

ANÁLISIS



Seguros

Prescripción de la acción de regreso de la aseguradora contra los agentes de la edificación (LOE) distintos del asegurado

Pese a su lógica y simplicidad, el artículo 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación sigue creando problemas interpretativos en la jurisprudencia superior. No se acaba de encontrar su sitio al lado de los artículos 1145 del Código Civil y 43 de la Ley de Contrato de Seguro.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. La solución sistemática

La presente es una reflexión sobre la Sentencia del Tribunal Supremo 330/2026, de 2 de marzo, a propósito de la posición que ocupa la aseguradora de responsabilidad civil de un agente de la construcción cuando procede en vía de regreso por haber pagado en exceso la deuda de responsabilidad de su asegurado, el arquitecto proyectista.

Antes vamos a considerar las normas que nos parecen aplicables *prima facie*:

- Artículo 18.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE):

La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial [la cursiva es nuestra].

- Artículo 43 de la Ley Contrato de Seguro (LCS):

... el asegurador, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente las personas responsables, del mismo, hasta el límite de la indemnización. El asegurador no

podrá ejercitar en perjuicio del asegurado los derechos en que se haya subrogado... [la cursiva es nuestra].

Los aseguradores del artículo 18 han de ser sin duda los de responsabilidad civil de cualquiera de los agentes demandados y condenados, básicamente, el asegurador del arquitecto superior, del director de obra, del arquitecto técnico. Y poco más, porque ni el promotor ni el contratista ni el suministrador aseguran su responsabilidad civil por defectos de edificación. Los titulares de la acción directa contra el asegurador del artículo 76 de la Ley de Contrato de Seguro serán las comunidades de propietarios que reclaman por los artículos 17 y 18.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación la reparación de los daños estructurales o de funcionalidad. La reclamación de estos aseguradores de responsabilidad civil en vía de regreso puede hallarse en dos situaciones: o bien los aseguradores han pagado por sus asegurados en virtud de la solidaridad *prima facie* del artículo 17.3 y pretenden luego concretar en vía de regreso la plena o semiplena responsabilidad de un agente distinto del asegurado, o bien han pagado en virtud de la solidaridad, pero el pago excede de la cuota interna del agente asegurado. Siempre que el asegurador pueda regresar por algún concepto contra otro agente de la construcción, podrá hacerlo en los mismos términos contra su correspondiente aseguradora.

El artículo 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación (así como el artículo 43 de la Ley de Contrato de Seguro) se puede referir también al asegurador de daños estructurales del edificio, contratado por el promotor en las condiciones del

artículo 19. Los asegurados de este seguro de daños son los propietarios adquirentes de unidades registrales del edificio, y es en sus derechos en los que se subroga el asegurador. Pero los propietarios no son agentes, por lo que los derechos en que las aseguradoras se subrogan son

de prescripción de la acción del asegurado contra el tercer dañante en la que el asegurador se ha subrogado.

En resumen, toda subrogación en favor del asegurador del artículo 19 que conduzca a la reclamación inicial contra los agentes

está condicionada en su ejercicio al plazo del artículo 18.1, porque tampoco los propietarios disponen de otro plazo que éste. Y toda subrogación que se produzca en favor del asegurador de responsabilidad civil de uno de los agentes, porque paga, genera una acción de regreso contra los otros agentes (distintos

del asegurado) que está sujeta al plazo del artículo 18.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Para los dos casos (asegurador de responsabilidad civil y de daños) puede el asegurador utilizar la subrogación ex lege del artículo 43 de la Ley de Contrato de Seguro

los derechos de reclamación contra los agentes.

Para los dos casos (asegurador de responsabilidad civil y asegurador de daños) puede el asegurador utilizar la subrogación *ex lege* del artículo 43 de la Ley de Contrato de Seguro. Este precepto no es una fuente de subrogación distinta de la del artículo 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Al contrario, es el fundamento de aquélla, sólo que el artículo 18 establece las condiciones (plazos) de ejercicio de esta acción de regreso fundada en la subrogación. La subrogación del artículo 43 es de más alcance que la primera porque se extiende frente a terceros distintos de los agentes de la construcción. Claro es, empero, que los daños que hayan podido causar estos terceros no serán daños de construcción del artículo 17 y, por tanto, este regreso subrogatorio no estará sujeto al plazo de dos años del artículo 18.2, sino al plazo

2. El conflicto resuelto

El recurso de apelación de la comunidad de propietarios demandante de responsabilidad de los agentes de la construcción conforme al artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación fue estimado íntegramente y, con ello, la demanda deducida contra los aquí demandados, a los que, en los extremos objeto de esta alzada, se condenó de forma solidaria a realizar los trabajos de reparación propuestos conforme a la demanda por la comunidad de propietarios. Posteriormente, dicha comunidad instó la ejecución, y el juzgado dictó un auto en el que se valoraban dichas obras en 443 147,50 euros, conforme al informe elaborado por el perito judicial. De dicha cantidad, el arquitecto superior condenado pagó 307 487,09 euros en total,

de los cuales 242 437,89 fueron abonados a través de ASEMAS.

