

El blog de ESPUBLICO publica la siguiente entrada de Andrea Roselló: **La responsabilidad por vicios ocultos y la personalidad latente de una sociedad extinguida.**

*Cuantas veces nos hemos encontrado que una obra de urbanización ya se ha recibido y se ha devuelto el aval o este todavía no se ha devuelto, sin embargo aparecen deficiencias en la obra posteriormente llamados vicios ocultos y además la empresa promotora (Agente urbanizador) se encuentra extinguida.*

*En primer lugar, cabe señalar que la empresa promotora responde de los vicios ocultos durante un periodo de 15 años a contar desde la fecha de recepción de las obras.*

*Esta materia de los vicios ocultos quedaba regulada en el art.149 de la Ley 13/1995, de Contratos de las Administraciones Públicas, el art. 219 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y art. 148 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Actualmente queda regulado en el art. 244 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.*

*A lo largo de las distintas disposiciones legales la regulación ha sido la misma, en este sentido se manifestaban diciendo:*

*«1. Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios que se manifiesten durante un plazo de quince años a contar desde la recepción.*

*2. Transcurrido este plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del contratista».*

*Como afirma la Sentencia del Tribunal Superior de Madrid de fecha 22 de octubre de 2007, de lo expuesto se deduce que la normativa distingue tres períodos perfectamente diferenciados en la responsabilidad de los contratistas: el primero se iniciará con la recepción de las obras, momento en el que se produce la entrega de la misma a la Administración y comienza el período de garantía, en el que el contratista responde de los defectos de construcción, quedando legalmente obligado a efectuar las labores de conservación y policía, asumiendo la Administración los demás riesgos, salvo por vicios ocultos; el segundo comienza cuando se extingue el plazo de garantía y se refiere exclusivamente a los vicios ocultos por incumplimiento del contrato por parte del contratista, esto es, a aquellos cuya existencia no se ha podido delatar en ese período anterior, determinan la ruina de lo construido; el tercero y último es el que se inicia a partir de los 15 años desde la recepción, en el cual el contratista no tiene ninguna responsabilidad.*

*Y es que, en efecto, como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 2 de abril de 2008, «con la entrega de la obra no queda extinguida en su totalidad la responsabilidad del contratista derivada de su actuación. Transcurrido el plazo de garantía, durante el que tiene que realizar las labores de conservación y que había sido fijado en el correspondiente pliego de cláusulas*

*administrativas particulares, podrá entrar en juego la imputación por vicios ocultos debido a incumplimiento del contrato que es lo aquí acontecido».*

*Quedando claro que la empresa responde por los vicios ocultos en un periodo de 15 años desde el acta de recepción definitiva de las obras de urbanización, nos encontramos en muchos casos que la empresa se encuentra ya extinguida, por lo tanto deberemos acudir a la doctrina civilista.*

*Aun cuando la empresa está extinguida resulta de aplicación la doctrina civilista de “la personalidad latente” de las sociedades extinguidas, según la cual «después de la cancelación persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular» (Resolución de 14 de diciembre de 2016). Y asimismo «no debe privarse a los acreedores de la posibilidad de dirigirse directamente contra la sociedad, bajo la representación de un liquidador, para reclamar judicialmente el crédito, sobre todo cuando, en atención a la naturaleza del crédito, se precisa su previa declaración. Dicho de otro modo, a estos meros efectos de completar las operaciones de liquidación, está latente la personalidad de la sociedad, quien tendrá capacidad para ser parte como demandada, y podrá estar representada por la liquidadora, en cuanto que la reclamación guarda relación con labores de liquidación que se advierte que están pendientes. Además, el art. 400 LSC atribuye esta representación a los (antiguos) liquidadores para la formalización de actos jurídicos en nombre de la sociedad, tras su cancelación»...*

[Seguir leyendo.](#)