afirmarse categóricamente que todo repaso sea, por definición, un defecto de acabado. Existen situaciones en las que lo que inicialmente se califica como “repasso” puede terminar constituyendo un vicio constructivo que afecta a la habitabilidad. En los casos contemplados en las sentencias citadas, si los defectos no reparados hacen imposible el uso de las instalaciones (eléctrica, de climatización o de fontanería) o son susceptibles de producir la entrada de agua o de aire al edificio, ya no serían meros defectos de terminación o de acabado, ya sea por incumplir las especificaciones del CTE, ya sea por impedir el uso satisfactorio del edificio.

III.2. HUMEDADES Y/O FILTRACIONES

Las humedades, filtraciones o goteras constituyen el ejemplo paradigmático de vicios constructivos que afectan a la habitabilidad. De hecho, el artículo 3.1.c.1) LOE establece como requisito básico de habitabilidad la salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio. Este tipo de daños convierten a las viviendas en espacios insalubres, más allá de su relevancia estética.

En términos generales la jurisprudencia viene considerando que las humedades comprometen la habitabilidad de la edificación y, en consecuencia, no pueden ser calificadas como meros defectos de acabado o terminación. La SAP Las Palmas, Sec. 5.^a, de 10 de abril de 2014 afirma que una vivienda con humedades “no es una vivienda habitable en condiciones normales de dignidad no reuniendo pues las condiciones salubridad y estanqueidad normales y exigidas por el art. 3.1-c.1)

LOE". En similares términos se pronuncia, por ejemplo, la SAP Alicante, Sec. 8.^a, 139/2012, de 22 de marzo de 2012, entre otras muchas.

No obstante, la complejidad técnica de los litigios en materia de vicios constructivos puede propiciar errores en la valoración de la prueba, especialmente cuando el juzgador, ante la presencia de dictámenes periciales contradictorios entre sí, se ve inclinado por el parecer de alguno de los peritos cuyo informe, aparentemente más convincente, no siempre refleja con mayor fidelidad la realidad técnica del daño.

En ocasiones, son defectos de ejecución en puntos singulares o en elementos de acabado los que ocasionen las humedades. Un ejemplo clásico de vicio constructivo que se sitúa en la zona limítrofe entre los defectos de habitabilidad y los de mero acabado es el de las filtraciones a través de las carpinterías exteriores. Anteriormente aludíamos a un mal sellado de los marcos de puertas o ventanas: no provoca daños materiales graves pero genera condensaciones o incomodidad térmica en determinadas condiciones climáticas.

Por tanto, lo relevante no es la localización del daño, ni tampoco que el vicio de ejecución se ha producido en la fase final o de terminación de una unidad de obra, sino la afectación al requisito básico de habitabilidad definido en la LOE.

En este sentido, la SAP Valencia, Sec. 7.^a, de 17 de julio de 2013, revoca la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia, que había calificado como defectos de mero acabado humedades (y grietas) generalizadas en plazas de estacionamiento, entradas de agua en encuentros de los muros de hormigón y las instalaciones y por aberturas de las chimeneas de la ventilación exterior, falta de rejilla en la rampa de estacionamientos y de acabado de los muros de éste. La Audiencia entiende que tales defectos suponen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad al impedir el uso satisfactorio del edificio.

La SAP Barcelona, Sec. 11.^a, de 27 de septiembre de 2006, en contra del criterio del promotor-constructor apelante, establece que las filtraciones de agua en el garaje, en la chimenea y campana de humos debidas a defectos de ejecución en el encuentro chimenea-tejado y a la escasa dimensión del sombrero de la chimenea son daños con un plazo de garantía de tres años y no meros defectos de acabado.

Es cierto que podemos encontrar supuestos algo más dudosos. Por ejemplo, la SAP Toledo, Sec. 2.^a, de 16 de mayo de 2006, califica como un defecto de acabado la defectuosa ejecución de la unión de los paramentos —jamba y cámara— con la perfilería metálica (no parece deducirse de la sentencia que se produjera la entrada de agua en la vivienda sino tan sólo una mancha de humedad). Por su parte, la SAP León, Sec. 2.^a, de 18 de diciembre de 2009 entiende que la llave de corte de suministro a grifería es un elemento de acabado, por lo que su rotura —que provocó la inundación puntual de la vivienda— se consideró un daño sujeto al plazo de garantía anual.

Finalmente, existen determinados pronunciamientos que califican de defectos de acabado las humedades, filtraciones y/o goteras atendiendo a criterios tales como la levedad del daño, su carácter puntual o su fácil reparación.

En este sentido se pronuncia la SAP Barcelona, Sec. 4.^a, de 23 de diciembre de 2009 respecto de ciertas manchas de humedad en techos —procedentes de la cubierta o coincidentes con las salidas de las chimeneas al exterior— y humedades en muros perimetrales —casi imperceptibles, se dice— y en fachadas: "*no consta*

ni se insinúan nuevas manchas de humedad en el techo, y descartado en el procedimiento que los defectos advertidos en la vivienda propiedad de la demandante sean ruinosos, ya que han sido calificados como defectos de terminación o acabado (ejecución material y no afectación de la resistencia y estabilidad, funcionalidad o habitabilidad), pues como se ha advertido, incluso las humedades eran puntuales, y de fácil solución, igual que el resto y buena prueba de ello era la propia valoración del peritaje, lo que se corroboró en el juicio, expresándose que eran leves, de ejecución material o acabado y para los que no se precisaban conocimientos especiales, concluimos que son de exclusiva responsabilidad del constructor, y no del resto de técnicos intervinientes y, en definitiva, al resultar ser de terminación o acabado”.

Inexplicablemente también la SAP Ávila de 8 de febrero de 2017 califica como defectos de acabado las humedades en la parte superior de la fachada —debidas a una grieta en el vierteaguas y presencia de agua en el canalón— y en el porche. Es posible que la calificación responda al hecho de que las humedades se localizan en los paramentos exteriores y no en el interior de la vivienda; sin embargo, la sentencia no ofrece fundamentación alguna al respecto.

