LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS AGENTES DE LA CONSTRUCCIÓN ANTE EL PROCESO DE EDIFICACIÓN

Recoge la Exposición de Motivos de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación -LOE-, y positiva en su art.1.1 que en su objeto venía a *<<regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios>>.*

En el Capítulo III de la Ley de Ordenación de la Edificación se establecen los diferentes agentes de la edificación, que deben responder por los distintos daños materiales existentes en el edificio en el que han intervenido, entendiéndose por tales -como señala el artículo 8 de la LOE- *<<todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención>>.*

Con carácter previo al análisis de los diferentes agentes de la construcción cabe mencionar las características de este proceso de derivación de responsabilidad en la que concurren los mismos.

- Es una responsabilidad objetiva, en el sentido de que no permite la exoneración con base en el empleo de la diligencia debida. Si hubo daño material en el edificio, con el alcance que establece el artículo 17 de la LOE, y la causa ha sido los actos u omisiones de los intervinientes en la edificación (por actos u omisiones propios o de personas por las que, con arreglo a la LOE, se deba responder art. 17.2 LOE), se responde durante los plazos de garantía señalados por la Ley. En el sistema instaurado por la LOE la imputación de la responsabilidad se hace a partir del resultado de los vicios o defectos de la construcción, es decir, del tipo de daños materiales que haya sufrido el edificio. Están previstas tres clases (art. 17.1 LOE).

- La responsabilidad civil de los diferentes agentes por daños materiales en el edificio se exigirá de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que, con arreglo a esta Ley, se deba responder;

siempre que se puedan delimitar las intervenciones y el alcance individualizado de las culpas, (art. 17.2) de acuerdo con la división de tareas técnicas entre todos los profesionales implicados.

- La responsabilidad se exigirá solidariamente cuando no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño o cuando exista concurrencia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente en el daño producido.

Para los distintos agentes que participan a lo largo del proceso de la edificación se enumeran las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, de las que se derivan sus responsabilidades de cada uno de ellos en caso de que se apreciasen defectos de construcción en la vivienda o edificio entregado.

Estas disposiciones que establecen la responsabilidad de cada uno de los agentes constructivos de forma expresa no deben ser entendidas como <<*numerus clausus*>> en tanto en cuanto son diversos los acontecimientos en este sector que podrían propiciar la aparición de nuevos agentes de edificación que a día de hoy son desconocidos.

Esta cuestión, lejos de parecer un tema baladí, es uno de los elementos más importantes de la Ley de Ordenación de la Edificación. Cuando aparecían supuestos de hecho de este tipo era habitual que los sujetos que habían intervenido en el proceso edificativo alegasen su falta de responsabilidad al respecto, declarando que estos desperfectos eran responsabilidad de otros sujetos con los que habían colaborado a lo largo del proceso de edificación.

Así las cosas, de conformidad con las disposiciones actuales de la Ley de Ordenación de la Edificación, se establece la responsabilidad de los siguientes sujetos intervinientes en el proceso de edificación.

a) Promotor (artículo 9 LOE).

A tenor de lo dispuesto en el artículo 9 LOE se establece la responsabilidad del promotor. Es el agente clave en cualquier proceso edificativo, así como una de las figuras más relevantes en la Ley de Ordenación de la Edificación, definiéndose como la persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. Se configura el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir.

A la figura del promotor se equiparán también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que

aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.

En cuanto a la responsabilidad de este agente de la edificación, resulta imperativo estar a lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación, el cual establece que el promotor debe responder solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los diversos defectos constructivos que pudieran aparecer en la vivienda entregada.

b) <u>Proyectista (artículo 10 LOE)</u>.

Es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto de edificación. Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

A efectos prácticos, es el técnico competente para verificar si la edificación que pretende llevar a cabo el promotor cumple con las exigencias del plan urbanístico de la zona en concreto.

Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

c) <u>Constructor (artículo 11 LOE)</u>.

Es la persona que asume contractualmente ante el promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, los cuales pueden ser propios o ajenos, el proceso edificativo en cuestión. Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Dentro de las actividades del constructor se hace mención especial a la figura del jefe de obra, así como a la obligación de formalizar las subcontrataciones que en su caso se establezcan.

A pesar de que la Ley de Ordenación de la Edificación no lo recoge de manera específica, en la práctica edificativa de nuestro país la figura del promotor y constructor pueden quedar concentradas en una misma persona. En este tipo de casos, las funciones del constructor quedan subsumidas en las delimitadas para la figura del promotor.

d) <u>Director de obra (artículo 12 LOE)</u>.

Definido en el artículo 12 de la LOE, se encarga de asumir las tareas relacionadas con los elementos estructurales y básicos de la misma, es decir, los aspectos esenciales de cualquier proceso edificativo. Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.

El director de obra debe interpretar el proyecto redactado por el proyectista, dando instrucciones específicas para que este sea llevado a cabo en los términos pactados. Es por ello que es posible que, a efectos prácticos, ambos profesionales sean la misma persona en la práctica edificativa.

e) <u>Director de la ejecución de la obra (artículo 13 LOE)</u>.

La definición de este sujeto se recoge de igual manera en el Código Técnico de la Edificación, y debe tener el título de <<aparejador>> o <<arquitecto técnico>>. El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

Lejos de parecer una figura poco importante, si tenemos en cuenta que la mayoría de los defectos de construcción suelen hacer referencia a la calidad de los materiales utilizados durante el proceso edificativo, esta figura delimitada en la Ley de Ordenación de la Edificación sería una de las más importantes a efectos prácticos, al menos desde un punto de vista jurídico.

En Madrid, a 18 de diciembre de 2020.

Luis Miguel Fernández J.
Abogado