



Garantía de radiadores en vivienda de nueva construcción

Pascual Martínez Espín

Profesor Titular de Derecho Civil

CESCO-UCLM

Consulta:

Por la OMIC de Alcázar de San Juan (Ciudad Real) se plantea consulta al CESCO sobre la garantía que tienen los radiadores de una vivienda de nueva construcción adquirida hace tres años, haciendo constar que desde el primer año se le han ido averiando uno a uno.

1.- Legislación aplicable.

El Real Decreto Legislativo 1/2.007, de 16 de noviembre, establece una garantía legal que obliga al vendedor del equipo (arts. 114 y sig.).

Los radiadores de calefacción están sometidos al TRLCU, y en lo que concierne a la garantía, a los arts. 114 y sig. dado que se trata de un contrato de compraventa de productos (art. 115), y como tal producto ha de entenderse los radiadores.

A tenor del art. 115 quedan excluidos los bienes inmuebles, aunque se defiende la inclusión de los bienes inmuebles por incorporación o destino (Álvarez Moreno, El ámbito, p. 24 y 26; Avilés García, Las garantías derivadas de la venta de bienes de consumo..., en De León Arce. A. (dir.), García García, Luz M^a (coord), Derechos de los consumidores y usuarios..., Tirant, Valencia, 2007, p. 12072).

2.- Sobre el plazo de prescripción.

A tenor del art. 123 el vendedor responde de las faltas de conformidad que se manifiesten en el plazo de dos años desde la entrega.

Este no es un plazo de caducidad ni de prescripción, sino un plazo de manifestación del defecto. Se exige, pues, que la falta de conformidad se manifieste dentro de los 2 años, además de que la falta de conformidad exista en el momento de la entrega del bien, y que sea desconocida por el consumidor.

Para la ley sólo la reparación o sustitución suspenden el plazo de prescripción (art. 120 en relación con el 123). El art. 120.1.c) suspende el plazo de garantía durante la reparación del bien, volviéndose a reanudar (no reiniciándose) con la entrega del bien

reparado. Lo mismo sucede con la sustitución: el plazo también se suspende (art. 120.1.e).

Si la falta de conformidad se manifiesta dentro de los 2 años, dispondrá del plazo de 3 años para reclamar el cumplimiento, pues “la acción para reclamar el cumplimiento prescribirá a los tres años desde la entrega del producto”, no desde que se percate del defecto (art. 123.4), por lo que durante un año podrá reclamarse por una falta de conformidad manifestada en los dos años posteriores a la entrega del producto, a pesar de haber transcurrido el plazo de garantía (SAP Barcelona 22-2-2008). Sin embargo, transcurridos esos 3 años ya no podrán reclamarse los derechos por haber prescrito (SAP Teruel 7-7-2009). Se trata de un plazo de prescripción, por lo que es susceptible de interrupción, por ejemplo, en el caso de denuncia de la falta de conformidad establecida en el art. 123.5 (SAP Girona 15-2-2006). De ahí que el plazo de prescripción no se suspende por la reparación o sustitución del producto, sino que se interrumpe. El plazo de ejercicio de la acción de 3 años es para las acciones reguladas en los arts. 118 a 122. La acción para solicitar la indemnización de daños y perjuicios no está sometida al plazo de 3 años sino a su regulación específica, al igual que las acciones reguladas en los arts. 124 a 127, que tienen un plazo específico.

No se impone que tanto el defecto de conformidad como el del ejercicio de la correspondiente acción deban ocurrir en el plazo de 2 años. Una cosa es el plazo de garantía, aquél durante el cual es relevante la manifestación de una falta de conformidad y que permite posteriormente exigir el contenido de la garantía, y el plazo de prescripción de la acción, aquél con que cuenta el consumidor para reclamar ante la falta de conformidad que se haya manifestado durante el tiempo de la garantía.