Por su parte la SAP Jaén de 11 julio de 2006 considera meros defectos de terminación o acabado deficiencias tales como manchas de humedad por fugas, humedades en las puertas bajas de los cerramientos de fachada y humedades en el sótano contiguo a la puerta de acceso al garaje.

No podemos compartimos el criterio sostenido en estas últimas sentencias, basadas en la levedad o en el carácter puntual del daño. Si existen humedades es que existe una vía de entrada de agua al edificio, cuestión que el CTE, en su Documento Básico HS – Salubridad, trata de evitar estableciendo todo tipo de especificaciones técnicas. Entendemos por tanto que, aunque las humedades sean de poca entidad, han de subsumirse en el artículo 3.1.c) LOE, al que se remite el apartado b) del art. 17.1 de la LOE, con un plazo de garantía trienal.

III.3. FISURAS Y GRIETAS

Siguiendo a LÓPEZ CANTOS (2024, 76) la fisura se define como en una “hendidura longitudinal en un cuerpo, superficial y poco profunda, que no alcanza todo el grosor de dicho cuerpo”. La diferencia con la grieta es que, en ésta, la hendidura es más profunda o más ancha, o incluso una fractura que alcanza todo el grosor del cuerpo.

Las fisuras pueden ser superficiales y no comprometer la seguridad ni la estabilidad del edificio o, por el contrario, pueden ser un síntoma de fallos en elementos estructurales como la cimentación, los pilares, vigas, muros portantes, etc. Cuando una grieta responde a un fallo estructural grave, tiende a crecer en longitud y anchura, afectando progresivamente a la estabilidad del elemento estructural; si no se interviene puede evolucionar hasta el colapso total o parcial. En este último caso, se estaría ante el daño al que se refiere el artículo 17.1.a) LOE que hemos tratado en el epígrafe I.1 de este estudio.

No obstante, hay que tener en cuenta que todas las estructuras se mueven dentro de un proceso natural y habitual de asentamiento del edificio sobre el terreno, sin que ello suponga ningún vicio constructivo. El propio CTE prevé asentamientos y deforma-

ciones tolerables. Un exceso de flecha —deformación excesiva de un elemento de la estructura horizontal— o un asiento del edificio —por descenso o movimiento de la cimentación— pueden provocar fisuraciones meramente estéticas, sin ningún peligro para la seguridad estructural. Tanto el cálculo correcto de las estructuras como la buena praxis constructiva son elementales para minimizar la aparición de fisuras.

Incluso aunque el movimiento del edificio sea mínimo estas buenas prácticas constructivas son esenciales para evitar las fisuras: colocar juntas de dilatación o desolidarización, retacar adecuadamente la tabiquería, unir los tabiques al forjado mediante bandas elásticas o juntas flexibles, ejecutar correctamente los encuentros con pilares o muros, evitar el apoyo directo del cerramiento sobre la cimentación o el forjado, trabar correctamente las piezas de fábrica y controlar la humedad y la temperatura durante la ejecución de los trabajos, etc.

Las fisuras ocasionan un perjuicio estético por lo que, *a priori*, siguiendo la clasificación de daños contenida en el artículo 17 LOE estarían sujetos al plazo de garantía de un año. El problema es que habitualmente no se manifiestan en tan corto periodo de tiempo: los edificios asientan y las estructuras se deforman al entrar en carga y dependiendo de múltiples factores como el tipo de suelo, la climatología, el nivel de ocupación del edificio, etc. Existen estudios técnicos y estadísticos (RODRÍGUEZ LÓPEZ, RUSTKOVIC y FERNÁNDEZ, 2010, 875) afirman que es probable que las patologías por fisuras en tabiques y cerramientos aparezcan a edades superiores a los cinco años (con manifestaciones previas a los dos años).

La jurisprudencia recoge numerosos pronunciamientos en los que se desestima la pretensión del perjudicado al entender que las fisuras o grietas alegadas se encuentran fuera del plazo de garantía anual previsto en la LOE.

Así, la SAP Gerona, Sec. 1.^a, de 2 de octubre de 2014, examina fisuras producidas en las partes superiores de los cerramientos interiores debidas a los movimientos estructurales de los primeros años de vida del edificio junto a otro tipo de fisuras en tabiques o muros superiores del garaje, que obedecen a meros defectos constructivos. En cualquiera de los casos considera que las fisuras no afectan a la habitabilidad, ni mucho menos a la estructura, por lo que se encuentran fuera del plazo de garantía de un año.

En idéntico sentido se pronuncia la SAP La Coruña, Sec. 5.^a, de 30 de septiembre de 2019, que califica de meramente estéticas ciertas fisuras superficiales en la pintura de una pared del salón por movimientos diferenciales habituales o normales. También la SAP Barcelona, Sec. 16.^a, de 30 de junio de 2011, en un supuesto de fisuras y abombamientos en techo, considera que “*al no comprometer la habitabilidad*” constituyen, en cualquier caso un “*defecto incardinable en el concepto de daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras que prevé el segundo inciso del artículo 17-1b/ de la LOE y que se soluciona con el simple sellado de las fisuras, la colocación de una malla y el consiguiente repaso del yeso y pintura*”; siendo indiferente si son debidas a la ausencia de una malla que permitiera la absorción de los movimientos de dilatación y contracción, a la normal flexión de los forjados o al inevitable asentamiento de las obras de reciente construcción.

En cuanto a otro tipo de fisuras o grietas, producidas por el contacto materiales y/o elementos constructivos con distinto comportamiento¹², la SAP León, Sec. 2.^a, de 17 de julio de 2012, declara que están fuera del plazo de garantía de un año las apa-

recidas en las paredes y techos de varias viviendas de una promoción y fisuras en los techos, considerando que *“no comprometen la seguridad estructural ni la estabilidad del edificio ni tampoco lo hacen inhabitable, por lo que tienen su encaje en la categoría de defectos de terminación o acabado”*. La resolución considera que su reparación consiste en el pintado como parte de las labores de conservación de todo propietario.

