



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE LA EDIFICACIÓN

**MÁSTER UNIVERSITARIO EN EDIFICACIÓN.  
ESPECIALIDAD GESTIÓN**

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA  
GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN: ATRIBUCIONES QUE  
CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL**

Autora: **Josefina T. Pou Faus**

Tutora: **Francisca Ramón Fernández**

Curso académico 2012 - 2013





---

## AGRADECIMIENTOS

El pasado curso lectivo fue un periodo duro, de gran sacrificio personal y familiar, con el fin de alcanzar mayor formación profesional y que ahora culmina con la presentación del trabajo final de Máster

Me gustaría mostrar mi más sincera gratitud, a todos los profesores que han impartido el Master de Gestión de la Edificación, por su dedicación y conocimientos.

Mi especial reconocimiento y gratitud a la Dra. Francisca Ramón Fernández, por su dedicación y ayuda en la realización del presente trabajo.

Agradecer a todos mis compañeros, su apoyo y amistad.

Agradecer en particular a toda mi familia, su cariño y apoyo incondicional, especialmente, a Juanjo y a mis hijos, Neus y Guillem, que a pesar de su corta edad, me han mostrado día a día, su amor, paciencia y confianza.

De todo corazón; muchas gracias a todos.





## ÍNDICE

ÍNDICE.....	5
ABREVIATURAS .....	7
INTRODUCCIÓN.....	8
1. La responsabilidad.....	11
1.1 Concepto general .....	11
1.2 Tipos de responsabilidad .....	12
1.2.1 Responsabilidad Civil: contractual y extracontractual .....	12
1.2.2 Responsabilidad Penal.....	16
1.2.3 Responsabilidad Administrativa.....	18
2 Antecedentes: evolución en las funciones y responsabilidades del arquitecto técnico .....	20
3 Funciones, competencias y atribuciones que determinan los campos de actuación del arquitecto técnico y la responsabilidad adquirida (según LOE).....	22
3.1 Funciones .....	22
3.1.1 Función de Director de la Ejecución material de la obra .....	23
3.1.2 Función de Proyectista y Director de la obra .....	26
3.1.3 Otras funciones:.....	33
3.2 Colegiación obligatoria y única .....	34
3.3 Coexistencia de regímenes distintos. Criterio para determinar el régimen jurídico a aplicar en caso de reclamación .....	40
4 Responsabilidad civil desde el punto de vista del Código Civil .....	45
4.1 Concepto de ruina .....	45

---

### INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

#### ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



4.1.1	Ruina física, total o parcial .....	46
4.1.2	Ruina funcional .....	46
4.1.3	Ruina futura o potencial .....	48
4.2	Defectos constructivos que han sido considerados ruina por la jurisprudencia. . .....	50
4.3	Plazos de garantía y prescripción.....	51
5	Responsabilidad civil desde el punto de vista de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación .....	54
5.1	Agentes de la edificación.....	55
5.2	Legitimación activa.....	61
5.3	Legitimación pasiva y solidaridad .....	62
5.4	Interpretación del concepto de ruina.....	64
5.5	Plazos de garantía y prescripción.....	64
5.6	Criterio de imputación objetivo .....	65
5.7	Daños manifiestos y su reclamación.....	68
5.7.1	Daños materiales ocasionados por vicios constructivos, exigibles bajo el amparo de la LOE .....	68
6	El Arquitecto Técnico como gestor de la edificación .....	71
6.1	Funciones y responsabilidad .....	71
6.2	Análisis de jurisprudencia.....	73
	CONCLUSIONES.....	78
	FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN .....	81
	BIBLIOGRAFÍA .....	82

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



## ABREVIATURAS

AP.	Audiencia Provincial
Art.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
DEM	Director de la ejecución material de la obra
DF	Dirección facultativa
DO	Dirección de Obra
ENAC	Entidad Nacional de Acreditación
ITE	Inspección técnica de edificios
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
MP	Magistrado Ponente
Núm.	Número
Pág.	Página
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
ss.	Siguientes
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TRLCSP	Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
TRLGDCU	Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
TS	Tribunal Supremo

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



## INTRODUCCIÓN

En el ámbito de la Gestión de la Edificación, el Arquitecto Técnico<sup>1</sup> ocupa un papel muy relevante. Dicha gestión exige profesionales altamente preparados, con un amplio conocimiento de las técnicas y del proceso constructivo, del control de costes, de plazos de ejecución y la gestión de los recursos humanos, todo ello unido al saber enfrentarse a la singularidad principal de las obras, el hecho de ser cada obra distinta, aun partiendo del mismo proyecto. El arquitecto técnico es un profesional, que dada su formación y experiencia, está preparado para desarrollar con éxito dicho papel, y satisfacer los requisitos del proyecto al que se enfrenta, aplicando todos sus conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas.

La figura del Arquitecto Técnico tiene unas funciones que derivan de la legislación aplicable, haciendo especial hincapié en la Ley 12/1986, de 1 de abril<sup>2</sup>, modificada por la Ley 33/1992, de 9 de diciembre<sup>3</sup>, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos, entre toda la legislación que desarrollaremos en el punto 3 del presente documento, y que se traducen no sólo en el ámbito puramente procedimental, sino que también desarrolla actividades relacionadas con el ámbito legislativo aplicable en materia de contratación. La intervención en todo el proceso de gestión hace que el Arquitecto Técnico desarrolle su funcionalidad y que derive, al mismo tiempo, una responsabilidad por el ejercicio de dichas funciones.

Es muy importante, para el buen ejercicio de la profesión conocer cada una de estas funciones y saber la responsabilidad que le exige la legislación vigente, tanto la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación<sup>4</sup>, como el art.1591 del

---

<sup>1</sup> Queremos precisar que, cuando en todo el desarrollo del presente trabajo, hablamos del Arquitecto Técnico, también queremos hacer referencia al Aparejador y al Ingeniero Técnico de la Edificación, entendiendo con ello una única profesión con distintos nombres.

<sup>2</sup> BOE núm. 76 de 2 de abril de 1986

<sup>3</sup> BOE núm. 296, de 10 de diciembre de 1992

<sup>4</sup> BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999.

R.D. de 24 de julio de 1889, Código Civil<sup>5</sup>, mientras permanezca vigente y en los casos en que es de aplicación, así como la interpretación que de dicha ley y artículo realiza la jurisprudencia.

Nuestra formación es técnica, y en general es difícil manejarnos en términos jurídicos, por ello consideramos que sería de utilidad para muchos técnicos, disponer de un documento, ya sea libro, manual o guía práctica, que analizase nuestra profesión, atribuciones y responsabilidad derivada de dichas atribuciones, y que analizase los casos más frecuentes donde se ha exigido responsabilidad civil a un técnico.

Muchas son las aportaciones doctrinales sobre el tema, pero ninguna elaborada por técnicos, que además de analizar la normativa vigente y jurisprudencia, sean conocedores de las características y dificultades reales de la profesión. Compaginar ambos campos, legal y técnico, es el camino idóneo para poder ejercer las distintas funciones, minimizando el riesgo de reclamaciones judiciales.

La metodología utilizada para el desarrollo del presente trabajo, está basada en el estudio y análisis de la legislación vigente con respecto a la responsabilidad civil en la edificación, en el estudio y análisis de distinta bibliografía: libros, artículos, estudios de análisis de jurisprudencia, etc. donde autores expertos en la materia, analizan y comentan la legislación y su aplicación, así como la búsqueda de distinta jurisprudencia que nos facilite la interpretación final que de la legislación vigente, realizan los magistrados.

El presente trabajo está estructurado en varios puntos:

El punto 1 analiza conceptos generales y tipos de responsabilidad, como mera introducción al tema que nos ocupa.

El punto 2 y 3 sirven para centrarnos en la funciones de los arquitectos técnicos, realizando un breve estudio de los antecedentes de la profesión para pasar a analizar minuciosamente todas las funciones, competencias y atribuciones que la legislación vigente le otorga.

---

<sup>5</sup> BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889.



En el punto 4 nos centramos en el estudio de R.D. de 24 de julio de 1889, Código Civil<sup>6</sup>, a través del análisis de la distinta y variada jurisprudencia, para determinar la responsabilidad exigida bajo su amparo.

En el punto 5 analizamos minuciosamente Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación<sup>7</sup>, sus conceptos generales y al interpretación que de ella realiza la jurisprudencia, a la hora de reclamar responsabilidad civil a los arquitectos técnicos.

El último bloque del trabajo, el punto 6, lo centramos, en la figura de “Gestor de la Edificación”, y aunque todavía, no existe una legislación específica de dicha función, ya podemos analizar varias sentencias que lo catalogan como agente de la edificación. Es importante el estudio de dichas sentencias, ya que, a lo largo de la historia, hemos podido comprobar cómo, la carencia de legislación o su falta de definición, han provocado que la jurisprudencia haya creado una línea de interpretación asumiéndose por la mayoría de los magistrados y que al final suele derivar en una modificación de la leyes actuales.

---

<sup>6</sup> BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889.

<sup>7</sup> BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999.

## 1. La responsabilidad

### 1.1 Concepto general

Es muy probable que, la regla de no causar daño a los demás, sea de las más importantes que regulan la convivencia humana. Los juristas romanos ya la incluyeron entre las tres máximas del comportamiento social, conjuntamente con las reglas de vivir honesto y de dar a cada uno lo suyo. (De Ángel, 1989).

Adquirir responsabilidad, es hacernos cargo de las consecuencias de nuestros actos o acciones, pudiendo derivar en una responsabilidad moral, impuesta por nuestra propia conciencia, o jurídica, establecida por las leyes. Responsable es aquella persona, empresa o entidad, que está relacionado directamente o indirectamente con un hecho.<sup>8</sup>

El origen en latín de la palabra *responsabilidad*, es el sustantivo “responsum” que proviene del verbo “responderé” que equivale a hacerse cargo, contestar.

El concepto general de responsabilidad, según el Diccionario de la Real Academia Española, es: “Deuda, obligación de reparar y satisfacer, por sí o por otra persona, a consecuencia de un delito, de una culpa o de otra causa legal. Capacidad existente en todo sujeto activo de derecho para reconocer y aceptar las consecuencias de un hecho realizado libremente”.<sup>9</sup>

Podemos comprobar el distinto tratamiento del concepto de responsabilidad, reflejado en numerosos aportaciones de la doctrina:

La responsabilidad se traduce, con carácter general, en la obligación de indemnizar o reparar los perjuicios causados a la víctima. (De Ángel, 1989).

---

<sup>8</sup> <http://www.deconceptos/ciencias-juridicas/responsabilidad> (Consultada el 5 de febrero de 2013).

<sup>9</sup> <http://www.rae.es/rae/gestores/gespub000001.nsf/voTodosporId/4F34A4D521080642C12576C5003D16DE?OpenDocument> (Consultada el 5 de febrero de 2013)

La responsabilidad ante un daño, se produce cuando hay un incumplimiento del deber jurídico y existe una relación de causa entre la infracción o incumplimiento y el resultado obtenido (Ramón, 2009).

El art. 1902 del R.D. de 24 de julio de 1889, Código Civil<sup>10</sup>, en adelante CC, imputa la responsabilidad a quien “por acción u omisión” causa daño a otro:

“El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”

La intervención del Arquitecto Técnico, durante el proceso de gestión de la edificación, en el desarrollo de sus competencias profesionales otorgadas por la normativa vigente y que analizamos detalladamente en el punto 3 del presente documento, deriva en una serie de responsabilidades. Las podemos clasificar en: civil, penal y administrativa.

## 1.2 Tipos de responsabilidad

Toda vida en sociedad necesita el principio general del derecho a no ser dañado por otro y que la infracción de este derecho, acarree una sanción.

A continuación analizaremos los tipos de responsabilidad que se adquieren cuando se causa un daño durante el proceso edificatorio, así como los diferentes regímenes aplicables en cada caso, para reparar indemnizar o responder por dicho daño.

### 1.2.1 Responsabilidad Civil: contractual y extracontractual

Los Profesores Díez-Picazo y Gullón definen la responsabilidad civil como la obligación que adquiere un sujeto a reparar el daño producido, cuando vulnera un deber de conducta impuesto. (Díez-Picazo y Gullón, 2001)

Entendemos por responsabilidad civil, la obligación de reparar económicamente los daños y perjuicios producidos, ya sea tanto por el cierre y desarrollo de un contrato, como consecuencia de una actuación negligente. Se plantea solo entre personas,

---

<sup>10</sup> BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889.

empresas y entidades que están directamente afectadas por el contrato de prestación de servicios y su finalidad es resarcir los daños a las partes afectadas (Ramón, 2009).

La finalidad principal de la responsabilidad civil es la de la reparación del daño causado. No debe considerarse como una sanción, ni determinarse en función de cómo se valore éticamente la conducta del sujeto responsable. El daño causado será el que determinará tanto la obligación de indemnizar como su contenido o forma y cuantía de indemnización. No influirá la mayor o menor gravedad de la actuación del sujeto. (Martínez de Aguirre, 2011)

La responsabilidad civil, además de reparar los daños, debe persuadir de acciones que puedan producir daños futuros. (Martínez de Aguirre, 2011)

Dentro del ámbito de la edificación, las conductas que conllevan a una responsabilidad civil, las podemos clasificar según el modo en que se producen. (Ramón, 2009).

- a. *Morosidad*: en caso de incumplimiento de una obligación, de un contrato, de una función propia del técnico.
- b. *Culpa*: casos de infringir una obligación deliberadamente, pero sin malicia y como consecuencia de una acción. Para que se clasifique como culpa es necesario que la acción se realice de forma voluntaria<sup>11</sup>
- c. *Negligencia*: Cuando infringimos con un deber deliberadamente, pero sin malicia y como consecuencia de una omisión, es decir de dejar de realizar algún acto. Se produce cuando no actuamos, como consecuencia de una simple falta de atención o por restarle importancia al asunto.<sup>12</sup>
- d. *Dolo*: son los casos en que se realiza un acto ilícito a conciencia y queriendo las consecuencias que de ese acto se desprenden. Dicha conducta, puede provocar un daño social, con lo cual se podría reclamar responsabilidad penal

---

<sup>11</sup> <http://definicionlegal.blogspot.com.es/2012/03/la-culpa.html>

<sup>12</sup> <http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/negligencia>

La diferencia entre las dos formas de culpabilidad: culpa o dolo, radica en la voluntad o intencionalidad del acto o conducta que ha producido el daño. (De Ángel, 1989).

