

La responsabilidad del contratista por las obras: periodo de garantía y responsabilidad por vicios ocultos

El contratista se obliga en el contrato a la correcta ejecución de la prestación que constituye su objeto, de tal modo que su mal cumplimiento comporta una consecuencia derivada de su responsabilidad. La responsabilidad del contratista, en el contrato de obras, no se agota en la entrega de la obra a la Administración, sino que una vez recibida ésta y hasta quince años después, el contratista responde por los vicios ocultos que la arruinen y sean debidos al incumplimiento del contrato por él.

Grupo de Contratos del Sector Público

Gómez-Acebo & Pombo Abogados

Los contratos de obras, como todos los contratos, pueden extinguirse por su cumplimiento o por resolución, y en este último caso a su vez, por diversos motivos, así por ejemplo la demora en la comprobación del replanteo, la declaración de concurso del contratista, la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de producción de un daño grave al interés público de continuar ejecutándose la prestación en esos términos, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Una vez que el contrato ha cumplido su objeto principal, la relación jurídica entre contratante y contratista no decae con carácter absoluto, antes bien, se mantiene vigente a través del instituto de la responsabilidad. Ésta es anterior y distinta constante el vínculo contractual que extinto éste, pues está presente durante la vida contractual y proyecta sus efectos con posterioridad a la extinción de tal vínculo. A su vez, la responsabilidad del contratista tiene diverso alcance en función de la causa y circunstancias en las que acontece la extinción del contrato.

El cauce normal de extinción del contrato de obras es, como en los restantes contratos públicos, el cumplimiento de su objeto. Sin embargo, la extinción del contrato de obras por cumplimiento del contratista no acontece de forma automática, antes bien, es el resultado de un procedimiento relativamente complejo, integrado por una serie de trámites que tienden a constatar la observancia debida de las obligaciones contractuales.

El procedimiento referido inicia una vez terminadas las obras, y se desarrolla a lo largo de diversas etapas en las que:

- ha de comprobarse que las **obras se encuentran en buen estado y se corresponden al proyecto aprobado** en su día,
- ha de constatarse que las **modificaciones** que se hayan introducido con posterioridad al proyecto originario, de haber tenido lugar, han sido **correctamente ejecutadas**.

Para la comprobación de ambos extremos es preciso proceder a la **recepción de las obras por la Administración**. En caso de **resultado positivo** de la recepción, el vínculo convencional entre las partes se **extingue por cumplimiento**, pero tal recepción **no exonera** al contratista **de toda responsabilidad**.

Al contrario, a partir de este momento, se inician **tres periodos perfectamente diferenciados en la responsabilidad del contratista**¹:

- El primero se inicia con la **recepción**, momento en que se produce la *entrega de la obra a la Administración* y comienza el **periodo de garantía**, durante el cual el contratista:
 - debe responder de los vicios o defectos de la construcción
 - está obligado a la conservación de las obras,
 - asumiendo la Administración los demás riesgos, salvo por vicios ocultos.
- El segundo comienza cuando se extingue el periodo de garantía y se refiere **exclusivamente a los vicios ocultos por incumplimiento del contrato por parte del contratista**, esto es, a aquellos que se caracterizan porque:
 - su existencia no se ha podido delatar en el periodo anterior - precisamente porque no tenían una **manifestación externa** - y,
 - determinan la ruina de lo construido.
- Y el tercero es el que se inicia **a partir de los quince años desde la recepción**, en el cual el contratista no tiene ya *ninguna responsabilidad*.

El **periodo de responsabilidad del contratista por vicios ocultos**, inicia por tanto una vez finalizado el plazo de garantía y en él el contratista queda relevado de toda responsabilidad, excepto en el caso de que la obra se arruine por vicios ocultos, en cuyo caso responderá durante los quince años siguientes a la recepción.

En este sentido, el artículo 236 del vigente texto refundido de la Ley de contratos del sector público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre², dispone lo siguiente:

Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios durante el término de quince años a contar desde la recepción.

Transcurrido este plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del contratista.

El contenido y alcance de este precepto ha sido analizado por la jurisprudencia en diversas ocasiones³, entre otras la STS de 2 de abril de 2008⁴, en la que se dice que el referido precepto "no comporta poderes exorbitantes de la Administración, sino que **contiene una regulación pareja a la que, en el ámbito civil, contempla el artículo 1591 del Código Civil**".