La SAP Barcelona, Sec. 13.^a, de 11 de julio de 2012 examina grietas localizadas en el hueco de escalera de acceso a la planta dúplex, debidas a la presión ejercida sobre la pared por el pavimento de la terraza, a consecuencia de las dilataciones producidas por los cambios térmicos (en la cubierta, expuesta a la intemperie, es donde se producen más tensiones entre los materiales); también fisuras horizontales en la pared de la escalera de la planta bajo cubierta coincidente con el forjado superior, éstas debidas a movimientos de dilatación que las buenas prácticas constructivas podrían haber evitado. En cualquier caso ninguna de ellas había producido la fractura de la pared de ladrillo, sino que sólo afectaban al revestimiento de yeso, por el que el defecto era subsanable con un simple repaso. Por consiguiente, declara que se trata *“de meras imperfecciones y defectos de remate y acabado encuadrables asimismo en el artículo 17.1 in fine de la LOE cuyo plazo de garantía es de un año.”*

Sin pretensión de exhaustividad, siguen el mismo criterio la SAP Zaragoza, Sec. 4.^a, de 13 de febrero de 2015, SAP La Coruña, Sec. 4.^a, de 10 de julio de 2014 o la SAP Alicante, Sec. 6.^a, de 19 de enero de 2012; esta última en una reclamación que tenía por objeto la existencia de unas fisuras de carácter puramente estético provocadas por un asiento uniforme y estabilizado de la piscina, sin que hubiera producido la rotura del vaso, considerando la sentencia que no tienen cabida en la acción *ex LOE* al haber nacido los desperfectos fuera del plazo de garantía anual.

A la anterior línea interpretativa cabe oponer otras sentencias que concluyen en términos opuestos y subsumen las grietas y fisuras dentro de los daños que afectan a la habitabilidad referidos en los artículos 17.1.b) y 3.1.c) LOE.

Por ejemplo, la SAP Pontevedra, Sec. 1.^a, de 9 de julio de 2009, entiende que no cabe calificar de defecto de terminación o acabado las fisuras cuyo origen está en un defecto de proyecto como es *“la flexibilidad del forjado, en su flecha excesiva”*, reservando el exiguo plazo de un año para defectos fácilmente visibles y puramente estéticos: cuestiones menores como defectos de pintura, barniz, acabado de puertas o ventanas, irregular colocación de azulejos, de enchufes, etc.

La SAP Castellón, Sec. 3.^a, de 18 de enero de 2018, analizando un supuesto de fisuras y grietas en la fachada de ladrillo, con reflejo en el interior de las viviendas, considera el defecto atinente a la habitabilidad, con un plazo de garantía de tres años. Afirma que el daño no se puede calificar de terminación o de acabado, pero tampoco de estructural, al no estar comprometida la estabilidad del edificio.

El mismo criterio se sigue en la SAP Toledo, Sec. 1.^a, 172/2021, de 12 de febrero de 2021, en cuanto a las fisuras lineales localizadas en los cerramientos de una buhardilla, debidos a los *“cambios de temperatura de la cubierta, que se dilata y contrae afectando al cerramiento, deformando y fracturando el elemento constructivo y en el movimiento del forjado que se manifiesta en la junta constructiva entre material duro y rígido, con el movimiento de la cubierta al dilatarse, manifestándose como fisura, acusando la discontinuidad constructiva que supone el plano vertical y horizontal”*.

La SAP Madrid, Sec. 25.^a, de 24 de octubre de 2022 examina un supuesto de fisuras y grietas en elementos de cerramiento y tabiquería debidas al movimiento de la estructura. Afirma que tales daños no obedecen a un fallo o defecto de la estructura sino a un vicio constructivo del propio cerramiento, siendo frecuentes en los elementos superficiales de fábrica de ladrillo y en el revestimiento monocapa, por incapacidad para soportar los esfuerzos mecánicos ocasionados por los movimientos estructurales; y declara: *“partiendo, pues, de que no estamos ante daños en la estructura del edificio, pero las fisuras sí afectan a la habitabilidad del inmueble al ser posible que a través de esas aberturas penetre el agua al interior, el plazo de garantía será de tres años desde la fecha de recepción de la obra”*.

Por su parte, la SAP La Coruña, Sec. 4.^a, de 27 de octubre de 2009, revoca la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia, que había estimado que las fisuras se debían a pequeños asentamientos propios de toda obra después de su puesta en uso, constituían meros defectos de acabado. Estima el órgano de apelación que tales fisuras exceden notoriamente de las imperfecciones corrientes por lo que *“si bien no afectan a la solidez del edificio o a sus elementos esenciales (resistencia y estabilidad), sí tienen la gravedad obstativa para el normal disfrute de la cosa con arreglo a su destino (habitabilidad)”*.

Finalmente, algunas sentencias recurren al criterio cuantitativo para determinar si las grietas y/o fisuras afectan a la habitabilidad o si, por el contrario, constituyen un defecto de mero acabado.

Por ejemplo, la SAP Cantabria Sec. 4.^a, de 13 de junio de 2013, entiende que se está ante un defecto de habitabilidad ante la existencia de múltiples fisuras y grietas en el revestimiento de mortero de las fachadas, afirmando que se estaría ante un defecto de mero acabado si las fisuras fueran esporádicas y no alcanzasen la profundidad que alcanzan algunas de ellas. La SAP Castellón, Sec. 3.^a, de 1 de julio de 2010, toma en consideración el carácter generalizado de las fisuras y grietas en las viviendas y elementos comunes.

Por su parte, la SAP Barcelona, Sec. 16.^a, de 6 de octubre de 2023, parece atender más bien a un criterio cualitativo, esto es, a la relevancia de los daños (grietas en los muros perimetrales, en escaleras comunitarias y en lateral de fachadas) para concluir que estos exceden de los meros defectos estéticos y han de ser *“encontrados en el artículo 3. 1. c) de la Ley de Ordenación de la Edificación, en cuanto que, por su entidad, afectan al uso satisfactorio de los elementos comunes o privativos en los que han aparecido”*.

Evidentemente, los supuestos fácticos analizados en las sentencias citadas en este apartado no son enteramente coincidentes, ya que pueden variar en cuanto a la causa, localización, número o entidad de las fisuras o grietas. No obstante, dichas resoluciones permiten apreciar, en términos sustanciales, el tratamiento jurisprudencial dispar que reciben defectos de naturaleza similar.

