EL RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN. ESTRUCTURA

27 de abril de 2005

Una novedad del régimen nuevo de responsabilidad Art. 17 y 18 de la loe es que establece un sistema de garantías obligatorio .
Convencido el legislador de que cuanto mejor esté dibujado el nuevo régimen de responsabilidad... etc. etc. etc.

Hay un control registral respecto a este sistema de garantías. A los requisitos de la inscripción de la declaración de obra nueva en construcción o terminada (artículos 22 LRSV de 1998 y 45 a 55 RD 1093/1997, de inscripción de actos de naturaleza urbanística, etc. etc. etc.

ESTRUCTURA DEL NUEVO RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN. ART. 17 LOE

Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

*b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del **artículo 3**.*

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

5. 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.

6. 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.

7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

*9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los **artículos 1484 y siguientes** del **Código Civil** y demás legislación aplicable a la compraventa.*

1. ÁMBITO OBJETIVO

- Tipo de daño… ¿qué daños cubre…?
- Tipo de edificio… ¿Qué edificios…?
- Tipo de vicio o defecto constructivo… ¿Qué defectos?

EL TIPO DE EDIFICIO

- Obras de edificación sometidas a la LOE (licencia a partir de 6 de mayo de 2000) (disposición Final 4ª LOE)
- Entendiendo por obras de edificación (art. 2 LOE)

Quedan excluidos:

- Los edificios ya existentes a la entrada en vigor de la LOE legalizados o legalizables (a tenor del art. 52 del RD 1093/1997)
- Las obras de edificación realizadas con posterioridad a la LOE
  - Cuya licencia de obras sea anterior al 6 de mayo de 2000
  - Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial y que se construyan en una sola planta (construcción de una nave, caseta del perro)
  - Las obras de rehabilitación de edificios ya existentes que no cambian de uso, ni alteran la configuración arquitectónica.
  - Las obras de carácter provisional.

El TIPO DE DAÑO

Material en el edificio a que se refiere el artículo 17.1.a), b) y c) que afectan:

A la estructura
A la habitabilidad
A la terminación y acabado.

No cubre los daños materiales en:

- El edificio ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño (art. 17.8 distinto del artículo 144 LCAP).
- El edificio que no encajan en los contornos taxados del precepto, los que surjan fuera de los plazos de garantía (defecto habitabilidad 4° año) o haya prescrito la acción (3er año).
- En elementos muebles existentes en el edificio (piano, cuadros, etc.). IMPORTANTE, NO POR LA VÍA DEL ARTÍCULO 17, A LO MEJOR POR OTROS SÍ.
- En edificios contiguos o adyacentes.
- Perjuicios económicos (lucro cesante, coste realojo)
- Daños corporales (ocasionados al ocupante, transeúnte)
- Daños morales indirectos (angustias, molestias)

COMO NO ESTÁ CUBIERTO EN EL 17 ESTO, LO DEJAMOS EN SUSPENSE PARA VERLO EN OTROS CAPÍTULOS. Coinciden daños indemnizables con daños asegurables.

Del artículo 17 de la LOE nos pasamos al Art. 1591.1 de l Código Civil y de este a los Artículos 1469, 1124, 1101, 1258 del Código Civil y 11 de la LGDCU (daños distintos de los materiales en el edificio que serán indemnizables).

2. ÁMBITO SUBJETIVO

- <u>Sujetos legitimados activamente</u>

¿Quién puede ejercitar la acción del artículo 17 de la LOE?

- El propietario de todo o parte del edificio (consolidada la práctica judicial del artículo 1591 CC) y,
- Los terceros adquirentes. Novedad: con el artículo 1591 CC tenían que ejercitar la acción directa o subrotatoria. De esto hemos hablado en contrato de obra cuando hablamos de las garantías a la hora de proteger los créditos de obra (art. 1597 CC)
- Acciones del 17:
  - Adquiriente a título oneroso o gratuito (donatario)
  - Titular pleno o limitado (usufructuario, arrendatario, titular de un derecho de uso y habitación, etc.)
  - El propietario de un edificio sometido a LPH (propiedad horizontal) o el Presidente de la Comunidad de Propietarios (art. 13 LPH) respecto no sólo de los elementos comunes sino también de loso privativos (siempre que no se oponga el propietario).
  - El promotor propietario de todo o parte de los pisos.

- <u>Sujetos legitimados pasivamente</u>

La legitimación pasiva va contra el promotor o su compañía de seguros y contra los agentes intervinientes en el proceso edificatorio: proyectista, constructor, director de la obra, director de la ejecución de obra.

Novedad:

- Se abandona el planteamiento triangular del art. 1591 CC.
- Se abandonan los criterios de imputación de responsabilidad. De los vicios del suelo y vicios de dirección a la participación activa en el proceso constructivo edificatorio defectuoso.