Dentro de la responsabilidad civil, nos encontramos dos tipos diferentes de responsabilidad: contractual y extracontractual

✓ La responsabilidad Contractual:

En sentido genérico, se adquiere dicha responsabilidad, cuando se vulnera el deber de conducta que nace de un contrato. (Díez-Picazo y Gullón, 2001)

Atendiendo a las definiciones de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación<sup>13</sup>, en adelante LOE, es la responsabilidad que adquieren las personas físicas o jurídicas (técnicos, promotor, constructor,...) frente a su cliente, con el que le une un contrato, tanto el propietario del inmueble actual, como el futuro adquiriente. Dicha responsabilidad sólo indemnizará los daños materiales.

✓ La responsabilidad Extracontractual:

En sentido general, la responsabilidad extracontractual se exige cuando el daño es causado por un comportamiento lesivo para los demás, un comportamiento culposo o doloso. (Díez-Picazo y Gullón, 2001)

Es la responsabilidad adquirida ente terceras personas, distintas de la propiedad actual y futuras. Dicha responsabilidad exige responder tanto de daños personales como materiales, y se rige bajo el amparo de los artículos 1902 y ss. del CC<sup>14</sup>.

La responsabilidad extracontractual, también la conocemos como Responsabilidad Aquiliana, por su origen en el Derecho romano, concretamente

---

<sup>13</sup> BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999.

<sup>14</sup> BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889

en la “Lex Aquilia de danno”, considerada como la ley que unifica todas las leyes que hablan del daño injusto.<sup>15</sup>

Debemos tener en cuenta que, para que se pueda reclamar responsabilidad civil, deben concurrir los siguientes requisitos: (Díez-Picazo y Gullón, 2001)

- 1º. Un comportamiento. Según el art. 1.902 del CC, “acción u omisión”
- 2º. Dicha acción u omisión debe producir un daño. Dicho daño, debe ser cierto, existir realmente, se excluyen los puramente hipotéticos o eventuales, que puedan producirse o no ( por ejemplo, las posibles pérdidas económicas de un negocio)
- 3º. Debe existir un nexo causal o relación, entre el comportamiento y el daño.

Nos podemos encontrar con casos en los que podemos hablar de concurrencia de las responsabilidades, esto es cuando se ha producido un hecho que puede incluirse al mismo tiempo, en el supuesto de responsabilidad contractual y extracontractual. Puede producirse por dos razones: (Martínez de Aguirre, 2011)

- a) Porque, incluso habiendo contrato, se puede clasificar la responsabilidad como extracontractual, es decir, los daños que se han producido, serían igualmente indemnizables, aunque no existiese contrato.
- b) Porque, no existiendo contrato, la responsabilidad se califica de contractual

La finalidad de ambas tipos de responsabilidades es obtener la reparación del daño sufrido, pero el clasificar dicho daño como contractual o extracontractual, tiene interés por el régimen de responsabilidad y ley que se exigirá. (Martínez de Aguirre, 2011). Cuando la responsabilidad se clasifica como contractual, es de aplicación el art. 1591 del CC y la LOE, en cambio, cuando se clasifica como extracontractual, es de aplicación el art. 1902 y ss. del CC.

---

<sup>15</sup> <http://www.derecho.unt.edu.ar/publicaciones/Introdresponsabilidadcivil.pdf> (consultado 4 de marzo de 2013)

## 1.2.2 Responsabilidad Penal

La responsabilidad penal deriva de acciones u omisiones penadas por la ley, y sus consecuencias son lesivas para la sociedad en general. En estos casos se aplica el Código Penal, independientemente que se pueda reclamar, al mismo tiempo responsabilidad civil. La responsabilidad penal puede conllevar además del resarcimiento económico, la privación de libertad (Ramón, 2009).

El art. 109.1 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal<sup>16</sup>, dice:

“La ejecución de un hecho descrito por la Ley como delito o falta obliga a reparar, en los términos prescritos por las leyes, los daños y perjuicios por él causados”.

En el art. 110, del Código Penal, se detalla lo que comprende la obligación de reparar:

“La responsabilidad establecida en el artículo comprende:

1. La restitución.
2. La reparación del daño.
3. La indemnización de perjuicios materiales y morales.”

Encontramos casos de responsabilidad penal en delitos sobre la ordenación del territorio, sobre el Patrimonio Histórico, contra los recursos naturales y el medio ambiente, actuaciones abusando del cargo de funcionarios, en la intervención como peritos judiciales, casos de intrusismo profesional y en casos de seguridad en el trabajo, cuando existen víctimas, y no solo daños materiales. (Ramón, 2009).

La responsabilidad penal es siempre de carácter personal e individual, pero desde hace años, existe la posibilidad de exigir responsabilidad penal a personas jurídicas, a través de la figura de los administradores de hecho y de derecho: Art 31 del Código Penal:

---

<sup>16</sup> BOE núm. 281, de 24 de noviembre de 2013

“1. El que actúe como administrador de hecho o de derecho de una persona jurídica, o en nombre o representación legal o voluntaria de otro, responderá personalmente, aunque no concurren en él las condiciones, cualidades o relaciones que la correspondiente figura de delito o falta requiera para poder ser sujeto activo del mismo, si tales circunstancias se dan en la entidad o persona en cuyo nombre o representación obre.

Artículo 31 bis, (añadido por la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal)<sup>17</sup>

1. En los supuestos previstos en este Código, las personas jurídicas serán penalmente responsables de los delitos cometidos en nombre o por cuenta de las mismas, y en su provecho, por sus representantes legales y administradores de hecho o de derecho.

En los mismos supuestos, las personas jurídicas serán también penalmente responsables de los delitos cometidos, en el ejercicio de actividades sociales y por cuenta y en provecho de las mismas, por quienes, estando sometidos a la autoridad de las personas físicas mencionadas en el párrafo anterior, han podido realizar los hechos por no haberse ejercido sobre ellos el debido control atendidas las concretas circunstancias del caso.

2. La responsabilidad penal de las personas jurídicas será exigible siempre que se constate la comisión de un delito que haya tenido que cometerse por quien ostente los cargos o funciones aludidas en el apartado anterior, aun cuando la concreta persona física responsable no haya sido individualizada o no haya sido posible dirigir el procedimiento contra ella. Cuando como consecuencia de los mismos hechos se impusiere a ambas la pena de multa, los jueces o tribunales modularán las respectivas cuantías, de modo que la suma resultante no sea desproporcionada en relación con la gravedad de aquéllos.”

---

<sup>17</sup> BOE núm. 152, de 23 de junio de 2010

### 1.2.3 Responsabilidad Administrativa

La responsabilidad administrativa se adquiere ante la infracción de alguna disposición legal dictaminada por alguna administración pública, ya sea estatal, autonómica o municipal. En términos generales, la infracción de una norma se penaliza con sanciones económicas, reguladas por cada una de las administraciones, en la propia norma, en función del grado de infracción. (García Gallego, 2003)

El hecho de reclamar responsabilidad administrativa, no excluye responder por la vía penal a civil. Son responsabilidades totalmente compatibles. (García Gallego, 2003).

En el campo de la edificación las principales infracciones administrativas que nos encontramos, se centran en el incumplimiento de las normas urbanísticas, infringir lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sobre el uso del suelo, de la edificación, licencias urbanísticas, etc., aunque no podemos olvidar, las infracciones en materia de prevención de riesgos laborales, como consecuencia del incumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales<sup>18</sup> y de los reglamentos que la desarrollan, especialmente el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en la construcción<sup>19</sup>. Es necesario puntualizar que, para reclamar responsabilidad administrativa, no es necesario que se produzca un daño, basta con el hecho de incumplir la normativa vigente. Así lo encontramos definido la propia Ley 31/1995, en su art. 42.1:« EI incumplimiento por los empresarios de sus obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales dará lugar a responsabilidades administrativas, así como, en su caso, a responsabilidades penales y a las civiles por los danos y perjuicios que puedan derivarse de dicho incumplimiento.»

Aunque el presente trabajo se centrará, debido a la amplitud del tema, en la responsabilidad civil, no nos gustaría menospreciar el resto de responsabilidad, que pueden servir de base de futuros trabajos. Tal es su importancia, que, como en muchos

---

<sup>18</sup> BOE núm. 269, de 10 de noviembre de 1995

<sup>19</sup> BOE núm. 256, de 25 de octubre de 1997



otros casos, son los poetas los que reflejan la repercusión de dichos actos en la sociedad, adelantándose a su tiempo:

“Yo denuncio a toda la gente  
que ignora la otra mitad,  
la mitad irredimible  
que levanta sus montes de cemento  
donde laten los corazones  
de los animalitos que se olvidan  
y donde caeremos todos  
en la última fiesta de los taladros.”<sup>20</sup>

(Federico García Lorca, “New York” Poeta en Nueva York, 1929)

---

<sup>20</sup> <http://www.poemas-del-alma.com/new-york.htm#ixzz2NPuqIofI>

## 2 Antecedentes: evolución en las funciones y responsabilidades del arquitecto técnico

La historia de una profesión son los hechos y acontecimientos surgidos a través de los años, que justifican la situación actual. Nace por la necesidad del ser humano de cobijarse en un lugar seguro. (Fuentes Cearra, 2009).

La profesión surge, cuando las necesidades se hacen más complejas y exigen especialización en su proceso constructivo, aunque en el momento actual, dicha especialización no pareciese muy primaria. Ya en la Edad Media encontramos la figura del maestro de obras, su profesión ha evolucionado conjuntamente con la sociedad y las necesidades constructivas, hasta la actualidad.

Los cambios sufridos en nuestra profesión, con el transcurso de los años, ha permitido situarla en una tecnología moderna y social, que implica forzosamente asumir plenamente las responsabilidades en el proceso constructivo, así como la oportunidad de alcanzar el estatus de las ingenierías más importante, en los tiempos actuales de tecnología moderna.

Previo a 1970, se plantean escasos problemas y prácticamente ninguno llegaba al tribunal supremo. Es a partir de 1970, cuando el boom constructivo, la masificación hace que se construya mal, y se produzca un incremento constante de los procesos por ruina total o parcial, derivando en una numerosa jurisprudencia que ha derivado en una ampliación del CC, para adaptarlo a la realidad social actual. (O'Callaghan, 2003)

En la época actual, varias son las leyes y decretos que han definido las funciones de los arquitectos técnicos, y por tanto delimitado su responsabilidad. Desde 1889, sigue vigente el art 1591 del CC, cuyas raíces las encontramos en el derecho francés, en concreto, en el art. 1792 del Código Civil francés (Code), que ya preveía la responsabilidad decenal del contratista y del arquitecto desde la fecha de recepción de obra.

Pero el art. 1591 del CC es insuficiente para regular los complejos problemas que se derivan de la construcción y que se han ido solucionando gracias al gran número

---

### INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

#### ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



de sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, interpretando y dando luz al contenido del citado art. 1591 del CC, además de ampliar el concepto de ruina y de extender la responsabilidad a otros agentes no previstos en el CC, como son el promotor y resto de técnicos intervinientes en el proceso de la edificación. (Díaz Barco, 2006)

La insuficiencia del CC para regular el complejo proceso edificatorio actual, obliga a promulgar la actual Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, cuyo objetivo prioritario, tal y como se especifica en la exposición de motivos de la propia Ley:

«regular el proceso de la edificación, actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías de usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios». <sup>21</sup>

La importancia de la normativa anterior a la vigente LOE, no tiene interés como antecedente de la misma, sino porque su aplicación se va a mantener durante años.

---

<sup>21</sup> BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999.

### 3 Funciones, competencias y atribuciones que determinan los campos de actuación del arquitecto técnico y la responsabilidad adquirida (según LOE)

No podemos estudiar las responsabilidades que la legislación vigente le exige a un Arquitecto Técnico en el desarrollo de su actividad profesional, si antes no analizamos los distintos campos de actuación y las distintas funciones que debe cumplir en cada una de las dichas actuaciones.

#### 3.1 Funciones

Una definición muy generalizada de la figura del arquitecto técnico es la de ser el técnico encargado de la vigilancia inmediata de las obras de arquitectura, (García, 2012). El Decreto de 16 de julio de 1935, del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes, de regulación de las atribuciones de la carrera de Aparejador<sup>22</sup>, define al aparejador, simplemente como el ayudante técnico en las obras de arquitectura. Hoy en día, la intervención del Arquitecto Técnico no se limita al diseño y aplicación de las técnicas constructivas, sino que desarrolla un papel muy importante en la gestión del proceso inmobiliario.<sup>23</sup>

Son varias las normas administrativas y disposiciones legales que regulan la actividad profesional, haciendo especial hincapié en la Ley 12/1986, de 1 de abril<sup>24</sup>, modificada por la Ley 33/1992, de 9 de diciembre<sup>25</sup>, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos, donde se regulan sus atribuciones pero recalando el carácter independiente y autónomo del técnico, y en consecuencia, debiendo asumir la plena responsabilidad que se derive de su actividad profesional.

---

<sup>22</sup> Gaceta de Madrid, de 19 de julio de 1935.

<sup>23</sup> [http://www.arquitectura-tecnica.com/PROF\\_FUN.htm](http://www.arquitectura-tecnica.com/PROF_FUN.htm) (Consultado el 11 de febrero de 2013)

<sup>24</sup> BOE núm. 76 de 2 de abril de 1986.

<sup>25</sup> BOE núm. 296, de 10 de diciembre de 1992.

En dicha ley, se especifican las restricciones y limitaciones que sufren en su ejercicio profesional tanto los arquitectos técnicos como los ingenieros técnicos y que el Tribunal Supremo ha ido modificando y corrigiendo, apoyándose en el criterio que las atribuciones profesionales de dichos técnicos son plenas en el ámbito de su especialidad, sin más limitación que la que se deriva de su formación y sin depender, en su ejercicio profesional de otros técnicos universitarios. El fin de la Ley 12/1986, no es otorgar nuevas competencias ajenas a la formación universitaria de cada técnico, sino reconocer y consolidar las que le son propias, potenciar su ejercicio independiente e evitar interferencias con las atribuciones de otros técnicos titulados.