III.4. DESPRENDIMIENTO, LEVANTAMIENTO Y ROTURA DE PIEZAS.

Dado que la casuística en esta materia sería prácticamente inagotable, en el presente apartado se acotará el análisis a dos tipos de patologías que, por su fre-

cuencia, merecen una atención especial: el desprendimiento de piezas de aplacado pétreo en fachada y lo daños en solados.

El uso de aplacados como sistema de revestimiento de fachadas se ha generalizado en los últimos años, convirtiéndose en una opción técnica y estética recurrente en la práctica constructiva.

Sea cual sea el material pétreo elegido como revestimiento (piedra natural, caliza, gres, mármol, etc.) y el sistema constructivo adoptado (aplacado adherido al soporte, fachada ventilada, sistema de aislamiento térmico por el exterior), este tipo de fachadas requieren un especial cuidado y esmero en su ejecución a fin de evitar problemas ocasionados por una mala adherencia, anclaje o sujeción inadecuados, o deficiencias en los encuentros del aplacado con otros elementos del cerramiento (que, por otra parte, podrían dar lugar a la entrada de agua en el edificio provocando humedades).

La jurisprudencia ha mostrado cierta uniformidad al considerar que el desprendimiento o la caída de piezas del aplacado pétreo de fachada, aun cuando tenga su origen en un defecto de ejecución, no puede calificarse como un mero defecto de acabado sujeto al plazo de garantía anual, sino que constituye una patología que afecta a la habitabilidad del edificio en los términos del artículo 17.1.c) LOE.

En este sentido la SAP Cádiz, Sec. 2.^a, de 23 de enero de 2019, examinando este tipo de daños, afirma que *“el revestimiento de la fachada es sin duda parte integrante de la edificación, se integra en su estructura y está llamado a realizar importantes funciones, no solo desde el punto de vista de la seguridad, sino también de la habitabilidad de todo el espacio edificado. Desde la perspectiva del art. 3.1,c de la Ley de Ordenación de la Edificación el revestimiento de la fachada contribuye sin duda alguna a garantizar la estanqueidad y aislamiento del edificio. Hace posible de manera determinante su efectivo disfrute y pone en valor la construcción principal. En otras palabras, es útil para hacer funcional el inmueble y permite un uso satisfactorio del mismo, tal y como reclama el citado art. 3.1,c.4 de la Ley de Ordenación de la Edificación”*. La resolución manifiesta que esta es la *“naturaleza que de ordinario se le atribuye a los revestimientos y aplacados en la doctrina de las Audiencias Provinciales”*, citando expresamente las sentencias AP Asturias de 11 de junio de 2005, AP Madrid, Sec. 13.^a, de 26 de mayo de 2017 y SAP León, Sec. 1.^a, de 20 de diciembre de 2017.

En nuestro estudio tan sólo hemos encontrado una resolución, la SAP Ávila de 8 de febrero de 2017, que califique el desprendimiento de piezas como defecto de acabado, al decir: *“es claro que no comprometen la seguridad estructural ni la estabilidad del edificio ni tampoco lo hacen inhabitable, por lo que tienen su encaje en la categoría de defectos de terminación o acabado”*.

Sólo en los casos en los que los desprendimientos son muy puntuales o muy espaciados en el tiempo, no generalizados, se desestima la pretensión reparatoria, como es el caso contemplado en la SAP Madrid, Sec. 9.^a, de 2 de junio de 2022.

Por lo demás, como se ha dicho, en general la jurisprudencia considera que este vicio constructivo afecta a la habitabilidad.

La SAP Vizcaya, Sec. 4.^a, de 5 de marzo de 2025 declara que *“las deficiencias constructivas que afectan a la fachada ventilada del inmueble, constituyen defectos ejecución de la obra en la colocación del aplacado exterior de la fachada y sus sistemas de sujeción, que excede de pequeños defectos de acabado o remate, al considerar-*

se bien como defectos de ejecución de mayor entidad o bien como defectos pequeños pero con un carácter generalizado”.

La SAP Alicante, Sec. 9.^a, de 19 de octubre de 2015 estima que la caída de piezas de aplacado de la fachada *“excede de las meras imperfecciones de obra o vicios constructivos, para caer de lleno en el ámbito del artículo 3.1.b).3 LOE, esto es, daños que afectan a la seguridad de utilización del edificio”*. Sigue el mismo argumento la SAP Baleares, Sec. 5.^a, de 24 septiembre 2024, cuando afirma que la eventualidad de que alguno de esos desprendimientos de piezas pueda ocasionar inopinada y accidentalmente lesiones a las personas comporta una vulneración del requisito básico de la edificación establecido en el artículo 3.1.b.3) de la LOE; e igualmente la SAP Asturias, Sec. 5.^a, de 28 de mayo de 2013.

Pronunciamientos similares, que encuadran el desprendimiento de piezas del aplacado dentro de el incumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad, los encontramos en la SAP Badajoz, Sec. 3.^a, de 21 de julio de 2015 (mal diseño del sistema de anclaje del aplacado), SAP Madrid, Sec. 25.^a, de 16 de mayo de 2012 (mala ejecución de los anclajes) y SAP Soria, Sec. 1.^a, de 16 de marzo de 2010 (deficiente ejecución y puesta en obra), entre otras muchas.

Para finalizar con la cuestión de los aplacados de fachadas resulta de interés mencionar la SAP Madrid, Sec. 20.^a, de 23 de noviembre de 2023, por cuanto condena a reparar, no sólo los daños producidos dentro del plazo de garantía de tres años, sino también los aparecidos con posterioridad pero que obedecen a la misma causa. En el supuesto examinado, la ejecución del aplacado de granito fue técnicamente deficiente, al haberse empleado pegotes de cemento cola sin los anclajes mecánicos adecuados al tipo de revestimiento elegido, lo que provocó caídas incluso posteriores a las labores de refuerzo acometidas, evidenciando *“la persistencia del riesgo y la existencia de un daño actual, no meramente hipotético”*. Añade la sentencia que la incorrecta ejecución de las juntas (con piezas mal colocadas, rotas o sin separación suficiente para permitir dilataciones) agrava la situación, haciendo recomendable, desde el punto de vista técnico, el atornillado de todas las piezas mediante anclajes mecánicos o químicos; y ello aunque los nuevos desprendimientos se produzcan fuera del plazo de garantía.

