

CONSULTA

ASSUMPTE: Informe en relació amb la conformitat de les reformes d'habitatge.

Hem rebut una consulta en la qual ens pregunteu:

“Des del Gremi de Reformes d'Interiors de Catalunya voldríem saber quins son els terminis de garantia legals mínims que cal que donin en el seus treballs.

En concret tenen el dubte de si cal aplicar 2 anys o 3 anys a determinades obres de reforma.

Fins ara tenien entès que d'acord amb el Codi de consum de Catalunya s'aplicava 6 mesos des que s'hagi formalitzat el darrer acte o activitat en què consisteix la

prestació i pel que fa a la garantia de les peces o dels béns que s'incorporen al servei 3 anys des de la seva incorporació al producte reparat.

Però en certes obres a alguns dels nostres agremiats els estan demanant una garantia de 5 anys (obres com impermeabilització d'una coberta, tancament d'un safareig o una Terrassa, canvi de baixants generals de l'edifici, etc) d'acord amb la Llei 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

En relació amb aquest assumpte us fem avinent el següent:

1r. Normativa aplicable:

- Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.
- Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.
- LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.
- Llei 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

2n. Anàlisi:

De forma prèvia cal fer una distinció entre les grans reformes, emparades en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació i aquelles reformes “menors” que s'han d'ajustar a les disposicions de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya en relació amb la prestació de serveis.

La Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació té com a objecte regular en els aspectes essencials el procés de l'edificació, establir les obligacions i les responsabilitats dels agents que intervenen en aquest procés, així com les garanties necessàries per al seu desenvolupament adequat, amb la finalitat d'assegurar la qualitat mitjançant el compliment dels requisits bàsics i la protecció adequada dels interessos dels usuaris.

L'article 2.2 de la Llei 38/1999 esmentada estableix que tenen la consideració d'edificació als efectes que disposa aquesta Llei, i requereixen un projecte segons el que estableix l'article 4, les obres següents:

- a) Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.
- b) Totes les intervencions sobre edificis existents, sempre que n'alterin la configuració arquitectònica, entenent per tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
- c) Obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada per mitjà d'una norma legal o document urbanístic i aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o les parts objecte de protecció.

Per tant, només aquelles obres de reforma de gran envergadura compten amb les garanties establertes a la Llei 38/1999.

Pel que fa als serveis prestats a domicili cal donar compliment al Títol V de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya. Així, l'article 251.5 d'aquesta norma disposa que els diversos tipus de serveis s'han de garantir d'acord amb la normativa específica que els és aplicable i, si no n'hi ha, com a mínim, per un període de sis mesos, sens perjudici que els béns incorporats –electrodomèstics, mobles, sanitaris, etc.- han de ser conformes i el termini per respondre de les faltes de conformitat.

La **conformitat** amb el contracte es determina mitjançant el compliment d'uns requisits objectius i subjectius, **inclosa la instal·lació**, podent exigir el consumidor la seva posada en conformitat mitjançant la seva reparació o substitució, en el cas dels béns, i si aquests remeis no són efectius, serà procedent la reducció del preu o la resolució del contracte.

Quan als **terminis** el Text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries disposa:

- L'article 120 TRLGDCU: **termini de tres anys des del lliurament en el cas de béns perquè pugui manifestar-se la falta de conformitat i que ha d'assumir el venedor.**
- L'article 121 estableix un període **de dos anys per a la presumpció que tota falta de conformitat que es manifesti existia en el moment del lliurament del bé.**

A Catalunya la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè, ha estat modificada pel Decret Llei 27/2021, de 14 de desembre, d'incorporació de les directives (UE) 2019/770 i 2019/771, relatives als contractes de subministrament de continguts i serveis digitals i als contractes de compravenda de béns, al llibre sisè del Codi civil de Catalunya i l'article 621-23 regula els terminis de la conformitat i disposa que el venedor respon de la manca de conformitat que existeixi en el moment del lliurament del bé o de la seva completa instal·lació i es manifesti durant els **tres anys següents**.

En relació amb el **termini de garantia** aplicable a Catalunya en matèria de **prestacions de serveis**, les previsions que recull la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya. Concretament, l'article 251-5 de la norma esmentada estableix dos criteris que cal tenir en compte. El primer, és que els diversos tipus de serveis tenen el termini de garantia que estableixi la normativa específica que els és aplicable. El segon, és que a manca de normativa específica, els serveis s'han de garantir, com a mínim, per un període de **6 mesos** des que hagi finalitzat el darrer acte o activitat en què consisteixi la prestació.

D'aquesta manera, seguint el precepte esmentat, cal observar si existeix una normativa específica que reguli un termini diferent al previst a l'apartat segon. En aquest cas, tenint en compte que l'activitat que desenvolupeu, cal palesar que no hi ha normativa específica per la qual cosa s'aplica el termini general. En conseqüència, **el termini de garantia de les prestacions de serveis és d'un mínim de 6 mesos que es compta des de la finalització del darrer acte o activitat en què consisteix la prestació del servei.**

En relació amb el termini de **garantia de les peces que s'incorporen a la prestació de serveis** cal tenir en compte que una cosa és la prestació de serveis en si mateixa, la qual té un termini de garantia de 6 mesos i una altra són les peces que s'hi incorporen les quals tenen el termini de garantia de conformitat general dels 3 anys que ve recollit al Text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

En relació amb el termini de garantia de les **peces** que s'incorporen a la prestació de serveis cal tenir en compte que una cosa és la prestació de serveis en si mateixa, la qual té un termini de garantia de 6 mesos i una altra són les peces que s'hi incorporen les quals tenen el termini de garantia de conformitat general dels **3 anys** que ve recollit al Text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i

altres lleis complementàries, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

3r. Conclusions:

- El termini general **de garantia dels serveis i de les reparacions és de 6 mesos** des que hagi finalitzat el darrer acte o activitat en què hagi consistit la prestació.
- En relació amb el **termini de garantia de les peces** que s'incorporen a la prestació de serveis tenen el termini de garantia de conformitat general dels **3 anys**.
- Per aquelles intervencions sobre els edificis existents, sempre que n'alterin la configuració arquitectònica, entenent per tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici, s'apliquen els terminis establerts a la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació i es respondrà durant tres anys, dels danys materials causats a l'edifici per vicis o defectes dels elements constructius o de les instal·lacions que ocasionin l'incompliment dels requisits d'habitabilitat.

Servei de Normativa i Procediment

Signat digitalment a Barcelona (vegeu la data de la signatura electrònica)