

¿QUIÉN RESPONDE POR LA AVERÍA DE LA CALDERA EN UNA VIVIENDA NUEVA?¹

*Iuliana Raluca Stroie
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

Se plantea al CESCO desde la OMIC del Ayuntamiento de Siero (Asturias) la siguiente consulta:

El consumidor adquirió una vivienda nueva en marzo de 2010. En septiembre de 2011 se le avería la caldera de la calefacción (instalada el 20/01/2010) y el consumidor reclama su reparación contra el fabricante y el servicio de atención técnica (quien le cobra por la reparación), pero no contra el vendedor. La cuestión jurídica planteada se refiere a la procedencia de la reclamación contra el fabricante, conforme a lo previsto en la LOE, como lo hizo el consumidor, o ha de ser contra el vendedor del piso (perfectamente localizado), conforme a la normativa de protección de los consumidores.

Legislación aplicable

No se especifica en la consulta, pero entendemos que se trata de una avería de caldera que no haya producido daños en la vivienda, ni por su gravedad haya supuesto el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad previstos en el art. 3.1.c) de la LOE, por lo que no resultan de aplicación los preceptos reguladores de la responsabilidad previstos en su artículo 17. En el punto 1. b del mencionado precepto se prevé la responsabilidad durante 3 años de los daños materiales causados en el edificio 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. Por consiguiente, los daños no cubiertos por el régimen de responsabilidad específico de

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera

la LOE, (daños personales sufridos por el adquirente de la vivienda, daños en los bienes muebles, daño moral, etc.) estarán sometidos a las normas sobre responsabilidad de los productos defectuosos y garantías previstas en el RDL 1/2007 (art. 149). Dentro de esta categoría entran los daños sufridos por el consumidor como consecuencia de la avería de la caldera.

Solución del conflicto: sujeto pasivo de la reclamación por defecto del producto

El artículo 114 del RDL 1/2007, establece la obligación del vendedor de responder por la falta de conformidad, que exista en el momento de la entrega del producto. Se trata de una garantía legal que deriva del contrato de compraventa y se aplica a la falta de conformidad que se manifieste en el plazo de dos años desde la entrega, establecido por el artículo 123 de la misma norma. Siempre y cuando se cumplan los demás requisitos previstos en los arts. 116 y ss. para que opere la responsabilidad del vendedor, el consumidor tendrá derecho a la reparación gratuita, conforme al art. 120.a).

La cuestión concreta planteada en la consulta se refiere a la procedencia de la reclamación directa frente al fabricante o la exigencia de realizarla frente al vendedor de la vivienda.

El artículo 124 del TRLGDCU, que regula la acción contra el productor, dispone en su párrafo primero que el consumidor podrá reclamar directamente al productor con el fin de obtener la sustitución o reparación del producto, cuando *le resulte imposible o le suponga una carga excesiva dirigirse frente al vendedor por la falta de conformidad de los productos*. Si bien se trata de una regulación criticada por parte de la doctrina², está claro que la responsabilidad del productor es una responsabilidad de carácter subsidiario y que la acción directa contra el mismo sólo puede ser ejercitada por el consumidor cuando se cumplan los requisitos antes mencionados (imposibilidad o carga excesiva para dirigirse frente al vendedor). En este sentido, se ha pronunciado también la más reciente jurisprudencia de las Audiencias Provinciales³, si bien bajo la vigencia de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios los Tribunales se decantaban por la responsabilidad solidaria del vendedor y productor. El último párrafo del artículo 124 prevé el derecho a la acción de repetición que asiste al

² Véase MARIN LÓPEZ M.J., en “Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias”, coord. por Rodrigo Bergovitz, Aranzadi, 2009, pgs. 1560 y ss.

³ Véase FERNÁNDEZ BENAVIDES M. *¿Puede el comprador dirigirse directamente contra el fabricante (no vendedor) para reclamar por falta de conformidad de la cosa vendida?*, en la página web CESCO;

http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/28/2012/Trabajo_a_propósito_SAP_Madrid_10_enero_2012.pdf



www.uclm.es/centro/cesco

vendedor en contra del responsable de la falta de conformidad. Ahora bien, si el consumidor ha recibido ya la prestación por parte del fabricante de la caldera y se le ha cobrado por ella, como ahora sucede, tiene la posibilidad de dirigirse contra el vendedor para el reembolso de la cantidad que tuvo que desembolsar como consecuencia de la reparación.

¿Quién tiene la carga de la prueba por la falta de conformidad?

El mismo artículo 123, en el apartado primero, párrafo segundo, establece una presunción de la preexistencia de la falta de conformidad si ésta se manifiesta en los primeros seis meses desde la entrega. No obstante, si se manifiesta con posterioridad, será el consumidor quien tiene que demostrar la preexistencia del defecto, conforme a las reglas generales previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 217 LEC).