Por lo que respecta a los daños en solados y pavimentos, los defectos materiales más frecuentes suelen estar relacionados con una deficiente adherencia de las piezas (baldosas de gres, cerámica, piedra, mármol, tarima o madera, entre otras) al soporte. Esta deficiencia puede deberse a la inadecuación o baja calidad del material de agarre, o a una ejecución incorrecta durante el proceso de colocación. El sonido hueco al golpear las piezas constituye un indicio claro de falta de adherencia, que anticipa roturas o desprendimientos posteriores. El abombamiento suele producirse por la ausencia de juntas de dilatación.

Un pavimento que presenta desniveles, cejas, bultos o carencias de planeidad puede llegar a comprometer el uso seguro y funcional del edificio. En cambio, ciertos defectos como el mal rejuntado, los errores en la alineación de las piezas, la presencia de manchas, rebabas o restos de mortero, resultan más próximos a lo que podría calificarse como defectos de mero acabado.

En relación con este tipo de patologías, y al igual que ocurre con las fisuras en paramentos o el desprendimiento de aplacados en fachadas, la jurisprudencia

tiende a rechazar su consideración como simples defectos estéticos, inclinándose por apreciar su repercusión en las condiciones de habitabilidad del edificio.

Por ejemplo, la SAP Zaragoza, Sec. 4.^a, de 5 de octubre de 2009 estima que los defectos en el pavimento consistentes en baldosas huecas y pestañas (con desniveles, irregularidades o salientes) es una deficiencia constructiva que excede del mero acabado: la falta de asiento de las baldosas sobre la solera inferior por toda su superficie se debe a la deficiente extensión de la capa final de cemento.

La SAP Madrid, Sec. 14.^a, de 21 de junio de 2010, examina un supuesto de grietas en las soleras de los sótanos cuyo origen fue objeto de discusión pericial, al aducirse dos posibles causas: o bien la falta de profundidad de las hendiduras de las juntas o bien a la retracción hidráulica del cemento, caso éste en el que solo afectarían al acabado superficial. Estima el tribunal que, cualquiera que sea la causa generadora del vicio, se trata de un defecto de ejecución y, vista la entidad de las fisuras o grietas, lo incardina en el artículo 17.1.b) LOE, por afectar las condiciones de habitabilidad, y con un plazo de garantía de tres años.

Se alinean con esta interpretación la SAP Toledo, Sec. 1.^a, de 30 de enero de 2013 (defectuoso acabado del solado del patio con presencia de piezas defectuosas) o la SAP Barcelona, Sec. 14.^a, de 26 noviembre de 2015 (levantamiento de solados de gres y de parquet: el segundo se había colocado sobre el primero).

La SAP Castellón, Sec. 3.^a, de 7 de mayo de 2012 afirma que *“entre estos aspectos funcionales de elementos constructivos o instalaciones que deben permitir un uso satisfactorio se encuentran las terrazas, que no permiten dicha utilización si los elementos cerámicos de la cubierta, que es a la vez pavimento de la terraza, adolecen de los defectos y del deterioro que ha motivado la reclamación”*. En este caso el deterioro de las baldosas obedecía a una baja resistencia a la heladicidad por defecto del material.

En cuanto a solados de madera, la SAP Madrid, Sec. 12.^a, de 18 mayo 2022, declara que los defectos en un pavimento de parquet afectan a la habitabilidad: *“el defecto consiste en que algunas piezas del pavimento de parquet de madera de roble presentan rajás y fisuras, lo que se debe a que la madera instalada no estaba convenientemente curada o seca, de modo que se trata de un defecto de materiales, que excedan desde luego del mero acabado”*.

En cambio, la SAP Madrid, Sec. 14.^a, de 20 de noviembre de 2006, en un supuesto de reclamación de daños en el suelo de tarima flotante (levantada, rallada, suelta) de varias viviendas de una misma urbanización, tan sólo acogió la pretensión de resarcimiento de los daños reseñados por cada actor en sus respectivas listas de reclamación o reparación de defectos tras la entrega de sus viviendas, al entender que no se había acreditado que el resto de los defectos pertenecientes a la misma unidad de obra se hubieran manifestado dentro del periodo de garantía de un año para los defectos de terminación o acabado.

Por su parte, la SAP La Coruña, Sec. 6.^a, de 4 de julio de 2007, considera que los efectos en el entarimado están sujetos al plazo de garantía anual, calificándolos como puramente estéticos: atejamiento y abarquillamiento de las tablas, coloración excesivamente dispar, utilización de tablas con manchas, defectos de barnizado, juntas excesivamente abiertas, etc. Afirma la sentencia: *“aunque los defectos citados sean realmente numerosos y por más amplitud que pueda querer darse a la mención del art. 3.1.c4 al ‘uso satisfactorio’ del inmueble, siendo francamente exage-*

radas las alusiones de los demandantes en sus interrogatorios sobre que no usaban la vivienda debido a su estado”, se está “de forma paradigmática” ante defectos de terminación o acabado de las obras.

La mayoría de los casos en los que los daños en solados se califican de mero acabado y con un plazo de garantía anual coinciden con supuestos de defectos muy puntuales o aislados, como en el caso examinado por la SAP Valencia, Sec. 11.ª, de 30 de diciembre de 2019, que califica así las grietas de origen desconocido en el pavimento de una vivienda; o bien con daños por pequeños defectos del material sin trascendencia para la habitabilidad, como las manchas y desprendimiento del rejuntado del pavimento exterior de terraza, debido a un exceso de porosidad de las baldosas, analizado en la SAP Barcelona, Sec. 16.ª, de 30 de junio de 2011.

Cerramos nuestra referencia a los daños en pavimentos con la mención a la STS, Pleno, de 17 de junio de 2021, en la que se analizan las consecuencias del “fracaso generalizado de una partida de obra” en la aplicación de los plazos de garantía establecidos en el artículo 17 LOE.