¹ Así lo ha entendido el Consejo de Estado en su dictamen número 1.445/2013, de 27 de febrero de 2014.

² En los mismos términos en los que lo venía estableciendo con anterioridad el artículo 149 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las Administraciones Públicas.

³ Y así lo ha señalado el Consejo de Estado, entre otros, en el dictamen número 1.445/2013, antes citado.

⁴ Sentencia de la Sala Tercera de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Supremo.

Para que surja la **responsabilidad del contratista por vicios ocultos** deben concurrir una serie de requisitos:

- Que se produzca la ruina del edificio⁵.
- Que la ruina se deba a vicios ocultos de la construcción.
- Que se deba al incumplimiento del contrato por parte del contratista.
- Que la ruina se manifieste durante el plazo de quince años a contar desde la recepción.

Para la constatación del concurso de los elementos expuestos es preciso tramitar el **oportuno procedimiento** en el que cada uno de ellos debe analizarse por separado y habrá de darse audiencia a la sociedad contratista, una vez "instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución"⁶, siendo además imprescindible que en el expediente se delimite el alcance de la responsabilidad que, en su caso, se pretende atribuir a la empresa contratista. La delimitación referida puede concretarse en una cuantificación económica o bien en el requerimiento de ejecución de los trabajos de reparación⁷, supuesto éste en el que sería necesario que tales trabajos hayan sido descritos y cuantificados económicamente, para que dicha entidad conozca el importe económico de la responsabilidad que se le atribuye y que le será exigida de no asumir dichos trabajos.

La vida del contrato, pues, parece querer prolongarse incluso más allá de su fin inmediato, abarcando un ulterior período que no debe ser objeto de olvido, pues también en él se responde por el negocio jurídico concluido.

⁵ En relación con el primero de estos requisitos, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2012 recuerda que la jurisprudencia, especialmente la de la Sala Primera, "se muestra partidaria de una interpretación amplia y flexible del concepto de ruina a los fines del nacimiento de la responsabilidad del artículo 1591 del Código Civil, habiendo declarado que el término ruina que utiliza el legislador no debe quedar reducido al supuesto de derrumbamiento total o parcial de un edificio, sino que hay que extenderlo también a aquellos defectos constructivos que, por exceder de las imperfecciones, comunes o corrientes, impliquen una ruina potencial que haga temer por su pérdida en caso de no ser oportunamente reparados, o inutilicen la edificación, en todo o en parte, para la finalidad que le es propia, o conviertan su caso en gravemente irritante, incómodo o molesto".

⁶ Artículo 84.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

⁷ Responsabilidad que puede concretarse en el requerimiento a la contratista para que efectúe los trabajos de reparación, posibilidad ésta que ha sido reconocida por el Tribunal Supremo, incluso, al margen del procedimiento de exigencia de responsabilidad, tal y como resulta de su Sentencia de 11 de mayo de 2006, en la que se avaló el requerimiento a la contratista de la ejecución de las labores precisas para permitir la utilización de la obra, sin que de ello se derivase consecuencia alguna en torno a su posible responsabilidad, cuestión que había de dilucidarse en el expediente de depuración abierto paralelamente.

El Grupo de Contratos Públicos de Gómez-Acebo Pombo Abogados S.L.P. está integrado por Juan Santamaría Pastor, Carlos Vázquez Cobos, José Luis Palma Fernández y Pilar Cuesta de Loño.

Para cualquier información adicional dirigirse a: José Luis Palma jlpalma@gomezacebo-pombo.com o al Área de Derecho Público, Grupo de Contratos Públicos, Gómez-Acebo & Pombo Abogados S.L.P., Paseo de la Castellana 216, Madrid - 28046 (tel: 915 829 415)

© Gómez-Acebo & Pombo Abogados, S.L.P. Los derechos de propiedad intelectual sobre el presente documento pertenecen a Gómez-Acebo & Pombo Abogados, S.L.P. No puede ser objeto de reproducción, distribución, comunicación pública incluida la puesta a disposición a través de internet, o transformación, en todo o en parte, sin la previa autorización escrita de Gómez-Acebo & Pombo abogados, S.L.P.