En el caso consultado se nos dice que los radiadores presentaban vicios desde el primer año, pero desconocemos si se efectuó reclamación dentro de tal plazo. En todo caso, cuando la reclamación del consumidor se produce transcurridos 2 años desde la entrega, el consumidor habrá de probar que la aparición del defecto o la falta de conformidad tuvo lugar dentro de los 2 años.

El “dies a quo” se fija en la fecha de la entrega del producto y no a partir del conocimiento de la disconformidad o de la notificación al vendedor del vicio, o incluso a partir del plazo del plazo de 2 años o el día en que las acciones pudieran ejercitarse (art. 1969 CC).

En la SAP Cádiz 14-1-2008 se reclama por escrito una falta de conformidad de una vitrocerámica a la DGC y se hace después de los 2 años, pero se admite pues que el ejercicio de la acción es distinto al período de garantía y además hubo reclamaciones

verbales previas. La sentencia distingue ambos plazos, el de garantía y el de prescripción y se advierte que una cosa es la aparición del defecto, su manifestación, que debe ser dentro del plazo de dos años, y otra es el plazo para presentar la reclamación de ese defecto, que es más amplio. Distinto es el caso de la SAP Las Palmas de 10-4-2007, en la que se reclama por la instalación defectuosa de una cocina a los 4 años y medio desde la entrega del bien y se considera que no ha prescrito la acción de los 3 años para interponerla pues se interrumpió el plazo al presentarse una reclamación a los 3 años desde la entrega (se prescinde del hecho de que la falta de conformidad se manifieste dentro de los 2 años tras la entrega, lo cual es erróneo).

El consumidor deberá informar al vendedor de la falta de conformidad en el plazo de dos meses desde que tuvo conocimiento de ella. En todo caso, el hecho de no denunciar dentro de los dos meses no conlleva la pérdida de los derechos del consumidor, aunque sí será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al vendedor por el retraso de la denuncia.

El TRLGDCU contempla dos presunciones iuris tantum, una presunción semestral de falta de conformidad y otra presunción de entrega del producto. La primera se trata de una presunción de preexistencia de la falta de conformidad. Durante los seis meses posteriores a la entrega del producto, si se manifiesta una falta de conformidad, se presume que ya existía cuando la cosa se entregó. Por tanto, hay que distinguir dos plazos: uno, el de los primeros seis meses desde la entrega en que se presume que los defectos existían cuando la cosa se entregó, y otro desde los seis meses hasta los dos años, en que no existe esa presunción iuris tantum y corresponde al consumidor acreditar que el producto es o conforme y que dicha falta de conformidad ya existía cuando se entregó dicho bien o se ha producido con posterioridad pero por defectos intrínsecos a la cosa (SAP Valencia 20-5-2008). Transcurridos seis meses, resultan pues aplicables las reglas generales de la prueba (art. 217 LEC). En el presente caso, según los datos facilitados, pasados los seis meses no se presume la falta de conformidad y la prueba de este hecho corresponderá al consumidor que pretenda el ejercicio de dicha garantía; el comprador deberá acreditar que el producto no es conforme y que aún persiste el plazo de garantía de 2 años. La segunda presunción es la relativa a la entrega del producto, que en el presente caso coincidirá con la entrega de la vivienda en condiciones de ser habitada, fecha que coincidirá con la fecha de la escritura pública (art. 1462 CC).

Conclusión:

1.- Si los defectos se manifestaron, como así se dice, en el plazo de garantía de 2 años, el consumidor dispone de un año adicional para el ejercicio de la acción de un año.



www.uclm.es/centro/cesco

Desconocemos si el consumidor reclamó en el dentro del plazo de 2 años aludido. Si la reclamación se produce transcurridos 2 años desde la entrega, el consumidor habrá de probar que el defecto tuvo lugar dentro de los 2 años. Si no consigue probar este extremo, no le cubrirá la garantía.

2.- Respecto a los defectos que aparezcan transcurridos estos dos años, el consumidor no podrá solicitar los derechos reconocidos en el art. 118, aunque sí podrá acudir a los arts. 1101 y 1124 CC relativos al incumplimiento contractual.