

# LAS GARANTÍAS DE LAS OBRAS



**ENRIQUE FERNÁNDEZ**  
ARQUITECTO TÉCNICO Y  
ASESOR DE ARQUITECTURA  
DE CAFMADRID

Cuando en una comunidad de propietarios se van a realizar obras, es conveniente conocer las garantías que las mismas van a tener, con objeto de, en caso

necesario, efectuar las reclamaciones oportunas en el futuro. Si bien, estas deben quedar reflejadas en el contrato firmado entre la comunidad de propietarios y la empresa constructora adjudicataria de las obras.

Lo primero que debemos tener en cuenta son los agentes intervinientes en la ejecución de las obras, así como las obligaciones y responsabilidades que recaen sobre cada uno de ellos. Normalmente estos serán el promotor, el proyectista, la dirección facultativa y el constructor.

Las obras que se suelen efectuar en las comunidades son las relativas a la conservación y mantenimiento del edificio. El promotor será la comunidad de propietarios, el proyectista y la dirección facultativa normalmente coincidirán en el mismo técnico, y la empresa constructora adjudicataria del trabajo. En la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación se redactan con gran objetividad los cometidos de cada uno de los mencionados agentes.

En relación con las garantías de los trabajos encargados, el periodo establecido en la normativa vigente es un periodo mínimo, si bien este podrá ser ampliado en el contrato firmado entre el promotor y el constructor. Aunque en el art. 17 de la Ley 38/1999 se indican los plazos de garantía de cada tipo de partida de obra, se debe tener en cuenta que, en el ámbito de aplicación de dicha ley, no se encuentran recogidas las obras de conservación y mantenimiento habituales en las comunidades. Por lo tanto, si queremos acogernos a la aplicación de dicha norma, se deberá mencionar expresamente en el contrato firmado.

## LEGISLACIÓN APLICABLE

En los casos que nos ocupan, la ley de aplicación, en el caso de no indicar nada en el contrato, sería el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias. Las obras de conservación y mantenimiento serán asimilables a un contrato de servicios, que se define en el art. 59 bis del mencionado Real Decreto Legislativo como el celebrado

en el ámbito de una relación de consumo, en virtud del cual el empresario presta o se compromete a prestar un servicio al consumidor o usuario. En el art. 120 se establecen como plazos para manifestar la falta de conformidad de tres años desde la entrega en el caso de bienes o de dos años en el caso de contenidos o servicios digitales. En la redacción del contrato se deberán tener en cuenta las consideradas cláusulas abusivas sobre garantías, establecidas en el art. 88, especialmente en lo relativo a la imposición de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor y usuario en los casos en que debería corresponder a la otra parte contratante.

De acuerdo con el art. 169 del Real Decreto Legislativo, el plazo de prescripción para presentar reclamaciones será de dos años. Por lo tanto, hay que considerar que el plazo deberá quedar establecido en el contrato firmado inicialmente entre ambas partes. En el contrato se podrá hacer referencia a los plazos establecidos en alguna de las normas que ya hemos mencionado, o bien, se podrá establecer un plazo superior a cualquiera de los establecidos en la legislación vigente.



**LASSER**  
Nº1 en Servicio Técnico

División de  
**SEGURIDAD**  
DGP 2734

**VIDEOVIGILANCIA**

**TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO**

Elige **FIABILIDAD Y TRANQUILIDAD**  
para tu Comunidad de Propietarios

Instalación y Mantenimiento de  
Sistemas de **Videovigilancia y Accesos**

**CCTV**

**ALARMA**

**HORARIO**

**ACCESOS**

**SISTEMA Be ready CCTV**

**CÁMARAS INTELIGENTES**  
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en [grupolasser.com](http://grupolasser.com) | 900 321 111