Al no conseguir ASEMAS que la promotora constructora y el arquitecto técnico le abo-

Ni el artículo 43 LCS ni el 1145 CC contienen ningún régimen propio en materia de prescripción que pueda desplazar al artículo 18.2 LOE

naran lo que consideraba haber pagado en exceso, interpuso una demanda frente a ambos. Alegó que habían sido condenados, junto con su asegurado —el arquitecto superior—, a abonar conjunta y solidariamente la suma de 443 147,50 euros y que, siendo tres los condenados y presumiéndose la solidaridad, dicha cantidad debía satisfacerse por terceras partes, de modo que a cada uno de ellos le correspondía pagar 147 715,83 euros. Sin embargo, fue el arquitecto superior quien asumió de forma principal el cumplimiento de la condena abonando un total de 307 487,09 euros, de los cuales ella (ASEMAS) se hizo cargo de 242 437,89. Concluía, en consecuencia, que por cuenta del arquitecto superior se había producido un pago en exceso de 159 771,26 euros, y que ella había asumido de esa cantidad el pago de 82 666,63, por lo que los reclamaba en la demanda interpuesta.

La sentencia de segunda instancia rechaza el motivo de apelación que reiteraba la excepción de prescripción. La Audiencia

Provincial razona que no es aplicable el plazo del artículo 23 de la Ley de Contrato de Seguro, pues la acción ejercida no es contractual ni deriva del contrato de seguro, ni la demandante es parte en él, sino que se trata de una acción de reembolso por subrogación por pago, fundada en los artículos 43 de la Ley de Contrato de Seguro y 1145 del Código Civil, en el marco de la obligación solidaria nacida del título judicial que condenó solidariamente a los intervinientes en la construcción. En consecuencia, el

plazo aplicable es el general del artículo 1964 del Código Civil, que, en relación con la disposición transitoria quinta de la Ley 42/2015, no se encontraría agotado en ninguna de las fechas propuestas por el recurrente. El arquitecto técnico ha interpuesto sendos recursos extraordinarios, por infracción procesal y de casación.

La sentencia de casación concurre en este punto. La acción ejercida es una acción de repetición por subrogación legal del asegurador cuya prescripción no se rige por el artículo 23 de la Ley de Contrato de Seguro ni puede subsumirse, en el presente caso, en el artículo 18.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

El fundamento jurídico de la acción descansa en los artículos 43 de la Ley de Contrato de Seguro y 1145 del Código Civil, y su régimen de prescripción viene determinado, como ya se señaló en la Sentencia 709/2025, de 9 de mayo, por el artículo 1964 del Código Civil, en su redacción anterior a la reforma operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

La subrogación del asegurador en el crédito del asegurado conforme al artículo 43 de la Ley de Contrato de Seguro no altera el régimen de prescripción de la acción que el asegurado tuviera frente al tercero responsable, de tal manera que el plazo de prescripción, el inicio de su cómputo y la posibilidad de interrupción dependerá de la naturaleza del crédito que da origen a la acción que el asegurado transmite al asegurador (Sentencia 865/2008, de 1 de octubre, y las que en ella se citan).

3. Comentario

Creo que la doctrina sentada por el Tribunal Supremo y la Audiencia Provincial es desacertada.

Para empezar, reparemos en el artículo 1145 del Código Civil y el regreso entre codeudores solidarios. Esta norma no contiene ni remite a ningún régimen particular de prescripción. Es el género de todas las acciones de regreso entre codeudores solidarios, pero cada caso tendrá su propio régimen. Los artículos 17 y 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación son también un supuesto del artículo 1145 del Código Civil, en el entendido de que esta

eventual condena por cantidad superior a la cuota del asegurado sólo habrá sido posible por la aplicación de la doctrina de la solidaridad impropia, que lleva al artículo 1145, pero de éste se remite al régimen especial del artículo 18.2.

Una compañía de seguros de daños de construcción previstos en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación sólo puede proceder contra los agentes de la construcción, después de haber pagado a los propietarios asegurados, en los dos años establecidos en el artículo 18.1 de dicha ley. Una compañía de seguros de responsabilidad civil por daños de construcción sólo puede regresar contra los agentes distintos del asegurado por la vía del artículo 18.2 tanto si, siendo su asegurado un codeudor solidario final, ha pagado por el todo, como si su asegurado ha pagado más de lo que le corresponde por la cuota interna, o como si, finalmente, su asegurado no tiene ninguna cuota interna de responsabilidad pese a haber pagado como codeudor solidario del artículo 17.3.

Ni el artículo 43 de la Ley de Contrato de Seguro ni el 1145 del Código Civil contienen ningún régimen propio en materia de prescripción.