Los daños analizados por el Tribunal Supremo consisten en abombamientos, fisuras, roturas, levantamientos y despegues de baldosas. La causa del defecto residió en que, si bien se sustituyeron las baldosas inicialmente previstas en el proyecto por otras de mayor tamaño y absorción media-baja, no se modificó el material de agarre, que continuó siendo un adhesivo cementoso indicado para las baldosas de absorción media-alta. Además, no se respetaron las especificaciones técnicas del fabricante del adhesivo respecto a su correcta aplicación en ese tipo de revestimientos. Tanto la Audiencia Provincial como el Tribunal Supremo concluyen que, al tratarse de una inadecuación del sistema constructivo (en cuanto a forma y materiales empleados) y siendo común a las dos torres de la promoción, nos encontramos ante un defecto generalizado que impide la preclusión del plazo de garantía trienal, incluso en aquellas viviendas en las que el defecto aún no se había materializado o exteriorizado visiblemente. Se acoge por tanto la pretensión indemnizatoria de sustitución integral de la totalidad de los pavimentos de la promoción, en tanto que “la patología es la misma para todas las viviendas y no sólo para aquellas en las que se ha exteriorizado mediante abombamientos, roturas o levantamientos”, al ser un hecho probado que el defecto de ejecución del pavimento se manifestó para todas las viviendas dentro del plazo de garantía.

III.5. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES COMUNES.

Del análisis sistemático de la jurisprudencia citada en los apartados anteriores pueden extraerse ciertas pautas interpretativas recurrentes. Pese a que la casuística es extraordinariamente profusa en esta materia se identifican algunos criterios reiterados por los órganos judiciales en relación con la naturaleza de los daños y su incidencia en los plazos de garantía y prescripción.

Es muy poco frecuente la calificación jurisprudencial de los daños como defectos de mero acabado. Para que así sea, debe tratarse de aspectos de la obra carentes de repercusión sobre las condiciones de habitabilidad del edificio y para cuya ejecución el albañil, industrial u operario que ejecute la unidad de obra no

precise de instrucciones específicas (SAP Barcelona, Sec. 16.^a, de 22 de enero de 2010) o de defectos de alcance estrictamente estético (la SAP Gerona, Sec. 1.^a, de 2 de octubre de 2014, se refiere a eflorescencias en los muros de cerramiento exterior, una capa menos de pintura, etc.).

La acumulación de irregularidades constructivas, vicios y defectos, incluso cuando estos pudieran ser calificados aisladamente como de importancia relativa, conducen con frecuencia a los tribunales a estimar que tales deficiencias, en su conjunto, comprometen las condiciones mínimas de habitabilidad, inclinándose así por una calificación que refuerza la protección del adquirente frente a una ejecución negligente (v. gr. SAP Cantabria, Sec. 2.^a, de 3 de octubre de 2012, ya citada).

Cuando en un edificio se acredita la existencia de un defecto constructivo de carácter generalizado y la causa de dicho defecto es común a todas las unidades de obra ejecutadas, se entiende que todas ellas están afectadas, extendiéndose la responsabilidad más allá de los daños manifestados dentro del plazo de garantía.

IV. CONCLUSIONES

I. Aunque la LOE ha pretendido adecuar la duración de los plazos de garantía a la naturaleza y entidad del vicio constructivo que origina el daño, lo cierto es que, en la práctica, la casuística que presenta el ámbito de la edificación resulta extraordinariamente variada. Esta complejidad inherente al fenómeno constructivo convierte en una tarea especialmente ardua cualquier intento de sistematización y complica de forma significativa la labor del juzgador, quien se ve obligado a realizar un análisis técnico y minucioso de cada uno de los daños alegados, a fin de determinar su correcta subsunción en alguna de las categorías previstas legalmente.

II. La actual diversificación de plazos de garantía en diez, tres y un año está excesivamente fragmentada en categorías técnicas, lo que obliga al perjudicado a investigar el origen del daño debiendo acudir a pericias técnicas para averiguar conocer si su reclamación está en plazo. Esta compartimentación complica la defensa de los derechos del adquirente.

III. El análisis jurisprudencial realizado pone de manifiesto el amplísimo margen interpretativo del que disponen los tribunales al aplicar la normativa, lo que redundará en una notable inseguridad jurídica para los operadores afectados. Esta falta de uniformidad en la calificación de los defectos constructivos genera incertidumbre tanto para los agentes que intervienen en el proceso constructivo como para los adquirentes. La ausencia de criterios estables dificulta la valoración anticipada de responsabilidades, desincentiva la resolución extrajudicial de los conflictos y conduce, en muchos casos, a soluciones dispares ante supuestos muy parecidos.

V. BIBLIOGRAFÍA

CARRASCO PERERA, A. (2005), Comentario al artículo 19 LOE. En AA VV, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Cizur Menor: Aranzadi, pp. 351-436.