Actualmente, la LOE recoge las funciones del Arquitecto técnico, tanto en su faceta como director de la ejecución material de la obra, así como proyectista y director de las obras que no necesitan un proyecto de arquitectura u obras de rehabilitación en las cuales tampoco es necesario un proyecto de adecuación arquitectónica.

### 3.1.1 Función de Director de la Ejecución material de la obra <sup>26</sup>

Se define el Director de la Ejecución Material de la obra, en adelante DEM, como 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.

Atendiendo al art.13 de la LOE, los arquitectos técnicos podrán actuar como DEM, en los siguientes grupos de edificaciones, clasificados por el art.2 de la LOE, según su uso principal:

- En todas las obras de nueva construcción del grupo a) del apartado 1 del art.2, es decir, aquéllas cuyo uso principal sea el residencial en todas sus formas, administrativo, sanitario, religioso, docente y cultural.
- Cuando las obras de nueva construcción están dirigidas por Arquitectos, en las construcciones de edificios del grupo b) del apartado 1 del art.2, es decir, aquéllas cuyo uso principal sea el aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la

---

<sup>26</sup> Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

hidráulica; minero; de telecomunicaciones; del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene; y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

➤ También podrá ejercer como DEM, en todas las obras proyectadas y dirigidas por Arquitecto que se realicen sobre edificaciones existentes correspondientes a los usos reseñados en los grupo a) y b), del apartado 2, art. 2 de la LOE, cuando tengan carácter de intervención total o, en el caso de tratarse de intervenciones parciales, produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, supuestos todos ellos que se entienden alteran la "configuración arquitectónica" de la edificación.

➤ En edificios catalogados o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, proyectadas y dirigidas por Arquitecto así como en las obras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

El papel del Arquitecto Técnico como dirección de la ejecución material, es autónomo respecto al Arquitecto, debe ejercer sin órdenes concretas, basándose en las normas de la buena construcción y el Pliego de Condiciones facultativas del proyecto y por tanto responsabilizarse de sus acciones. En el desempeño de este trabajo, encontramos dos etapas claramente diferenciadas: (García, 2012; Díaz Barco, 2006)

### 1º. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL PROYECTO

En esta etapa, previo al inicio de las obras, el técnico deberá hacer un estudio y análisis del proyecto, plasmando en un documento que debe presentarse en el Colegio Oficial, todo aquello que se considere conveniente, desde el punto de vista de la ejecución material, para el mejor desarrollo de la misma. Pueden contener aspectos como la comprobación de la geometría del terreno, la organización general de la obra, sistemática a seguir para un adecuado control de la calidad y de la ejecución de la obra, etc.

### 2º. DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA

El arquitecto técnico está obligado a realizar las siguientes funciones

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



- ✓ Asumir 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 (control de calidad).
- ✓ Verificar la recepción en la obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas.
- ✓ Recibir los resultados de los ensayos o pruebas de servicio de materiales, sistemas o instalaciones, que le han de ser entregados, obligatoriamente, por las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación que, además, han de prestarle asistencia técnica.
- ✓ Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales y la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de la Obra.
- ✓ Consignar en el Libro de órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- ✓ Suscribir el Acta de replanteo o de comienzo de obra y el Certificado Final de Obra (de obligatoria aportación al Acta de Recepción de la obra).
- ✓ Elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- ✓ Colaborar en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada (Libro del Edificio) y aporta los resultados del control realizado.

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

### 3.1.2 Función de Projectista y Director de la obra<sup>27</sup>

La LOE, en su art. 10, define al projectista como el agente que redacta el proyecto necesario para la ejecución de una obra, por encargo del promotor y cumpliendo la normativa técnica y urbanística correspondiente.

En el art. 12 de la LOE, se define al director de la obra, en adelante DO, como el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige la ejecución de la obra, vigilando el cumplimiento de las prescripciones de proyecto, licencias y autorizaciones otorgadas, así como las condiciones del contrato.

El arquitecto técnico podrá actuar como projectista y como DO, cuando el objeto del proyecto sea la construcción de edificios comprendidos en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, de la LOE, es decir, edificios de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal, no sea:

- Administrativo
- Sanitario
- Religioso
- Residencial en todas sus formas
- Docente
- Cultural
- Aeronáutico
- Agropecuario
- De la energía
- De la hidráulica
- Minero
- Telecomunicaciones
- Transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo
- Forestal
- Industrial

---

<sup>27</sup> Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

- Naval
- De la ingeniería de saneamiento e higiene
- Accesorio a las obras de ingeniería y su explotación

Podrá actuar como proyectista en las obras que no se consideran de edificación a efectos de la LOE y excluidas de su ámbito de aplicación, según el art. 2 de la LOE.<sup>28</sup>

- Obras de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en edificios existentes que no tengan carácter de intervención total, no produzcan una variación esencial de su composición general exterior de su volumetría o del conjunto del sistema estructural y no cambien el uso característico del edificio.

- Refuerzo y consolidación estructural

- Proyectos de derribo y demolición

- Obras de decoración. El Decreto 119/1973, de 1 de febrero, por el que se da nueva redacción al artículo segundo del Decreto 893/1972, de 24 de marzo, creador del Colegio Nacional Sindical de Decoradores<sup>29</sup>, autoriza a los arquitectos técnicos, incorporados a su correspondiente colegio, a ejercer las funciones propias de los decoradores. Las funciones de los decoradores vienen reguladas en el art.1 del RD 902/1977, de 1 de abril, por el que se regulan las facultades profesionales de los decoradores:<sup>30</sup>

«Los Decoradores tendrán las siguientes atribuciones:

---

<sup>28</sup> [http://www.arquitectura-tecnica.com/LOE\\_ANT\\_DES.PDF](http://www.arquitectura-tecnica.com/LOE_ANT_DES.PDF) (Consultado el 11 de febrero de 2013).

<sup>29</sup> BOE núm. 30, de 3 de febrero de 1973.

<sup>30</sup> BOE núm. 105 de 3 de mayo 1977.

a) Formular y redactar, con eficacia jurídica y plena responsabilidad, proyectos de decoración que no afecten a elementos estructurales resistentes, a la configuración de la edificación, ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal determinadas en el proyecto aprobado y objeto de las preceptivas licencias administrativas.

b) Dirigir los trabajos de decoración dentro de los límites del apartado anterior, coordinando todos los elementos que intervengan en los mismos y detallando soluciones adecuadas; programar, controlar y certificar su ejecución.

c) Concebir diseños de elementos de aplicación a toda decoración.

d) Controlar y valorar la calidad de los materiales y elementos que intervengan en dichas realizaciones de decoración.

e) Realizar valoraciones, peritajes, informes y dictámenes sobre proyectos y realizaciones de decoración.»

- Conservación y mantenimiento. Gestión de usos.
- Control de calidad.
- Ámbito de seguridad y salud. Estudios y planes
- Evaluación de impacto ambiental
- Instalaciones generadoras de energías alternativas no hidráulicas o industriales.
- Etc.

A modo informativo, podemos concluir, que el arquitecto técnico podría ejercer la función de proyectista en proyectos cuya función sea:

- Instalaciones deportivas
- Almacenes: centros, almacenes, recintos cubiertos, silos, etc.
- Comercial
- Ocio

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

- Aparcamiento
- Terciario: excluyendo los usos descritos en la LOE
- Instalaciones provisionales: espectáculos, circos, plazas de toros, etc.
- Cementerios, tanatorios, etc. (siempre que no desarrollen función sanitaria)

Todo técnico que actúe como proyectista, está obligado, en base al art. 4 de la LOE, a redactar el proyecto, que estará constituido por el conjunto de documentos que definirán y detallarán las exigencias de la obra, en base a la normativa vigente y a lo establecido en el contrato con el promotor. Pese a que la LOE omite hacer referencia al contenido mínimo del proyecto, debido a que es competencia de las comunidades autónomas determinar que documentos son necesarios para obtener la licencia de obra, entendemos que como mínimo, debe incluir la documentación que requiere el art. 123, del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.<sup>31</sup>, en adelante TRLCSP, (Díaz Barco, 2006)

«Artículo 123 Contenido de los proyectos y responsabilidad derivada de su elaboración

1. Los proyectos de obras deberán comprender, al menos:

- a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

---

<sup>31</sup> BOE núm. 276 de 16 de noviembre de 2011.

- c) El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
- d) Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.
- e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.
- f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- g) El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
- h) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

2. No obstante, para los proyectos de obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación inferiores a 350.000 euros, y para los restantes proyectos enumerados en el artículo anterior, se podrá simplificar, refundir o incluso suprimir, alguno o algunos de los documentos anteriores en la forma que en las normas de desarrollo de esta Ley se determine, siempre que la documentación resultante sea suficiente para definir, valorar y ejecutar las obras que comprenda. No obstante, sólo podrá prescindirse de la documentación indicada en la letra g) del apartado anterior en los casos en que así esté previsto en la normativa específica que la regula.

3. Salvo que ello resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que ésta se va a ejecutar,

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

así como los informes y estudios previos necesarios para la mejor determinación del objeto del contrato.

4. Cuando la elaboración del proyecto haya sido contratada íntegramente por la Administración, el autor o autores del mismo incurrirán en responsabilidad en los términos establecidos en los artículos 310 a 312. En el supuesto de que la prestación se llevara a cabo en colaboración con la Administración y bajo su supervisión, las responsabilidades se limitarán al ámbito de la colaboración.

5. Los proyectos deberán sujetarse a las instrucciones técnicas que sean de obligado cumplimiento.»

En el apartado 3 del art. 12 de la LOE, se define las obligaciones de todo técnico que actúe como Director de Obra:

- ✓ «Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geométricas del terreno
- ✓ Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.»

El Libro de Órdenes y Asistencias, según se recoge en el art. 4 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, por el que se regulan las normas de redacción de proyectos y dirección de obras de edificación<sup>32</sup>, es un auténtico diario de abordaje de la obra, donde se recogen las contingencias de la misma, sus avances, progresos y retrasos, así como cualquier decisión importante. Podemos añadir, que a efectos probatorios, en muchos casos, lo que no está reflejado en el Libro de Órdenes, no existe. (Díaz Barco, 2006)

- ✓ «Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto».

---

<sup>32</sup> BOE núm. 71 de 24 de Marzo de 1971.

Las modificaciones de proyecto, que se le encomiendan al DO, deben obedecer a necesidades de la obra, que en su desarrollo hacen inadecuadas o inconvenientes, la solución del proyecto inicial. El proyecto es un elemento vivo, que debe adaptarse a las necesidades de la obra durante su desarrollo. La adaptación del proyecto las necesidades de la obra, es una de las funciones del DO y, por tanto, si surge un daño como consecuencia de una solución adoptada durante la ejecución de la obra, la responsabilidad será del DO que modifica el proyecto, no del proyectista. (Díaz Barco, 2006).

- ✓ « Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de Obra, así como las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran perceptivo».

El acta de replanteo supone el inicio de la obra y verifica que lo plasmado en proyecto, coincide con la realidad del terreno donde se van a ejecutar las obras y por tanto, se pueden iniciar las mismas. El art. 126 del TRLCSP, indica que el replanteo consiste en comprobar la realidad geométrica de la obra, así como la disponibilidad de los terrenos para la ejecución de la misma.

Al DO se le exige verifica la realización de los trabajos y por tanto, es lógico que verifique las certificaciones parciales de la obra ejecutada, así como la certificación final. (Díaz Barco, 2006).

- ✓ « Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran perceptivo».
- ✓ « Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución material de la obra sea el mismo profesional, si fuere ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13».

En la presente tabla comparativa, elaborada por el arquitecto técnico D. Antonio Garrido Hernández, para la revista Cercha, se puede observar un comparativo entre las funciones del director de la ejecución material y el director de obra

---

#### INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

#### ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

TABLA COMPARATIVA DE FUNCIONES DEL DIRECTOR DE EJECUCIÓN (D.E.) Y DIRECTOR DE OBRA (D. O.)  
[Elaborada por el arquitecto técnico don Antonio Garrido Hernández, para la Revista CERCHA]

ACTIVIDAD	DO*	DE**
1. Adecuación de la cimentación al terreno.	SÍ	NO
2. Adecuación de la estructura al terreno.	SÍ	NO
3. Replanteo de la cimentación.	SÍ	SÍ
4. Replanteo de la estructura.	SÍ	SÍ
5. Replanteo de toda la obra.	SÍ	SÍ
6. Resolver las contingencias.	SÍ	NO
7. Modificar el proyecto.	SÍ	NO
8. Interpretar el proyecto.	SÍ	NO
9. Consignar en el Libro de Órdenes las interpretaciones del proyecto.	SÍ	NO
10. Consignar en el Libro de Órdenes las instrucciones de la ejecución.	NO	SÍ
11. Ordenar la realización de ensayos y pruebas.	NO	SÍ
12. Comprobar la ejecución de los elementos conforme a proyecto y LIDO***	NO	SÍ
13. Comprobar las instalaciones conforme al proyecto y LIDO.	NO	SÍ
14. Suscribir el acta de replanteo.	SÍ	SÍ
15. Suscribir el certificado final de obra.	SÍ	SÍ
16. Elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final.	NO	SÍ
17. Conformar las certificaciones parciales y la liquidación final.	SÍ	NO
18. Recibir asistencia y los resultados de la actividad de las Entidades de Control de Calidad.	NO	SÍ
19. Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada.	SÍ	NO
20. Entregar la documentación de la obra ejecutada al promotor.	SÍ	NO
21. Aportar los resultados del control realizado.	NO	SÍ

\* Director de obra.  
\*\* Director de la ejecución.  
\*\*\* Las instrucciones del Director de obra.

Tabla 1: Tabla comparativa de funciones del director de ejecución y director de obra. Fuente: [http://www.arquitectura-tecnica.com/LOE\\_ANT\\_DES.PDF](http://www.arquitectura-tecnica.com/LOE_ANT_DES.PDF). (Consultado el 18 de octubre de 2012).