RESPONSABILIDAD QUE SE LE EXIGE AL PROMOTOR

Su responsabilidad es directa, objetiva y solidaria (en jurisprudencia hemos hablado en el 1591) de todos los agentes que intervienen en el proceso de edificación (Vid., SSTS de 21-2-2001, 8-10-2001, SAP Cáceres de 2-9-2002). *Esta clasificación separando promotor del resto se debe a que el promotor es el garante incondicional de la seguridad, habitabilidad y buen acabado de la obra. Dicho de otro modo, es quien da la cara, es decir, la teoría de "el Corte Inglés". Aunque sea por norma el responsable solidario, él llamará a los responsables principales.*

RESTO DE LOS AGENTES INTERVINIENTES

Regla general: Los agentes responden personal e individualmente, por actos propios como también por actos u omisiones de las personas por la que por ley están llamados a responder. (Art. 17.2 LOE). La llamada en garantía del tercero (DA 7ª LOE).

***Disposición adicional séptima**. Solicitud de la demanda de notificación a otros agentes.*

Quien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en la presente Ley, podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso.

La notificación se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos.

Regla excepcional: Responsabilidad solidaria, indirecta o por actos ajenos, cuando no sea posible individualizar la causa del defecto o el grado de intervención de cada agente (art. 17.3 LOE). *"No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción"*

- El arquitecto proyectista: Responde por hechos propios y ajenos: de las incorrecciones de su proyecto o de los que coordina (art. 17.6 LOE): agua, calefacción, telecomunicaciones, electricidad…)

  "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."
- El arquitecto director: Responde por hechos propios y ajenos: de las omisiones de los proyectistas, de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto que acepta dirigir (art. 17.7).

  7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

  Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

  Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

Arquitecto proyectista y arquitecto director se equiparan en responsabilidades.

- Constructor: Responde del perfecto acabado de la obra y de los defectos que deriven de la impericia, negligencia o el incumplimiento de las obligaciones de sus dependientes (ej. Jefe de obra y demás obreros) cuando la obra es ejecutada con impericia. Responde por "hecho ajeno" del subcontratista, del suministrador y fabricante de productos defectuosos.

¿Fundamento su responsabilidad?

- Por culpa in vigilando o culpa in iligendo.
- Por ser empresario de una obra responde objetivamente de los daños que ocasione. Es responsabilidad por riesgo.

SISTEMA DE GARANTÍAS

4 de mayo de 2005

3. ÁMBITO TEMPORAL

Plazos de garantía de 1, 3 o 10 años en atención al vicio o defecto constructivo. Lo definimos como el período durante el cual se presume el carácter "originario" del vicio o defecto constructivo. En definitiva, supuestamente si surgen los defectos durante el plazo de garantía, consideramos que estos defectos venían ya de antes.

- Plazo: Anual, trienal (terminación y acabado) decenal, en atención al vicio o defecto constructivo.
- Cómputo: "… desde la recepción de las obras sin reservas o desde la subsanación de éstas" (art. 6.5 LOE)

El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior

Plazo de Prescripción: Período durante el cual el propietario puede ejercitar la acción de responsabilidad.

- Plazo: bianual, en la acción de responsabilidad como de repetición.
- Cómputo: en la acción de responsabilidad… "desde que se produzcan los daños…" y de la acción de repetición "desde la firmeza de la resolución judicial" (art. 18 LOE)

***Artículo 18**. Plazos de prescripción de las acciones.*

*1. Las acciones para exigir la **responsabilidad** prevista en el **artículo anterior** por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.*

*2. 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.*

Para concluir, los agentes responden según el artículo 17 de la LOE, de los daños materiales ocasionados por:

- Defectos de terminación y acabado: 1 (garantía) +2 (prescripción) = 3 años totales
- Defectos de habitabilidad: 3 (garantía) +2 (prescripción) = 5 años totales
- Defectos en la estructura: 10 (garantía) +2 (prescripción) = 12 años totales

Se responde durante menos tiempo que lo que decía el Código Civil en su artículo 1591 en el que establecía unos períodos de 10+15=25 años.

Extinción de los plazos de garantía:

Venta de viviendas en stoc. Cuando la obra no ha sido lanzada al mercado recién terminada. Consejo: ampliar por vía convencional el plazo de garantía (compra vivienda con nulas o pocas garantías).

Obra por fases: estructura, cerramiento y demás fases. SAP Baleares 23-04-2001, AC 2002, 223). Se extinguió el plazo de garantía porque la obra se había hecho por fases, y los vicios ruinógenos o los defectos de estructura correspondían a la primera fase.