- CASTRO BOBILLO, J.C. (2004). La LOE: desarrollo, problemática y propuestas. El Código Técnico de la Edificación. En *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, Estudios de Derecho Judicial, CGPJ-CSCAE, núm. 47, pp. 155-174.
- COLINA GAREA, R. (2006), La Ley de Ordenación de la Edificación y los presupuestos objetivos de la responsabilidad por vicios o defectos en la construcción de edificios. En R.P. Rodríguez Montero (coord.), *Responsabilidad civil de profesionales y empresarios. Aspectos nacionales e internacionales*, Netbiblo, pp. 123-180, [en línea] disponible en <http://hdl.handle.net/2183/11872>
- DÍAZ BARCO, F. (2018). *Manual de derecho de la construcción: adaptado a la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público*. Cizur Menor: Aranzadi, p. 505.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. (2000). Ley de Edificación y Código civil. *Anuario de Derecho Civil*, núm. 1, pp. 5-22.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. (2007), Requisitos básicos de la edificación. En A. Carrasco Perera, E. Cordero Lobato y M.C. González Carrasco, M. C., *Régimen jurídico de la edificación: Ley de ordenación de la edificación y código técnico de la edificación*, Pamplona: Thomson-Aranzadi, pp. 137-170.
- GONZÁLEZ POVEDA, P. (2008), Responsabilidades y garantías. En R. García Varela (coord.), *Derecho de la edificación*, Barcelona: Bosch, pp. 327-388.
- LÓPEZ CANTOS, J. (2024), Compendio visual de términos constructivo-arquitectónicos. Madrid: Fundación Musaat, p. 76.
- PUCHE RAMOS, A. (2011). Respuestas ante los defectos de terminación o acabado en la ejecución de fincas urbanas. *Revista de Jurisprudencia*, (dic. 2011), Lefebvre-El Derecho, [en línea] disponible en <https://elderecho.com/respuestas-ante-los-defectos-de-terminacion-o-acabado-en-la-ejecucion-de-fincas-urbanas>
- REQUENA PAREDES, J. (2008). El Código Técnico de la Edificación (CTE), un nuevo marco para el ejercicio de la profesión de arquitecto. Obligaciones en el Código Técnico de los agentes intervinientes en la edificación (II). En *El desarrollo de la Ley de Ordenación de la Edificación. Código Técnico de la Edificación*, Estudios de Derecho Judicial, CGPJ-CSCAE, núm. 148, pp. 23-60,
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, F. C., RUSTKOVIC, P., FERNÁNDEZ, J.A. (2010, 1-2 de julio). *La gestión de las garantías, las reclamaciones y los daños en los proyectos inmobiliarios* [Comunicación]. XIV Congreso Internacional de Dirección e Ingeniería de Proyectos, Madrid: AEIPRO, pp. 866-887. Disponible en: <http://dspace.aepro.com/xmlui/handle/123456789/2038>
- SANTANA NAVARRO, F. (2018). *La responsabilidad en la Ley de Ordenación de la Edificación*. Madrid: Marcial Pons, p. 107

VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

Sentencias del Tribunal Supremo (Civil):

- STS, Civil (Pleno), 409/2021, de 17 de junio de 2021

Sentencias de Audiencias Provinciales (Civil), por orden cronológico, de más reciente a más antigua:

- SAP Vizcaya, Sec. 4.^a, 152/2025, de 5 de marzo de 2025
- SAP Baleares, Sec. 5.^a, 484/2024, de 24 de septiembre de 2024

- SAP Madrid, Sec. 20.^a, 483/2023, de 23 de noviembre de 2023
- SAP Barcelona, Sec. 16.^a, 419/2023, de 6 de octubre de 2023
- SAP Madrid, Sec. 25.^a, 362/2022, de 24 de octubre de 2022
- SAP Madrid, Sec. 9.^a, 268/2022, de 2 de junio de 2022
- SAP Madrid, Sec. 12.^a, 190/2022, de 18 de mayo de 2022
- SAP Toledo, Sec. 1.^a, 172/2021, de 12 de febrero de 2021
- SAP Valencia, Sec. 11.^a, 607/2019, de 30 de diciembre de 2019
- SAP La Coruña, Sec. 5.^a, 325/2019, de 30 de septiembre de 2019
- SAP Barcelona, Sec. 16.^a, 41/2019, de 30 de enero de 2019
- SAP Cádiz, Sec. 2.^a, 8/2019, de 23 de enero de 2019
- SAP Castellón, Sección 3.^a, 11/2018, de 18 de enero de 2018
- SAP Ávila, 31/2017, de 8 de febrero de 2017
- SAP Valencia, Sec. 6.^a, 337/2016, de 20 de julio de 2016
- SAP Asturias, Sec. 6.^a, 205/2016, de 27 de junio de 2016
- SAP Pontevedra, Sec. 6.^a, 318/2016, de 13 de junio de 2016
- SAP Barcelona, Sec. 14.^a, 373/2015, de 26 de noviembre de 2015
- SAP Alicante, Sec. 9.^a, 379/2015, de 19 octubre de 2015
- SAP Badajoz, Sec. 3.^a, 179/2015, de 21 de julio de 2015
- SAP Zaragoza, Sec. 4.^a, 35/2015, de 13 de febrero de 2015
- SAP Gerona, Sec. 1.^a, 262/2014, de 2 de octubre de 2014
- SAP La Coruña, Sec. 4.^a, 238/2014, de 10 de julio de 2014
- SAP Las Palmas, Sec. 5.^a, 156/2014, de 10 de abril de 2014
- SAP Huesca, Sec. 1.^a, 8/2014, de 29 de enero de 2014
- SAP Sevilla, Sec. 5.^a, 571/2013, de 27 de noviembre de 2013
- AP Tarragona, Sec. 3.^a, 298/2013, de 10 de septiembre de 2013
- SAP Valencia, Sec. 7.^a, 365/2013, de 17 de julio de 2013
- SAP Cantabria, Sec. 4.^a, 304/2013, de 13 de junio de 2013
- SAP Asturias, Sec. 5.^a, 150/2013, de 28 mayo de 2013
- SAP Toledo, Sec. 1.^a, 29/2013, de 30 de enero de 2013
- SAP Cádiz, Sec. 7.^a, 13/2013, de 15 de enero de 2013
- SAP Cantabria, Sec. 2.^a, 550/2012, de 3 de octubre de 2012
- SAP León, Sec. 2.^a, 298/2012, de 17 de julio de 2012
- SAP Barcelona, Sec. 13.^a, 427/2012, de 11 de julio de 2012
- SAP Madrid, Sec. 10.^a, 410/2012, de 20 de junio de 2012
- SAP Zaragoza, Sec. 4.^a, 231/2012, de 21 mayo de 2012
- SAP Madrid, Sec. 25.^a, 251/2012, de 16 mayo de 2012
- SAP Castellón, Sec. 3.^a, 220/2012, de 7 de mayo de 2012
- SAP Alicante, Sec. 8.^a, 139/2012, de 22 de marzo de 2012
- SAP Alicante, Sec. 6.^a, 32/2012 de 19 de enero de 2012
- SAP Barcelona, Sec. 4.^a, 581/2011, de 17 de noviembre de 2011
- SAP Málaga, Sec. 6.^a, 391/2011, de 4 de julio de 2011
- SAP Barcelona, Sec. 16.^a, 409/2011, de 30 de junio de 2011
- SAP Soria, Sec. 1.^a, 38/2010, de 16 de marzo de 2010
- SAP León, Sec. 1.^a, 115/2011, de 24 de marzo de 2011
- SAP Castellón, Sec. 3.^a, 237/2010, de 1 de julio de 2010
- SAP Madrid, Sec. 14.^a, 341/2010, de 21 de junio de 2010
- SAP Barcelona, Sec. 16.^a, 39/2010, de 22 de enero de 2010