### 3.1.3 Otras funciones:

El Decreto 265/1971, de 19 de febrero, por el que se regulan las facultades y competencias de los Arquitectos Técnicos<sup>33</sup>, en su artículo primero apartado B, atribuye distintas competencias en trabajos varios:

- Deslindes, mediciones y peritaciones de terrenos, solares y edificios
- Levantamientos de planos topográficos de fincas, parcelarios o de población a efectos de trabajos de arquitectura y urbanismo
- Reconocimiento, consultas, dictámenes, examen de documentos, títulos, planos, etc., a efectos de su certificación objetiva en la esfera de su competencia.

<sup>33</sup> BOE núm. 44, de 20 de febrero de 1971.

## INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

### ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

- Informes sobre el estado físico y utilización de toda clase de fincas dentro de la esfera de su competencia.
- Intervenciones periciales de su especialidad
- Estudio y racionalización, planificación y programación de obras.
- Asesoramiento técnico en la fabricación de materiales, elementos y piezas de construcción.
- Control y aval de la calidad de materiales, elementos y piezas para la construcción.

A dichas atribuciones profesionales, la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos<sup>34</sup>, en su artículo 2 apartado 2, añade:

- «El ejercicio de la docencia en sus diversos grados en los casos y términos previstos en la normativa correspondiente, y en particular, conforme a lo dispuesto en la *Ley orgánica 11/1983, de 25 de agosto, de reforma Universitaria*.» Esta atribución profesional, no será de estudio en el presente trabajo, ya que es un campo muy concreto, fuera del sector de la edificación.

### 3.2 Colegiación obligatoria y única

En cumplimiento del art. 3.2 de la Ley 2/1974, que regula la función de los Colegios Profesionales<sup>35</sup>, todos los arquitectos técnicos que quieran ejercer su profesión, deberán colegiarse en su correspondiente Colegio Profesional, cuando así lo establezca una Ley estatal.

El RD 1471/1977, de 13 de mayo,<sup>36</sup> por el que se aprueban los Estatutos del Consejo General de los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y el RD 542/2001, de 18 de mayo,<sup>37</sup> en su punto 1 del anexo, donde se modifican dichos

---

<sup>34</sup> BOE núm. 76 de 2 de abril de 1986.

<sup>35</sup> BOE núm.40, 15 de Febrero de 1974.

<sup>36</sup> BOE núm. 153, de 28 de Junio de 1977.

<sup>37</sup> BOE núm. 135, de 6 de Junio de 2001.

estatutos, determinan la obligatoriedad de estar colegiado para ejercer la profesión, además de ser, dicha colegiación, única, en el lugar donde esté establecido el domicilio profesional, no siendo necesario habilitarse ni pagar tasas complementarias en distintas demarcaciones colegiales, para poder ejercer la actividad en todo el territorio español:

### «Artículo 3

Es requisito indispensable para el ejercicio de la profesión de aparejador o arquitecto técnico la incorporación al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos en cuyo ámbito tenga establecido el domicilio profesional, único o principal.

Dicha colegiación faculta para ejercer la profesión en cualquier otra demarcación colegial, sin necesidad de habilitación ni del pago de contraprestaciones económicas distintas de aquellas que exijan habitualmente a sus colegiados por la prestación de los servicios de los que voluntariamente sean beneficiarios y que no se encuentren cubiertos por la cuota colegial.

Los colegiados que ejerzan ocasionalmente en demarcación distinta a la de su Colegio, habrán de comunicar a los Colegios distintos al de su inscripción y a efectos de ordenación profesional y control deontológico las actuaciones que vayan a realizar en sus respectivas demarcaciones.»

Como hemos podido comprobar, la ley que regula la actuación de los colegios profesionales, data de 1974, y, aunque haya sufrido importantes reformas, en especial por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su servicio<sup>38</sup>, es necesario establecer un nuevo régimen jurídico que se adapte a la realidad actual de la economía y de las profesiones, al mismo tiempo que simplifique las normas que regulan los servicios profesionales y faciliten su acceso. Con este fin, el pasado 2 de agosto de 2013, el Consejo de Ministros, aprobó el Anteproyecto de Ley de Colegios y Servicios

---

<sup>38</sup> BOE núm. 308 de 23 de diciembre de 2009.

Profesionales,<sup>39</sup> cuyo objetivo es impulsar la competitividad, el crecimiento y la calidad de los servicios profesionales y eliminar las restricciones que dificultan la prestación de dichos servicios. En dicho anteproyecto de ley, se recogen las profesiones de colegiación obligatoria, estableciendo que en las profesiones técnicas, solo se exigirá la colegiación obligatoria en el caso de realizar actividades a las que se les exige el visado obligatorio. En la disposición adicional primera, punto 1 apartado i), delimita la obligación de estar colegiados, cuando desarrollen los trabajos, que según el RD 1000/2010, de 5 de agosto,<sup>40</sup> están sujetos a visado colegial obligatorio. Dicho RD 100/2010, en su art. 2, describe los trabajos profesionales en los que es obligatorio obtener el visado colegial:

#### «Artículo 2 Visados obligatorios

Es obligatorio obtener el visado colegial únicamente sobre los trabajos profesionales siguientes:

- a) Proyecto de ejecución de edificación. A estos efectos se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.
- b) Certificado de final de obra de edificación, que incluirá la documentación prevista en el anexo II.3.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. A estos efectos, se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza

---

39

<http://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/menuitem.ac30f9268750bd56a0b0240e026041a0/?vgnextoid=9e47f781fde30410VgnVCM1000001d04140aRCRD&vgnnextchannel=864e154527515310VgnVCM100001d04140aRCRD> (consultada 15 agosto de 2013)

<sup>40</sup> BOE núm. 190 de 6 de agosto de 2010

a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.

c) Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable.

d) Proyecto de demolición de edificaciones que no requiera el uso de explosivos, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

e) Proyecto de voladuras especiales previsto en el artículo 151 del Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera, aprobado por Real Decreto 863/1985, de 2 de abril.

f) Proyectos técnicos de establecimiento, traslado y modificación sustancial de una fábrica de explosivos, previstos, respectivamente, en los artículos 33, 34 y 35 del Reglamento de explosivos, aprobado por Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero.

g) Proyectos técnicos de instalación y modificación sustancial de depósitos comerciales y de consumo de materias explosivas, previstos, respectivamente, en los artículos 155 y 156 del Reglamento de explosivos, aprobado por Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero.

h) Proyectos de establecimiento de talleres de cartuchería y pirotécnica y de depósitos no integrados en ellos, previstos en los artículos 25, 29, 69, 70 y 71 del Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería, aprobado por , por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería.

i) Proyectos de aprovechamientos de recursos mineros de las secciones C) y D), previstos en los artículos 85 y 89 del Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto.»

Por otra parte, los Colegios Profesionales, en base al art.54 del Anteproyecto de Ley, se convertirán en entidades de certificación de profesionales, acreditadas por ENAC, con el propósito de reducir y prever problemas entre los profesionales y los

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

consumidores. Es necesario que la calidad de los servicios profesionales esté garantizada, así como protegidos los derechos de los consumidores. Los profesionales estarán obligados a informar a los consumidores sobre las características del servicio, los honorarios, su solvencia técnica así como los posibles conflictos de interés en los que puedan incurrir.

En caso de que se apruebe definitivamente, dicho Anteproyecto de Ley propone crear una Comisión de Reforma de Profesiones, para analizar los requisitos de acceso y ejercicio profesional y crear un Grupo de Trabajo, que elabore una propuesta sobre las atribuciones profesionales en el ámbito de la ingeniería y de la edificación, en concordancia con la nueva ley. Como hemos indicado en el punto 3.1 del presente documento, es de gran importancia la delimitación de dichas atribuciones para poder concretar la responsabilidad de cada técnico.

Una de las funciones que competen a los Colegios Profesionales, según El RD 1471/1977, de 13 de mayo, modificado por el RD 542/2001, de 18 de mayo, es la de visar los trabajos profesionales. Entendemos por visar el hecho de reconocer un documento. El Colegio profesional garantiza con el visado, la autenticidad de dicho documento y para ello, comprueba y acredita que la documentación se adapta formalmente a la normativa que los regula, además de acreditar que el autor de dicho documento posee la titulación y competencia necesarias para el desarrollo de dicho trabajo, así como que cumple con su obligación de colegiación. (García, 2012).

La Ley 2/1974, en el art. 13 punto 2, define el objeto mínimo del visado:<sup>41</sup>

«2. El objeto del visado es comprobar, al menos:

- a) La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de colegiados previstos en el artículo 10.2.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate.

---

<sup>41</sup> Esta misma descripción, se mantiene en el art. 38.2 del Anteproyecto de Ley de servicios y colegios profesionales, por tanto, en caso de aprobarse, no clarifica la responsabilidad que puede adquirir el Colegio en el momento del visado.



En todo caso, el visado expresará claramente cuál es su objeto, detallando qué extremos son sometidos a control e informará sobre la responsabilidad que, de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente, asume el Colegio. En ningún caso comprenderá los honorarios ni las demás condiciones contractuales, cuya determinación queda sujeta al libre acuerdo entre las partes, ni tampoco comprenderá el control técnico de los elementos facultativos del trabajo profesional.»

Además, la Ley 2/1974, en su art. 13 punto 3, delimita la responsabilidad subsidiaria del Colegio, únicamente en aquellos daños «que tengan su origen en defectos que hubieran debido ser puestos de manifiesto por el Colegio al visar el trabajo profesional, y que guarden relación directa con los elementos que se han visado en ese trabajo concreto».

De todo ello se desprende, que el colegio no adquiere ninguna responsabilidad en daños causados por omisiones o negligencias de los documentos visados, ya que está fuera del alcance del visado. (García, 2012)

En la misma línea, defiende Díaz Barco, que el visado por el correspondiente colegio profesional, no es una garantía de la bondad del proyecto ya que es más un acto mecánico que técnico, motivo por el cual el colegio no incurre en responsabilidad si el proyecto es defectuoso. (Díaz Barco, 2006). El TS defiende la no responsabilidad del colegio profesional, basándose en el hecho de no estar éste “directamente implicado” en la actividad constructiva, ni contar con medios para realizar el control de la construcción. La STS 7401/2002 Id Cendoj: 28079110012002101468 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 8 de noviembre de 2002, Ponente: Teófilo Ortega Torres, dice:

«El segundo motivo de este recurso, amparado en el núm. 4º del art. 1692 LEC, acusa infracción del art. 1591 C.c. y jurisprudencia que cita alegándose sustancialmente que este precepto "en caso alguno contempla la responsabilidad de un Colegio profesional derivada de su función visadora de proyectos".

Así es, en efecto, porque el primer párrafo del art. 1591, que es el de referencia, parte de la existencia de ruina de un edificio por "vicios de la

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

construcción" y establece la responsabilidad decenal del contratista y el arquitecto, según las causas de la ruina, lo que presupone que se trata de personas directamente implicadas en la actividad constructiva, y lo mismo sucede respecto a la extensión jurisprudencial al promotor y a determinados técnicos siempre directamente involucrados en la obra y con facultades de control, en mayor o menor grado, de su realización, circunstancias que en modo alguno concurren en el Colegio profesional, que se limita a visar los proyectos sobre la base de lo consignado en los mismos.

Por tanto, ha de acogerse el motivo, lo que comporta la absolución del Colegio demandado y hace innecesario el examen de los demás formulados en este recurso.»

En cambio, Carrasco, Cordero y González entienden, al considerar el visado como un mecanismo de control para verificar que la documentación que constituye el proyecto es correcta y suficiente para la ejecución del mismo, que el Colegio profesional también debe ser responsable en caso de daños por defectos o errores del proyecto, como por ejemplo, no aplicar normas técnicas de obligado cumplimiento, del mismo modo que deben ser responsables los Técnicos municipales que informan favorablemente de la concesión de la licencia. (Carrasco, Cordero y González, 2008)

González se apoya en la STS 948/1961 Id Cendoj: 28079120011961100344 (Sala de lo Penal, Sección 1ª), de 27 de febrero de 1961, Ponente: Enrique Cid y Ruíz Zorrilla.

### **3.3 Coexistencia de regímenes distintos. Criterio para determinar el régimen jurídico a aplicar en caso de reclamación**

La aparición de la LOE, ha producido una polémica entre los defensores de la vigencia del art. 1591 del CC y los que mantiene que dicho artículo ha sido derogado por la nueva ley.

Dentro del grupo que mantiene la vigencia del art. 1591 del CC, nos encontramos, entre otros, a los siguientes autores, que defienden su postura, apoyándose en varios criterios:

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

El Profesor Estruch defiende que, con la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, coexisten dos regímenes jurídicos para determinar la responsabilidad ante la manifestación de defectos constructivos en los edificios, de los distintos agentes intervinientes en el proceso de la edificación. (Estruch, 2005, Gómez, 2007)

En la propia LOE, en su Disposición transitoria primera, donde especifica las obras en las cuales será de aplicación dicha Ley, define:

«Lo dispuesto en esta Ley, salvo en materia de expropiación forzosa, en que se estará a lo establecido en la disposición transitoria segunda, será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras de los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor»<sup>42</sup>

Atendiendo a esta disposición, podemos diferenciar claramente, el régimen jurídico a aplicar en cada caso, según la fecha en que se hayan solicitado las correspondientes licencias de obra, no la fecha de concesión de la licencia ni la de inicio de construcción:

- ✓ Si la licencia está solicitada con anterioridad al día 6 de mayo 2000, (fecha de entrada en vigor de la LOE), se aplicará el Código Civil, en todas sus consecuencias, en todos los casos de reclamación de responsabilidad civil, aunque se inicie o desarrolle la construcción del edificio estando ya vigente la nueva Ley.
- ✓ Si la licencia está solicitada con posterioridad al 6 de mayo de 2000, se aplicará la LOE
- ✓ Debemos hacer una excepción en aquellos edificios no incluidos en el ámbito de la LOE, en los que se aplicará el art. 1591 del CC. Como define al artículo 2, punto 2 apartado a), se excluyen de la consideración de edificio y por tanto de la aplicación de la Ley, aquellas edificaciones de una sola planta, de

---

<sup>42</sup> Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación. (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tenga, de forma eventual ni permanente, carácter residencial ni público.

La cuestión del régimen jurídico a aplicar, es de gran relevancia, ya que afecta esencialmente a los plazos de garantía, es decir, al plazo durante el cual debe detectarse el defecto sobre el que se va a exigir una responsabilidad, y al plazo de prescripción de la acción, es decir, el periodo de tiempo durante el que, una vez detectado el defecto, debe ejercerse la acción. Existe una gran diferencia entre el plazo máximo de 25 años de responsabilidad de los agentes de la edificación, previsto en el art. 1591 del CC (considerando que el vicio apareciese en el límite del plazo de garantía, es decir a los 10 años, más los 15 años de prescripción de la acción) en comparación con los plazos de la LOE: un máximo de 12 años de responsabilidad por vicios ruinógenos, (10 de garantía más 2 años de prescripción), 5 años en caso de vicios de habitabilidad y 3 años por defectos de acabado (Díaz, 2006, Estruch, 2005).

Los autores que defiende la vigencia del art. 1591 del CC, aseguran que la duplicidad de regímenes jurídicos perdurará durante muchos años, teniendo en cuenta que, desde la solicitud de la licencia pueden pasar varios años hasta que se finalice la edificación, pero además, el plazo de garantía según el art. 1591 del CC para la aparición de daños es de diez años, a lo que hay que añadir el plazo ordinario de prescripción de la acción, que según el art. 1964 del CC es de 15 años, sin tener en cuenta, que este plazo es susceptible de interrupción. Analicemos un ejemplo que puede ser perfectamente un caso real: pensemos en una obra que se solicita licencia de obras a principios del año 2000 y que se finaliza dos años más tarde, en el 2002, que los defectos se detectan 9 años más tarde, es decir en el 2011 y que se ejercita la acción a los 14 años de detectar los defectos, ya que tras muchos intentos por solucionarlo, no se ha solventado, lo que lleva a la propiedad a presentar demanda para evitar la prescripción. Este caso nos sitúa en el año 2025 y es de aplicación el art.1591 del CC. (Díaz, 2006; García, 2012).

Según Díaz Barco, el art. 1591 es un precepto en blanco que la densa doctrina jurisprudencial ha ido completando, definiendo el concepto de ruina o el alcance de responsabilidad de cada uno de los agentes de la edificación, y toda esta doctrina ha sido

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

recogida por la LOE. Añade que el art. 1591, al ser tan incompleto, no se opone a la LOE, por tanto no procede un derogación del mismo, mientras estemos dentro del período transitorio que justifica la aplicación del art 1591 del CC.

El Profesor O'Callaghan se suma a los defensores de la vigencia del art.1591 de CC, justificándolo principalmente en la mayor restricción de la LOE frente al art. 1591 del CC. Dicho artículo contempla una responsabilidad contractual, que sin embargo, el art. 17.1 de la LOE excluye de su regulación, así como también excluye la responsabilidad por ruina de las edificaciones contempladas en el art. 2.1 de la LOE. El art. 1591 del CC contempla también, al contrario de la LOE, los daños personales y morales y perjuicios indirectos, como puede ser el caso de los gastos de alojamiento mientras se realizan las obras de reforma o reparación, o los daños causados a un tercero, como puede ser una arrendamiento (O'Callaghan, 2003).

O'Callaghan se suma a la opinión de que, aunque sea una vigencia temporal, el art. 1591 del CC se seguirá aplicando a las obras con licencia de obra anterior al 6 de mayo de 2000.

Un sector de la doctrina defiende la vigencia del art. 1591 de CC, aunque considera que su ámbito de aplicación se ha reducido considerablemente, aplicándose a las obras referenciadas en el art. 2.2.a) de la LOE, a la reclamación de daños corporales, perjuicios y daños morales y a la reclamación de responsabilidad contractual, excluida de la LOE en su art. 17 (Almagro, Burgos, Corbal, García, González, Martínez-Pereda, Sala Atienza, Sala Sánchez y Villagómez, 2001).

Sin embargo, otro sector es de la opinión que dicho artículo está derogado en todo lo que se opone a la LOE, así como en todos aquellos aspectos que en ella se regulan, aunque seguiría vigente en aquellas obras y servicios que están fuera del ámbito de la LOE. Por otra parte, Abascal Monedero, considera que tanto el art. 1591 del CC como la interpretación jurisprudencial que de él se ha hecho, han creado una base jurisprudencial que sigue siendo válido a efectos de argumentación, basándose en el hecho sustancial, que tanto el art. 1591 del CC como al art. 17 y 18 de la LOE, regulan la responsabilidad civil de los agentes de la edificación, aunque partan de distintos plazos de garantía y de prescripción de la acción legal (Abascal, 2003).

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

En contraposición a estas ideas, existe una vertiente de autores que defienden la derogación del art.1591 del CC, con la aparición de la LOE

El Profesor González apoyándose en la Disposición derogatoria primera de la LOE, donde dice: «quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta ley», interpreta que el art.1591 del CC y la regulación en él contenida, está derogado y sustituido por el art. 17 de la LOE. (Cabanillas, 2000; González, 2001)

González Pérez defiende la derogación del art.1591 del CC, apoyándose también, en que la LOE ha modificado sustancialmente dicho artículo, anulando la responsabilidad decenal única, y estableciendo tres plazos de responsabilidad en períodos de uno, tres y diez años, al igual que modifica el plazo general de prescripción de la acción, reduciéndolo a 2 años.

Tras estudiar los planteamiento de los distintos autores, nosotros opinamos que el art. 1591 sigue vigente en los que se refiere a la reclamación de responsabilidad contractual, excluida de la LOE, a nuestro entender, por el art. 17 de dicha ley, así como ante la reclamación de daños corporales, perjuicios y daños morales.

También será de aplicación, en todas las obras o edificaciones que cumplan con los plazos de aplicación de la norma, mientras estemos dentro del período transitorio que justifica la aplicación del art 1591 del CC, es decir, obras con licencia de obras solicitada antes al 6 de mayo del 2000

Por otro lado, aunque la LOE excluye en su art. 2.2.a), de su ámbito de aplicación «aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta», y en estos casos, sería de aplicación el art. 1591 del CC, consideramos que la jurisprudencia no lo aplicará y que en el futuro habrá una modificación de la ley, ya que no es lógico que tanto el plazo de responsabilidad como el de prescripción de la acción, sea mayor en una edificación de escasa entidad constructiva, que en el resto de edificaciones.

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

## 4 Responsabilidad civil desde el punto de vista del Código Civil

El CC y la jurisprudencia, han exigido para la aplicación del art. 1591 del CC y las consecuencias jurídicas en el contempladas, el hecho objetivo de la ruina del edificio. Entiende como “edificio” cualquier tipo de construcción, desde el edificio propiamente dicho, a construcciones como túneles, piscinas, sin distinguir entre obras mayores o menores y sin excluir las obras de reparación. (Estruch, 2003; O’Callaghan, 2003).

La “ruina es la destrucción total o parcial de la obra, ampliando el concepto a ruina funcional y ruina futura o potencial. En este apartado queremos describir los principales conceptos de ruina utilizados por la jurisprudencia en la aplicación del art. 1591 del CC, analizando diversas sentencias que clarifican la interpretación que realiza la misma del CC.

### 4.1 Concepto de ruina

El art. 1591 del CC, contempla como supuesto de reclamación el hecho que el edificio “se arruinase por vicio de la construcción”. Si realizamos una interpretación literal de dicho artículo, según el diccionario de la Real Academia Española<sup>43</sup>, entendemos como ruina la acción de caer o destruir algo art.1591 del CC.

Es una definición muy escueta, para la gran variedad de defectos que se pueden presentar en la construcción, y es por ello, que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha ampliado dicho concepto, entendiendo por ruina, no solo el derrumbamiento o destrucción parcial o total de la edificación, sino que se amplía dicho término a todos aquellos defectos de construcción que violan el contrato de obra, al excederse de imperfecciones corrientes. Dicha definición la encontramos en numerosas sentencias: STS 4383/1999 Id Cendoj 28079110011999102195 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 21 de junio de 1999, ponente Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, STS 3772/1997 Id Cendoj: 28079110011997102211 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 29 de mayo de 1997, ponente

---

<sup>43</sup> <http://lema.rae.es/drae/?val=ruina> (consultado 29 de abril de 2013)

Xavier O'Callaghan Muñoz, STS 7894/1986 Id Cendoj 28079110011986101156 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 30 de octubre de 1986, ponente José María Gómez de la Bárcena, STS 4648/1990 Id Cendoj 28079110011990100442 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 15 de junio de 1990, ponente Antonia Rodríguez Fernández.

Podemos distinguir tres tipos de ruina: ruina física, tanto total como parcial, ruina, ruina funcional y ruina futura, también llamada potencial. (Díaz, 2006)

#### 4.1.1 Ruina física, total o parcial

Entendemos como ruina física el derrumbamiento total o parcial del inmueble.

La STS 702/1986 Id Cendoj: 28079110011986100527 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 17 de febrero de 1986, ponente Cecilio Serena Velloso, sintetiza la línea que defiende la jurisprudencia del concepto de ruina, al afirmar que «La responsabilidad regida por el párrafo primero del artículo 1.591 del Código Civil abarca, objetivamente a los *vittii in aedificatione* originarios, siempre que se revelen dentro de los diez años y si alcanzan la calificación de graves, aunque el inmueble no quede convertido materialmente o propiamente en ruinas ni comprometida su estabilidad, conceptuándose vicios graves todos aquellos defectos constructivos que por exceder de las meras o simples imperfecciones entrañen una suerte de ruina potencial que haga temer por su pérdida futura y aquellos otros que hagan la edificación inútil para la finalidad que le es propia (...) y aunque la ruina así entendida no afecte al edificio en su totalidad y se limite a una de sus partes esenciales, afectando bien a su solidez o a su utilidad, por cuanto la extensión del concepto se ha deslizado sobre las dos líneas de equiparar solidez y utilidad exigiéndolas de la totalidad y de cada una de sus partes».

Comprobamos como hace referencia a los defectos originarios, sin intervenciones posteriores, y que afecten a la estabilidad y utilidad del inmueble, no diferenciando si es en su totalidad o en parte y engloba dentro del concepto de vicios graves todos aquellos defectos que provoquen cualquier tipo de ruina.

#### 4.1.2 Ruina funcional

Dentro del concepto de ruina funcional, lo importante es la utilidad del elemento construido, que sirva para el fin contractualmente previsto o previsto en su diseño.

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

Se entiende dentro del concepto de ruina, los casos en que los defectos constructivos no hacen factible o dificultan utilizar el edificio para la finalidad con la que se construyó, aunque esto no implique un derrumbamiento material de la edificación. Pueden dar origen a ruina funcional numerosos vicios que exceden de imperfecciones corrientes, como pueden ser filtraciones, humedades, desprendimientos de elementos, grietas, deterioros progresivos en revestimientos y acabados, defectos en las instalaciones, etc. Incluso la STS 1440/1993 Id Cendoj: 28079110011993101125 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 10 de marzo de 1993, ponente Matías Malpica González Elipe, admitió un caso de ruina funcional, en un supuesto en el que se alegó la existencia de vibraciones y ruidos que provenían de una fábrica cercana, justificando que la vivienda se proyectó, construyó y vendió para vivir y descansar, y por tanto, la existencia de los ruidos y vibraciones la hacen inapropiada para dicho fin. (Estruch, 2003).

Muchas son las sentencias que se poyan en todos aquellos defectos constructivos que impiden la utilidad del inmueble, y la imposibilidad de destinarlo el fin para el que fue construido. La STS 15103/1989 Id Cendoj: 28079110011989101645 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 17 de julio de 1989, ponente Juan Latour Brotons, afirma que: «conforme a doctrina reiterada de esta Sala, el concepto jurídico de ruina empleada en el artículo 1.591 del Código Civil extravasa el puramente semántico de nuestro Diccionario al comprender en la misma todos aquellos defectos o vicios que por afectar a elementos esenciales de la construcción lo hagan inservible o inadecuado para el uso a que estaba destinado naciendo así una nueva figura que ha encontrado carta de naturaleza en la llamada ruina funcional ( sentencias de 3 de octubre de 1979, 9 de mayo de 1983 , 12 de abril y 12 de diciembre de 1988 )».

La STS 377/2001 Id Cendoj: 28079110012001101293 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 19 de julio de 2010, ponente Antonio Romero Lorenzo, define los vicios ruínógenos que pueden constituir ruina funcional como: «aquellos defectos que excedan de las que pueden considerarse imperfecciones corrientes y que, por ello, configuren una violación del contrato al convertir la edificación en inútil para el fin a que estaba destinada, impidiendo su normal utilización y habitabilidad y convirtiendo el uso de las

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

viviendas en gravemente irritante o molesto. Tal consideración merece la penetración de humedades que se califica de anomalía constructiva grave». Se añade un nuevo concepto, al considerar los defectos por humedades, pudiendo extrapolarlo a todos aquellos defectos constructivos que provocan ruina funcional, como una violación del contrato, ya que su presencia hace molesta la utilización del producto que se contrató. Sintetizando todos estos conceptos, encontramos una definición sencilla pero completa de la definición de ruina funcional, en la STS 4382/2010 Id Cendoj: 28079110012010100501 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 19 de julio de 2010, ponente José Antonio Seijas Quintana, donde resalta que “el concepto de ruina funcional gravita en torno a la idoneidad de la cosa para su normal destino y el valor práctico de la utilidad y seguridad de una adecuada construcción”

#### 4.1.3 Ruina futura o potencial

Definiremos ruina potencial cuando existe un peligro o amenaza de derrumbamiento, debido a la falta de solidez del elemento construido, en un plazo más o menos breve. Dentro de dicho concepto, englobamos los casos de defectos constructivos que, a pesar de no suponer una ruina actual, ya sea física o funcional, total o parcial, se puede presuponer que llevarán a la edificación si estos defectos no se subsanan, a una situación de ruina, en un futuro más o menos cercano.