- SAP Barcelona, Sec. 4.^a, 697/2009, de 23 de diciembre de 2009
- SAP León, Sec. 2.^a, 422/2009, de 18 de diciembre de 2009
- SAP La Coruña, Sec. 4.^a, 452/2009, de 27 de octubre de 2009
- SAP Zaragoza, Sec. 4.^a, 470/2009, de 5 de octubre de 2009
- SAP Pontevedra, Sección 1.^a, 335/2009, de 9 de julio de 2009
- SAP Pontevedra, Sec. 6.^a, 682/2007, de 21 de diciembre de 2007
- SAP Coruña, Sec. 6.^a, 251/2007, de 4 de julio de 2007
- SAP Madrid, Sec. 14.^a, 6/2006, de 20 de noviembre de 2006
- SAP Barcelona, Sec. 11.^a, 553/2006, de 27 de septiembre de 2006
- SAP Jaén, 178/2006, de 11 de julio de 2006
- SAP Toledo, Sec. 2.^a, 165/2006, de 16 de mayo de 2006

NOTAS

¹ Al momento de aprobarse la LOE el plazo de prescripción de las acciones personales que no tuvieran señalado un término especial era de quince años, que se redujo a cinco con la reforma introducida por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

² El CTE concreta y desarrolla desde un punto de vista técnico los requisitos básicos de la edificación de obligado cumplimiento establecidos en el artículo 3 LOE, estableciendo unos umbrales mínimos que determinan cuando dichos requisitos de calidad se consideran cumplidos.

³ Los Documentos Básicos SE – Seguridad Estructural y SE-C – Cimientos definen los estados límite últimos como aquellos que, de ser superados, constituyen un riesgo para las personas, ya sea porque producen una puesta fuera de servicio del edificio o el colapso total o parcial del mismo.

⁴ El Documento Básico HS – Salubridad, a su vez, se divide en otros seis documentos: HS 1 – Protección frente a la humedad; HS 2 – Recogida y evacuación de residuos; HS 3 – Calidad del aire interior; HS 4 – Suministro de agua; HS 5 – Evacuación de aguas; y HS 6 – Protección frente a la exposición al radón.

⁵ El artículo 3.1 LOE contiene tres apartados. Ya hemos enumerado los requisitos básicos de habitabilidad contenidos en el apartado c). El apartado a) del artículo 3.1 LOE define los siguientes requisitos relativos a la “funcionalidad”: “utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio” (artículo 3.1.a.1); “accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio” (artículo 3.1.a.2); “acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información” (artículo 3.1.a.3); y “facilitación para el acceso de los servicios postales” (artículo 3.1.a.4), en estos tres últimos casos según su normativa específica. Por su parte, el b) del artículo 3.1 LOE establece los siguientes requisitos relativos a la “seguridad”: “seguridad estructural” (artículo 3.1.b.1), referente a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, coincidente con el artículo 17.1.a) LOE; “seguridad en caso de incendio” (artículo 3.1.b.2); y “seguridad de utilización” (artículo 3.1.b.3), garantizando que el uso del edificio no comporte riesgo de accidentes personales.

⁶ Véase la entrada “acabado” en el diccionario de la Fundación Laboral de la Construcción. Disponible en: <https://www.diccionariodelaconstruccion.com/buscar/?q=acabado>

⁷ Además de la drástica reducción de los plazos de garantía y prescripción comentada al comienzo del presente estudio, debemos recordar que al amparo de la LOE sólo son resarcibles los daños materiales causados en el edificio, tal y como éste es definido en la propia Ley. Si los daños no son materiales sino de otro tipo (*v. gr.* daños corporales, morales, indirectos o consecuenciales) o no se han ocasionado al propio edificio (*v. gr.* daños a bienes muebles), el perjudicado tendrá que ejercitar acciones de corte contractual o extracontractual para obtener el resarcimiento.

⁸ La SAP Málaga, Sec. 6.^a, 391/2011, 4 julio 2011, afirma: «El artículo 3.1 c.4 prevé como un requisito básico de los edificios que en relación a su habitabilidad deberán satisfacer los aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio, cualidad que desde luego no se cumple si la luz libre de la escalera de bajada es de 1,70 metros pues acarrea irremediable peligro de cabezada». Sin embargo, el defecto no ha de incardinarse en este apartado, sino en el incumplimiento de los requisitos básicos del CTE, DB-SU 1 – Seguridad de utilización, requisito de altura libre mínima sobre peldaños.

⁹ A nuestro juicio la SAP Barcelona, Sec. 16.^a, 41/2019, de 30 de enero de 2019, es imprecisa pues en el supuesto fáctico que examina es evidente el incumplimiento del requisito básico de la edificación contenido en el artículo 3.1.c.1) LOE: más concretamente del DB-HS 3, Calidad del aire interior; que establece las condiciones mínimas para que los edificios

dispongan de sistemas de ventilación adecuados para extraer el aire viciado de zonas como baños, cocinas, lavaderos o aseos.

¹⁰ La Fundación fue creada en 2007 por la aseguradora MUSAAT, especialista en el aseguramiento de la responsabilidad civil de los arquitectos técnicos, así como en seguros de la construcción.

¹¹ Disponible en:

https://fundacionmusaat.musaat.es/static/ebooks/ESTADISTICO_NACIONAL_III/2/

¹² Los diferentes coeficientes de dilatación, retracción o deformación, de los elementos constructivos generan tensiones en la zona de contacto que pueden superar la capacidad del material para absorberlas sin agrietarse. Por ejemplo, el encuentro entre un cerramiento de ladrillo y un pilar de hormigón puede fisurarse si no se coloca una junta adecuada, ya que cada material se dilata y contrae de forma distinta.