Varias son las sentencias que han ampliado y clarificado las definiciones y tipos de ruina anteriormente descritos, entre ellas podemos nombrar:

La STS 6079/1992, Id Cendoj: 28079110011992101175 (Sala de lo Civil), de 16 de julio de 1992, Ponente: Matías Malpica González Elipe, señala: « la jurisprudencia ha ampliado el concepto de ruina del artículo 1.591 del Código Civil haciéndolo comprensivo no sólo del derrumbamiento total o parcial, actual o previsible, del edificio por graves defectos afectantes a su estructura o elementos esenciales, sino a la concurrencia de otros defectos constructivos, que por superar a las simples deficiencias o imperfecciones corrientes, implican una potencial ruina por su pérdida o aparejan la inutilidad para la finalidad o dedicación para que se efectuó la construcción llamada ruina funcional». Matías Malpica está englobando dentro del concepto de ruina descrito por el art.1591 del CC, la ruina total o parcial, la funcional y la futura.

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

Un idea clara en todas las sentencias es describir como vicios ruinógenos, aquellos que exceden de las meras imperfecciones corrientes, clasificándolos más por la consecuencia de dichas imperfecciones, que por el propio defecto en sí. Así podemos comprobarlo en las siguientes sentencias:

La STS 1779/1996, Id Cendoj: 28079110011996102164 (Sala de lo Civil), de 21 de marzo de 1996, Ponente: Alfonso Villagómez Rodil, entiende como defectos graves, englobados dentro del concepto de ruina, las deficiencias de cubiertas causantes de humedades y filtraciones, por no cumplir su principal función de impermeabilidad, así como deficiencias en los cerramientos de fachada y en la colocación de las instalaciones de evacuación de aguas pluviales. Engloba todos aquellos vicios que impiden el disfrute, la utilización y habitabilidad propia de la construcción, presentando un riesgo potencial de hacer la edificación inútil, con el paso del tiempo, si no se realizan las obras necesarias de reparación.

La STS 1550/1999, Id Cendoj: 28079110011999161544 (Sala de lo Civil), de 6 de marzo de 1999, Ponente: Luis Martínez-Calcerrada Gómez enumera una serie de defectos de la edificación que pueden considerarse como causantes de ruina: «deben considerarse como ruinógenos los siguientes: a) filtraciones, humedades, y desprendimientos de las cubiertas por ser debidas a un diseño que puede entenderse inadecuado (centros del forjado) y a una deficiente ejecución; b) grietas en los muros de cerramiento exterior del edificio, por excesiva deformación del forjado del primer piso, por una deficiente puesta en obra de las cargas, y consecuentes humedades en dichos muros de cerramiento, sobre todo en la cara Norte y Este, que se han visto incrementadas por el deficiente acabado (mortero pobre), c) filtraciones en los sótanos de aparcamiento por las fisuras en los muros de hormigón atribuibles a una mala ejecución. En modo alguno dichos defectos de obra pueden entenderse como superficiales o ajenos a las obligaciones profesionales de los intervinientes en el proceso de la construcción y mucho menos como imperfecciones corrientes parejas a la escasa calidad de las viviendas por su condición de viviendas de Protección Oficial, sino que, por el contrario, afectan de modo directo al uso de las viviendas propiciando un deterioro de las mismas más rápido que el ordinario»

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

## 4.2 Defectos constructivos que han sido considerados ruina por la jurisprudencia.

Son numerosos los defectos constructivos señalados por la jurisprudencia como vicios ruinógenos y declarados como ruina. Analizando numerosa sentencias, podemos conocer los principales casos en que se ha declarado ruina, aunque debemos tener presente que en una misma sentencia se suelen agrupar varios de los casos: (Estruch, 2003)

Humedades en zonas del edificio

Deterioros en fachada, caída de placas o losetas o desconchados de la misma

Filtraciones

Goteras

Rotura de elementos constructivos

Pendientes mal realizadas

Desperfectos o elementos técnicos del edificio

Defectos estructurales del edificio

Ausencia de elementos constructivos necesarios

Grietas y fisuras

Desprendimientos de azulejos u otros elementos constructivos

Mala ejecución de algunos elementos constructivos

Desplazamiento del pavimento

Ruidos y vibraciones

No es objeto del presente trabajo, el estudio de cada uno de estos casos, pero sí queremos concluir la definición y clasificación de los defectos constructivos considerados por la jurisprudencia como ruina, indicando que, en nuestra opinión, muchos de estos defectos, deberían considerarse como un cumplimiento defectuoso del contrato de obra, sin llegar a clasificarlo como ruina. La jurisprudencia, bajo nuestro

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

entender, no considera la importancia del elemento constructivo afectado por el daño y por tanto la gravedad de dicho daño dentro del edificio. Esto implica que siempre aplica el art. 1591 del CC, cuando en muchos podría aplicar, bajo nuestro entender, los artículos generales de incumplimiento de contrato.

En esta línea, encontramos la STS 48/1979, Id Cendoj: 28079110011979100048 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 3 de octubre de 1979, Ponente: Jaime Castro García, donde no considera el desprendimiento de azulejos de las terrazas como ruina. Considera que afecta al aspecto exterior de la fachada y supone un peligro para los viandantes que circulen bajo las terrazas, pero solo representa un defecto constructivo debido al mortero utilizado en obra y su incorrecta aplicación, sin ser constitutivo de ruina.

La STS 19211/1994, Id Cendoj: 28079110011994102756 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 3 de noviembre de 1994, Ponente: Antonio Gullón Ballesteros, entiende que los defectos imputables al proyecto de calefacción, no pueden considerarse como defectos ruinosos, sino un simple incumplimiento de las obligaciones que se derivan del contrato de obra, ya que se contradicen “las exigencias propias de la buena construcción”.

### 4.3 Plazos de garantía y prescripción

El CC establece en su art. 1591 un plazo de garantía 10 años desde el día que concluyó la construcción, y es aprobada y recepcionada, y en el art.1969, un plazo para ejercitar la acción (plazo de prescripción) de 15 años desde que se detectan los daños. Es la responsabilidad conocida comúnmente, como “responsabilidad decenal” y se trata de un plazo de caducidad, ya que aunque se produzcan reclamaciones, el plazo de garantía no admite ni interrupción ni suspensión.

En la STS 4382/2010 Id Cendoj: 28079110012010100501 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 19 de julio de 2010, ponente José Antonio Seijas Quintana recuerda que garantía y prescripción son dos conceptos con significado jurídico totalmente distinto:

«La garantía es el plazo que la Ley ofrece a los adquirentes de viviendas y locales para protegerles durante un plazo determinado -diez años- de los daños

causados por una mala construcción (tres plazos en la LOE). Si el daño surge dentro de este plazo los agentes responderán en función de su intervención en la obra. El término no es de prescripción, ni de caducidad, sino de garantía, como señala reiterada jurisprudencia (SSTS 4 de octubre de 1989; 15 de octubre de 1990; 14 de noviembre de 1991), en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad ex lege es requisito imprescindible que los vicios o defectos se exterioricen o produzcan dentro de su vigencia a contar " desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas" (Art., 6.5 y 17 1), suprimiendo el punto de partida anterior "desde que concluyó la construcción", vigente en el momento de los hechos, que tanto dividió a la doctrina a la hora de concretarlo: a) el de la terminación material de la obra; b) el de la entrega o puesta a disposición de la obra, y c) aquel en que la obra ha sido aprobada y recibida por el comitente.

La prescripción, por el contrario, tiene que ver también con el paso del tiempo pero de una forma distinta puesto que no es más que el cumplimiento del plazo que la Ley concede a los perjudicados para hacer efectivo su derecho mediante el ejercicio de las acciones correspondientes.»

No obstante, nos podemos encontrar con defectos constructivos que se producen pasado el plazo de garantía, como consecuencia de vicios ruinógenos no corregidos con anterioridad. En estos casos se aplicará el art.1591 del CC, pese a manifestarse transcurrido el plazo de garantía, siempre y cuando se demuestre que dichos desperfectos tiene su origen en vicios surgidos dentro del plazo decenal y no subsanados. (Estruch, 2003). En este sentido, encontramos, la STS 1828/1995 Id Cendoj: 28079110011995101335 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 27 de marzo de 1995, ponente José Almagro Nosete, dice:

«Estima, en efecto, la parte que no se puede condenar a la reparación de daños o desperfectos surgidos, con posterioridad al plazo de garantía de diez años, sino solo a los que se acreditan que son anteriores a la fecha en que terminó el plazo en cuestión. Pero se ignora, con ello, el concepto de ruina y la naturaleza progresiva de la sucesiva aparición de nuevos defectos si los

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

primitivos no son corregidos. En efecto, doctrina reiterada del Tribunal Supremo, distingue, en materia de deficiencias que puede presentar la obra conforme al artículo 1.591 los graves defectos que llevan a la ruina y, además, otros defectos que no conducen a la ruina del edificio de una manera inmediata, sino pasado el tiempo (Sentencia de 10 de noviembre de 1994). No cabe duda, por ello, que si los primeros defectos comprobados surgen en tiempo de garantía, los posteriores que son consecuencia lógica de aquellos no queden excluidos de la obligación de reparar o indemnizar.»

Como ya hemos explicado en puntos anteriores, los conceptos de garantía decenal y plazo de prescripción descritos por el art. 1591 del CC, implican que la responsabilidad contractual del profesional en la edificación, pueden alargarse hasta los 25 años después de haber finalizado la obra, en el supuesto que el vicio se manifieste el último día de expiración del plazo de garantía.

La STS 3564/2005 Id Cendoj: 28079110012005100413 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 2 de junio de 2005, ponente Xavier O'Callaghan Muñoz, clarifica los plazos de garantía y de prescripción: «La cuestión que se plantea en la casación es la caducidad y la prescripción. En efecto, dicha norma impone una responsabilidad objetiva pura y durísima; no se trata tanto de una presunción de culpa, sino de una imputación de responsabilidad a cargo de unas personas a quienes se atribuye la ruina por darse el nexo causal, siempre que el vicio se dé en el plazo de garantía, que es un plazo de caducidad. Una vez producida la ruina en este plazo, comienza el plazo de prescripción general de quince años para las acciones personales (artículo 1694, segundo inciso).»

## 5 Responsabilidad civil desde el punto de vista de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación

La entrada en vigor de la actual LOE, aporta novedades significativas respecto al CC que afectan en gran medida tanto a las obligaciones y responsabilidades de los técnicos intervinientes en el proceso de la edificación, como a las garantías y derechos de los usuarios. No podemos definir la LOE como una ley de contrato de obras, ni pretender que regule la relación entre promotor y el adquiriente del edificio (contrato de compraventa), tampoco es una ley de competencias profesionales, sino que, fundamentalmente, es una ley que regula la responsabilidad y el seguro de construcción, así como una nueva regulación del derecho de reversión expropiatoria, o derecho del propietario o herederos, a recobrar la totalidad o parte de lo expropiado cuando no se ejecute la obra o no se establece el servicio que motivo la expropiación. (Reglero, 2002; O'Callaghan, 2003; Ramón, 2009).

Tal y como se indica en la exposición de la propia Ley, su objetivo prioritario es: «regular el proceso de la edificación, actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías de usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios».<sup>44</sup>

El contenido de la LOE, se compone de tres bloques:

1º. Exigencias técnicas y administrativas de la edificación: donde se establecen los requisitos básicos que debe cumplir la edificación, relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad, se define el concepto de *Proyecto*, la necesidad de las licencias y autorizaciones pertinentes, se regula la *recepción de la obra* y el *libro del edificio*, indicando toda la documentación que se debe aportar.

---

<sup>44</sup> BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999.

2º. Agentes de la edificación: se relacionan y catalogan todas las personas, físicas o jurídicas, pública o privada, que individual o colectivamente intervienen en el proceso de la edificación, indicando sus obligaciones.

3º. Responsabilidades y garantías: es el bloque donde se define la responsabilidad civil de cada uno de los agentes de la edificación, concretando su responsabilidad y estableciendo los nuevos plazos de caducidad y de prescripción, al igual que impone la necesidad de seguros que garanticen la obra frente a daños materiales.

Aunque el objetivo del presente trabajo es centrarnos exclusivamente en el apartado correspondiente a la responsabilidad civil del arquitecto técnico, consideramos interesante definir brevemente unos conceptos, debido a su implicación en los procesos judiciales.

## 5.1 Agentes de la edificación

Por primera vez, la legislación cataloga y clasifica todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, determinando sus competencias, obligaciones y responsabilidades.

La LOE especifica en su art. 8, que “son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas que interviene en el proceso de la edificación”

En los siguientes artículos, relaciona cada uno de los agentes y sus obligaciones, de las cuales queremos resaltar las siguientes:

- ✓ El promotor:

Entre sus obligaciones están la de gestionar y obtener las licencias y autorizaciones administrativas, al igual que suscribir el acta de recepción de la obra y autorizar al director de obra para que pueda realizar posteriores modificaciones de proyecto.

- ✓ El proyectista

En el punto 1 del art. 10, determina que, en aquellos casos en que el proyecto se desarrolle o complete con proyectos parciales u otros documentos técnicos, cada proyectista deberá asumir la responsabilidad de su proyecto.

En cambio, en el punto 5 del art. 17, la ley diferencia si los proyectos parciales han sido contratados directamente por el promotor o por el proyectista. En dicho punto especifica que los proyectistas serán responsables de los documentos por ellos subcontratados, aunque puedan repercutir la acción contra el autor. En cambio si el promotor contrata conjuntamente a varios proyectistas, la responsabilidad es solidaria entre ellos.

Recaltar que conforme al art.10, punto 2 apartado c), el proyectista y el promotor deben acordar la contratación de colaboraciones parciales.

✓ El constructor

La ley define claramente las obligaciones del constructor, pero en la realidad nos encontramos con la dificultad de garantizar el cumplimiento de dichas obligaciones, como puede ser el caso en que no nombre jefe de obra.

El art. 11 punto 2 apartado b) exige al constructor tener la titulación o capacitación profesional para actuar como tal y en el apartado c) exige al jefe de obra tener la titulación o experiencia que le proporcione la capacitación adecuada para el tipo y características de la obra. No encontramos en todo el desarrollo de la LOE ningún apartado donde especifique cuales son dichas titulaciones o capacitaciones.

El art. 17 punto 6, determina que el constructor será responsable de los daños materiales causados por la actuación del jefe de obra y demás empleados, así como de la actuación de personas físicas o empresas por el subcontratadas, y por defectos en los materiales empleados. En estos dos últimos casos, el constructor tiene el derecho de repercusión, pudiendo reclamar a subcontratas y fabricantes o empresas suministradoras, dentro del plazo de dos años, desde que sea firme la resolución judicial condenatoria o a partir de la fecha en que se procede a la indemnización de forma extrajudicial. (Ramón, 2009; O'Callaghan, 2003; Reglero, 2002).

✓ El director de obra

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

Es obligación del director de obra consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias todas las órdenes necesarias para interpretar correctamente el proyecto. Consideremos que no debería ser una obligación, sino una herramienta a su favor para detallar y justificar sus funciones y trabajo desarrollado.

Según el art. 17 punto 7, el director de obra asume las responsabilidades de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, en el caso que no lo haya redactado.

✓ El director de la ejecución material

Entre sus obligaciones, nos encontramos, al igual que el director de obra, la de consignar el Libro de Órdenes.

También, al igual que el director de obra, está obligado a suscribir el Certificado final de obra y por tanto asume la responsabilidad de su veracidad y exactitud.

En la STS 793/2005 Id Cendoj 28079110012005100056 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 11 de febrero de 2005, ponente Xavier O'Callaghan Muñoz, se responsabiliza a los técnicos de defectos de construcción, pese a estos alegar que sólo participaron en la ejecución del 23% final de la obra, tras estar ésta paralizada durante varios años. La sentencia responsabiliza a los profesionales por considerar que cuando un técnico termina una obra ejecutada por otro, asume la responsabilidad que puede derivar de los actos del primer técnico, ya que está obligado a solventarlos y evitarlos:

«en su calidad de ejecutores materiales de lo proyectado por el arquitecto superior, son responsables de lo que podría denominarse vicio de ejecución, dado que a los mismos les corresponde la ejecución material de la obra y la comprobación de su correcta ejecución».

La SAP Madrid 5959/2006 Id Cendoj 2807937192006100248 (Sección 19), de 18 de mayo de 2006, ponente Ramón Ruiz Jiménez, condena a los arquitectos y arquitectos técnicos, solidariamente con la promotora a la reparación de daños en la edificación. Como refleja la sentencia, los técnicos emitieron un certificado final de obra, inexacto, donde constaba que las viviendas estaban terminadas y aptas para su fin. En cambio, un mes más tarde, emiten un informe, relacionando los trabajos mal

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

ejecutados o pendientes, pero asegurando que dichos desperfectos no impedían la habitabilidad de las viviendas. A partir de este momento, no se preocuparon de comprobar que se realizaban los trabajos relacionados en su propio informe, los cuales produjeron unas patologías que se agravaron con el tiempo. La sentencia condena a los técnicos alegando que:

«deber de vigilancia de la ejecución de un acuerdo con lo proyectado, debiendo hacer constar en el Libro de Órdenes las que hubiere impartido, tanto al constructor como a los demás técnicos intervinientes, que están obligados a su estricto cumplimiento, de suerte que no basta hacer constar las irregularidades sino comprobar su subsanación antes de emitir la Certificación final»

En la misma línea que las sentencias anteriores, no encontramos con la SAP Madrid 7475/2005 Id Cendoj 2807937142005100286 (Sección 14), de 20 de junio de 20056, ponente Juan Uceda Ojeda, donde uno de los aparejadores, denuncia que se le ha condenado indebidamente, ya que cuando inicio su trabajo en la obra, las partidas que provocan los desperfectos, ya estaban ejecutadas, por tanto su control, no eran de su responsabilidad sino del resto de técnicos. La sentencia desestima el recurso apoyándose en que con el certificado final de obra, se responsabiliza de la actuación del resto de técnicos, en cambio añade un dato bajo nuestro entender de gran importancia, apuntando que podría haberse liberado de la condena si hubiese justificado, que en el momento de incorporarse al trabajo, realizo una exhaustiva inspección ocular del estado de las obra, y que los defectos que ahora se denuncian estaban ocultos y no se podían detectar con dicha inspección.

«al entrar a trabajar en la obra sin poner ninguna salvedad asumió lo realizado por los profesionales que le precedieron y que al certificar el final de obra se hizo responsable de la actuación de los mismos. No obstante, aunque tuviésemos otro criterio sobre esta materia, no podríamos eludir su condena, pues el demandado no se ha preocupado de acreditar que los defectos de las obras que se ejecutaron de un modo irregular estaban ocultos y que no podrían haber sido captados directamente con una inspección adecuada al incorporarse al trabajo,

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

pues es evidentemente que solamente podría ser liberado de su responsabilidad en tales supuestos.»

En otro campo de responsabilidades exigidas los directores de la ejecución material, están los causados por defectos en el proyecto. Recordemos que no tiene facultad para realizar cambios en el proyecto, tan solo, dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales y la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de la Obra. Pese a ello, encontramos sentencias, como la SAP Bilbao 2484/2009 Id Cendoj 4802037003009100235 (Sección 3), de 11 de diciembre de 2009, ponente José Ángel Odriozola Fernández, que condena al arquitecto técnico, por no advertir que lo proyectado causaría problemas de estanqueidad y defectos estructurales, y en consecuencia oponerse a la realización de un trabajo mal proyectado:

«aun cuando es cierto que dichos profesionales de la construcción no tienen facultades en orden a la realización del proyecto de obra o su modificación, sin embargo, como técnicos que conocen las normas tecnológicas de la edificación, deben advertir al arquitecto de su incumplimiento y vigilar que la realidad constructiva se ajuste a la *lex artis*, que en modo alguno le es ajena»

«La simple literalización que el aparejador conocedor de la tecnología constructiva de la edificación debe advertir al arquitecto de incumplimiento de la misma y debe vigilar que lo que se haga se ajuste a la *lex artis* inherente al quehacer edificatorio. Debió advertir que lo proyectado causaba problemas, defectos estructurales y de estanqueidad, debió advertir de la necesidad de toma de medidas para asegurar la estructura, y debió señalar los problemas específicos de terraza y aleros, simplemente recogiendo resolución recurrida, y no sólo advertir sino que tras corregir, debió ejecutar conforme a buen hacer, conforme a buen proyectar, oponiéndose a efectuar actuación de algo mal ideado o proyectado.»

En la misma línea encontramos la SAP Pontevedra 1455/2009 Id Cendoj 36038370012009100331 (Sección 31), de 3 de junio de 2009, ponente Francisco Javier Valdés Garrido, donde se condena al arquitecto técnico, solidariamente con el arquitecto

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

proyectista, por defectos de impermeabilización, cuyo origen están en no haber una solución de impermeabilización prevista en proyecto, y que durante el desarrollo de la obra, el director de ejecución material, no reflejó ni solicitó al arquitecto proyectista, una solución a dicho error.

- ✓ Las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación

Entre sus obligaciones están la de prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y al director de la ejecución de las obra.

En nuestra opinión, si facilitan unos resultados de ensayos o emiten unos informes que el técnico proyectista o la DF, se ven obligados a justificar o tomar medidas correctoras en la ejecución del proyecto o de la obra, dichas entidades y laboratorios, deberían asumir la responsabilidad sobre los informes y ensayos que emiten, aspecto que no recoge la LOE.

- ✓ Los suministradores de productos

Es obligación de los suministradores responder en todo momento, del origen, identidad, calidad y cumplimiento de todas las exigencias que establezca la correspondiente normativa técnica, de todos aquellos productos que suministre.

- ✓ Los propietarios y los usuarios

Varios escritores observan como una incongruencia, considerar al propietario y al usuario, como agente de la edificación, ya que no interviene en el proceso constructivo, sino que es su futuro destinatario.

Está clasificación parte del hecho de considerar, todo el proceso de la edificación dividido en tres grandes fases: proyecto, construcción y utilización. Cada agente de la edificación tiene un papel e importancia distintos en cada fase y será de gran relevancia, a la hora de determinar la responsabilidad, determinar el inicio y fin de cada fase. Numerosa son las sentencias donde podemos observar la gran importancia que se le otorga a la fecha de licencias de obras, inicio de obra, fecha del certificado final de obra y acta de recepción, etc.

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

Las obligaciones de los propietarios y usuarios, se resumen en dos conceptos, conservar y utilizar: los propietarios están obligados a conservar en buen estado la edificación, mientras que los usuarios, sean o no propietarios, deben realizar una utilización adecuada del edificio.

## 5.2 Legitimación activa

El art. 17.1 de la LOE considera con legitimación activa, es decir, que puede reclamar por vicios constructivos dentro de los plazos de garantía, tanto los propietarios como terceros adquirentes, ya sea del total del edificio o de parte de él.

El promotor de una edificación, es el primer propietario que recibe las obras y mientras continúe como propietario de alguna de las unidades privativas del edificio, tendrá legitimación activa para ejercer las acciones previstas por la LOE, al margen de las responsabilidades contractuales que pueda exigir por incumplimiento de contrato, a los diversos agentes de la edificación, a los que está unido mediante contrato de obra o de cualquier otro tipo. (Estruch, 2003)

Aunque la LOE no lo especifica, la jurisprudencia reconoce al Presidente de la Comunidad de Propietarios, con legitimación activa para reclamar por vicios constructivos, tanto de las zonas comunes como de las privadas., siempre que obtengan el consentimiento de los propietarios (STS 2627/1995 Id Cendoj 28079110011995101548 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 10 de mayo de 1995, ponente Francisco Morales Morales). De igual modo, un copropietario puede reclamar por vicios constructivos de los elementos comunes, en nombre y beneficio de toda la comunidad. (Gómez Martínez, 2007; García, 2012). No obstante, debemos tener presente, que el nombramiento del presidente será válido si este es propietario de algunas de las propiedades privadas. En este sentido, representativa es la STS 1909/2003 Id Cendoj 28079110012003101693 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 18 de marzo de 2003, ponente Luis Martínez-Calcerrada Gómez, que estima el recurso y casa y anula la Sentencia promulgada por la Sección Quinta de la AP en Oviedo en 9 de mayo de 1997, por falta de legitimación activa al presentar la demanda el presidente de la comunidad, sin ser propietario de ninguna unidad privativa del inmueble. (Estruch, 2003)

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

Está legitimado para reclamar responsabilidad civil extracontractual, cualquier persona, física o jurídica que haya sufrido daños tanto daños físicos como daños materiales, debido a los vicios constructivos de un edificio o por daños durante la construcción del mismo. (García, 2012)

### 5.3 Legitimación pasiva y solidaridad

La legitimación pasiva, recae sobre la persona, tanto persona física como jurídica, con una intervención efectiva en el proceso de la edificación, contra el que se reclama la responsabilidad por los defectos constructivos, relacionados en el art. 17 de la LOE, producidos dentro del plazo de garantía y reclamados en el plazo de prescripción.

Como regla general, entendemos que la responsabilidad se exigirá de forma personal e individual. Podemos nombrar entre otras muchas sentencias: STS 22142/1994 Id Cendoj 28079110011994103064 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 1 de junio de 1994, ponente Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa, que sostiene que la solidaridad impropia no es aceptable en los casos en los que la responsabilidad está perfectamente delimitada y por tanto, el deber de reparar es individual, personal y privativo, en relación con la responsabilidad que cada uno adquiere por sus propios actos.

Dada la dificultad, de individualizar la responsabilidad de cada uno de los sujetos intervinientes en el proceso de la edificación, como consecuencia de la complejidad del proceso y duplicidad de acciones, la jurisprudencia, en la aplicación del art.1591 del CC, ha creado el término de solidaridad impropia, para englobar la responsabilidad solidaria de los implicados, como último remedio en los casos en que es imposible discernir la responsabilidad de cada uno de los intervinientes. Debemos tener presente, que esta solidaridad no tiene legitimación ni legal ni convencional, nace de la necesidad de proteger los usuarios perjudicados por los defectos de construcción, ante la dificultad de la víctima de probar la intervención y participación de cada uno de los distintos agentes de la edificación SAP Oviedo 33/2002 Id Cendoj 33044370072002100875 (Sala de lo Civil, Sección 7ª), de 9 de enero de 2002, ponente Berta Álvarez Llaneza. Al respecto, la STS 2884/2010 Id Cendoj

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

28079110012010100341 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 5 de mayo de 2010, ponente Juan Antonio Xiol Ríos, expone:

«con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1591 CC la responsabilidad decenal de los agentes que intervienen en una construcción mal hecha genera entre éstos vínculos de solidaridad que no tienen su origen ni en la Ley ni en el contrato sino en la sentencia que la declara. Estos vínculos surgen de la necesidad de proteger al dañado cuando la conducta de varios partícipes en la obra ha contribuido a los defectos ruinógenos y no se ha podido cuantificar las cuotas de contribución, tratándose de una solidaridad que la jurisprudencia denomina como impropia o por necesidad de salvaguardar el interés social, por contraposición a legal o propia, pero que, como ésta, favorece al acreedor, aquí perjudicado, posibilitándole demandar a todos o a algunos de los responsables solidarios a su elección en aplicación del artículo 1144 CC, pues dicha solidaridad ni entraña litisconsorcio pasivo necesario ni restringe las acciones de repetición posteriores en que las partes, con distinta postura procesal, pueden de nuevo plantear litigio en torno a delimitar sus respectivas responsabilidades derivadas del artículo 1591 CC.»

Con la aparición de la LOE, se recalca que, como regla general “la responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada”, según el art. 17.2, es decir, responderá el agente de la construcción a quien se la impute la responsabilidad, y en el caso que fuesen varios, atendiendo al grado de participación de cada uno. Pero va más allá y como novedad, el art. 17 de la LOE, en respuesta a la multitud de jurisprudencias anteriores, recoge cinco excepciones a dicha regla general, (García, 2012; Carrasco, Cordero y González, 2008; Gómez, 2007; O’Callaghan, 2003; Reglero, 2002):

- 1º. Cuando no pueda individualizarse la causa de los daños, art. 17.2 LOE
- 2º. Cuando, aun precisando la causa de los daños, no se puede precisar el grado de participación de cada uno de los copartícipes en dicho daño, art. 17.2 LOE

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

3°. También existirá responsabilidad solidaria, en los casos de actuación conjunta, art. 17.5 y 17.7 LOE. Aunque la LOE tan solo contempla la actuación conjunta de técnicos en la redacción de proyectos y dirección de obra, esta regla debería aplicarse a todos los casos en que se actúe de forma conjunta.

4°. El asegurador también es responsable solidario, en base al capital asegurado en el contrato entre el agente y la compañía aseguradora, pero siempre cumpliendo los importes mínimos establecidos en el art. 19.5 LOE

5°. Por último, el promotor siempre responde solidariamente con los demás agentes intervinientes, art. 17.3.

## 5.4 Interpretación del concepto de ruina

Una de las diferencias importantes entre la LOE y la doctrina jurisprudencial nacida con la aplicación del art 1591 del CC, es el concepto de ruina. Mientras que esta última consideraba como un tipo de ruina, la ruina funcional, aspecto que se traducía en exigir responsabilidad decenal ante meros defectos constructivos, la LOE por el contrario distingue tres tipos de defectos constructivos, con tres regímenes de responsabilidad distintos.

Pese a ello, muchos tribunales siguen aplicando la vieja jurisprudencia, en defensa del usuario, a pesar de ser casos que se engloban dentro del campo de aplicación de la LOE. (Carrasco, Cordero y González, 2008).

## 5.5 Plazos de garantía y prescripción

La LOE; en su art. 17, clasifica los vicios o defectos en la edificación en tres grandes grupos, a los que adjudica un plazo de garantía distinto y una imputación de responsabilidad de los agentes de la construcción, distinta:

En el primer grupo engloba todos los defectos que afectan a elementos estructurales o comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio. Tal y como describe la ley, son los defectos que afectan a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales. Para estos casos establece un plazo de garantía de 10 años desde la fecha del acta de recepción de la obra. De los

daños materiales causados por este grupo de defectos constructivos, responderán todos los agentes de la edificación que hayan intervenido.

En el segundo grupo, engloba los defectos a vicios del edificio que afectan a elementos constructivos o a instalaciones y cuya consecuencia es el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad. Establece un plazo de garantía de 3 años. En este caso también se podrá exigir responsabilidad a todos los agentes intervinientes. Corresponde a la llamada “ruina funcional”.

En el tercer grupo, engloba los defectos de terminación y acabado, exigiendo una garantía de 1 año desde la fecha del acta de recepción de la obra y de los que solo responsabiliza al constructor.

La garantía anual, como ya hemos indicado, solo afecta al constructor, aunque este puede reclamar al resto de agentes intervinientes, en caso de demostrar que son responsables de los daños producidos. Puede reclamarles parte o la totalidad de los gastos que haya sufrido para reparar los daños. (Cabanillas, 2000).

El art. 18, de la LOE establece el plazo de prescripción, en dos años, a contar desde que se producen los daños, en lugar de los 15 años que establece el CC.

Adquiere una gran relevancia el inicio de los cómputos de plazos de responsabilidad y garantía, por ello, el art. 6.5 y 6.4 de la LOE clarifica que el inicio del cómputo de dichos plazos, es a partir de suscribir el acta de recepción de la obra, que se materializará dentro de los treinta días siguientes en que se comunica al promotor por escrito la fecha del final de obra y éste no haya manifestado ninguna alegación.

## 5.6 Criterio de imputación objetivo

Todos los antecedentes históricos y legislación anterior, han partido de reconocer que, si la ruina se produce dentro de los plazos de garantía, hay que presuponer que se debe a la conducta de los agentes de la edificación, constructor, promotor y técnicos. Es lo que se conoce que como presunción de culpa profesional, donde los perjudicados o demandantes sólo deben probar el hecho de la ruina y que se ha producido dentro del plazo de garantía establecido por el CC. (Estruch, 2003; Carrasco, Cordero y González, 2008)

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

La STS 5860/1989, Id Cendoj: 28079110011989100972 (Sala de lo Civil), de 10 de octubre de 1989, Ponente: Pedro González Poveda, indica al respecto:

«La responsabilidad “ex lege”, derivado del artículo 1.591 del Código Civil lleva consigo la existencia de una presunción «iuris tantum» de que si la obra ejecutiva padece ruina éste es debida a las personas que en ella intervinieron, de tal forma que los actores sólo han de probar el hecho de la ruina, produciéndose en tal supuesto responsabilidad solidaria de los codemandados que participaron en tal obra.»

El art. 1591 del CC impone un criterio de responsabilidad objetiva, obligando a los demandados y partícipes en el proceso constructivo, a demostrar que o bien la ruina se debe a causas externas al proceso constructivo o fuera de sus atribuciones profesionales, o probar una causa de exoneración: fuerza mayor, acto de tercero, etc.

Con la aparición de la LOE, el criterio de imputación de responsabilidades varía entre los agentes de la edificación, en base a la descripción que la normativa realiza de las funciones de cada uno de ellos. Es necesario que el perjudicado pruebe la existencia del daño o defecto constructivo, el coste de reparación o subsanación y el nexo de casualidad entre los defectos ruinógenos y los desperfectos o daños sobre los que reclama. A partir de este punto, son los agentes de la edificación los que deben probar que los daños o defectos no se han producido como consecuencia de su intervención.

El art. 17.8 de la LOE, especifica que, para eludir dicha responsabilidad, los agentes de la edificación, deben probar que los daños “fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño”. (Cabanillas, 2000). Es decir, han de romper el nexo causal entre su intervención y la causa del daño.

La SAP Madrid 60/2013, (Sección 14), de 20 de diciembre de 2013, JUR/2013/89368, Ponente: Paloma García de Ceca, indica al respecto:

«Al demandante que acciona al amparo del art. 17 L.O.E., le incumbe la carga de probar la existencia del daño, del vicio o defecto existente en la edificación, así como de su entidad y, en su caso, del coste de su reparación o

subsanación, en cuanto presupuestos constitutivos de su pretensión ( art.217.2 L.E.c ). Sin embargo, una vez acreditados esos extremos, se produce una objetivación de responsabilidad en perjuicio de los agentes intervinientes en el proceso constructivo, de forma que son éstos los que deben acreditar que el daño o defecto se ha ocasionado sin concurrencia de su intervención. Es decir, se produce una inversión de la carga de la prueba, de forma que el demandado ex art. 17 L.O.E. soporta la carga de demostrar que no generó con su actuación del vicio o defecto. Así resulta de lo dispuesto en el art. 17.8 L.O.E, cuando dispone que 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.»

La exoneración de responsabilidad de los agentes de la edificación, prevista por la LOE en su art. 17.8, parte de probar la existencia de caso fortuito o fuerza mayor, que incluso, con la aplicación correcta de las técnicas de construcción actuales, se producen daños imprevisibles. Podemos decir que, los fenómenos meteorológicos como fuertes lluvias, vientos e incluso terremotos, en determinadas zonas, como puede ser la zona de Levante, con las técnicas constructivas actuales, no se consideran como supuestos en que los agentes pueden evitar su responsabilidad. Solo se aceptarán en los casos en que los fenómenos sean de tal gravedad e intensidad, en que sus consecuencias no sean previsibles.

La exoneración de responsabilidad, también será aceptada en el caso de demostrar la actuación de un tercero o del propio perjudicado, ya sea demostrando negligencia en el uso o mantenimiento del edificio o bien, la ejecución de obras fuera de proyecto y sin la supervisión de los técnicos demandados Así la STS 9607/1988, Id Cendoj: 28079110011988101183 (Sala de lo Civil, sección 1), de 24 de noviembre de 1988, Ponente: José Luis Albacar López, determina que las manchas y humedades se producen por dos causas, el atasco de las tubería y la deficiente conexión de las cazoletas de los sumideros. El atasco de las tuberías, al que le adjudica un porcentaje del 75% de los daños causados, es consecuencia de la falta de mantenimiento, y por tanto,

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

responsabilidad del usuario. Solo responsabiliza al constructor, al aparejador y solidariamente al promotor, del 25% de los daños, como consecuencia de la deficiente conexión de las cazoletas.

## 5.7 Daños manifiestos y su reclamación

Dentro del campo de la responsabilidad, entendemos por “daño” el menoscabo que sufre una persona, ya sea en su persona, propiedad o patrimonio, como consecuencia de un hecho o evento.

Por su naturaleza, podemos distinguir dos tipos de daños:

- 1) Daños patrimoniales, donde incluimos los daños a los bienes, al patrimonio y que a su vez los clasificaremos en:
  - a. Daño emergente o pérdidas reales que ha sufrido el perjudicado
  - b. Lucro cesante, donde englobamos los desembolsos que el perjudicado se haya visto obligado a realizar como consecuencia del daño, así como las ganancias que haya dejado de obtener
- 2) Daños no patrimoniales, que son los que violan los derechos personales, la integridad física y demás derechos personales.

El art. 1591 del CC y la jurisprudencia que de él se deriva, reconoce todos los daños posibles, en cambio, bajo el régimen de responsabilidad de la LOE, solo serán indemnizables los daños materiales causados en el edificio, (punto 1 art.17 de la LOE).

Puntualicemos, que estos daños, que escapan del ámbito de la LOE, podrán reclamarse y en su caso resarcirse, bajo el amparo del CC.

### 5.7.1 Daños materiales ocasionados por vicios constructivos, exigibles bajo el amparo de la LOE

Como ya hemos indicado anteriormente, los daños indemnizables bajo el amparo de la LOE, son los daños patrimoniales, clasificados como emergente o lucro cesante, (Estruch, 2003 y 2007; García, 2012)

*Daño emergente*

Dicho daño se valorara en función del valor común y objetivo del mercado, en caso que dicho inmueble se haya derruido o bien el daño se medirá según el valor de reparación.

SAP Sevilla 1251/2002, Id Cendoj: 41091370022002100575 (Sala de lo Civil, sección 2), de 20 de marzo de 2002, Ponente: Manuel Damián Álvarez García: «A juicio de este Tribunal, el criterio de cuantificación más adecuado ha de atender al valor real de mercado del edificio derruido, en el instante inmediatamente anterior al derrumbamiento parcial, y con exclusión del valor del suelo. A la suma resultante se le aplicará un coeficiente corrector no por la antigüedad y estado de conservación y habitabilidad del edificio -factores que obviamente operan para calcular y fijar el valor real-, sino por la realidad de un inquilinato, de duración indefinida e incierta y de inapreciable rentabilidad, que provoca la depreciación de la finca al obstaculizar tanto su venta como la demolición de la casa y la reutilización del suelo.»

SAP Burgos 60/2001 Id Cendoj 09059370032001100013 (Sala de lo Civil, sección 3), de 17 enero de 2001, Ponente: Juan Francisco Sancho Fraile: «no es pertinente la construcción del edificio haciéndolo de nueva planta sino la indemnización por el valor que tenga en función de sus características, como su antigüedad, estado de conservación, tipo de elementos constructivos, etc.»

Además, dentro del concepto de daños emergentes englobamos no solo la reparación del edificio, también gastos indirectos, como:

- Gastos necesarios para poder realizar las obra: licencias, permisos honorarios de técnicos...
- Gastos de alojamiento temporal
- Costes de defensa
- Daños materiales en muebles o enseres o su guarda

#### *Lucro cesante*

Es una estimación, mediante juicio de valor, reconstruyendo lo que podría haber pasado su no se hubiese producido el daño, estimando las ganancias y aumento de patrimonio que se podría tener. Entre otras, encontramos la STS 4260/2004, Id Cendoj:

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



28079110012004100552 (Sala de lo Civil, sección 1), de 18 de junio de 2004, Ponente: Román García Varela, que confirma la indemnización diaria concedida a los actores en concepto de lucro cesante, ya fueron obligados, debido al estado ruinoso del edificio, a cerrar un negocio de bar y por tanto, dejaron de percibir unas ganancias que de otro modo hubiesen obtenido.

## 6 El Arquitecto Técnico como gestor de la edificación

Tradicionalmente, los promotores han utilizado a arquitectos e ingenieros, en su función como dirección facultativa, para diseñar y supervisar los proyectos constructivos, desde su diseño a su construcción y gestión.

En los últimos años, en proyectos de cierta envergadura, debido a la complejidad del proceso de la edificación actual, tanto en el aspecto técnico como económico, es cada vez más demandada la presencia de un gestor de la edificación, nombrado por mucho con el término anglosajón “Project Management”, cuyos objetivos fundamentales los podemos englobar en tres aspectos generales: controlar la calidad y seguridad necesarias, controlar que se cubran las máximas necesidades y requerimientos, al mínimo costes y por último conseguir que todo el proyecto se desarrolle en el mínimo tiempo posible. En resumen, su finalidad es optimizar los objetivos de coste, plazo y calidad (Benavides, 2005; Cadarso, 2003; Fernández, 2007; Maeso; 2004).

### 6.1 Funciones y responsabilidad

La LOE no reconoce explícitamente la figura del gestor de la edificación o Project Management, como agente de la edificación, por tanto, legalmente no están especificadas sus funciones ni en consecuencia sus responsabilidades.

Las funciones del gestor de la edificación, vienen determinadas, en un principio, por el contrato privado que mantenga con el promotor u otros agentes de la edificación. Dicho contrato será el que definirá el ámbito de actuación del gestor de la edificación y por tanto las responsabilidades que derivarán de dicha actuación. El desempeño de unas funciones determinadas, descritas y atribuidas por la LOE a otros agentes de la edificación, puede conllevar a equiparar al gestor de la edificación con un agente de la edificación y por tanto, a tenor de lo dispuesto en el art. 8 de la LOE, exigirle su misma responsabilidad, pese a no estar reflejado en el contrato privado:

La LOE especifica en su art. 8, que «son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas que interviene en el proceso de la edificación». El régimen

de responsabilidad exigido por la LOE, no puede ser modificado en un contrato privado, a voluntad de las partes, lo que implica que aunque el gestor de la edificación, especifique en su contrato la obligación por parte de su cliente de mantenerle indemne de futuras reclamaciones, un tercero podría reclamarle responsabilidad, así como cualquier agente de la edificación, de acuerdo con la Disposición adicional séptima de la LOE: «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.»

A la vista de lo expuesto, podemos concluir que es de máxima importancia detallar de forma minuciosa las funciones y obligaciones del gestor de la edificación, dentro de todo el proceso constructivo.

Como funciones básicas del gestor de la edificación nos encontramos con la función de programar y gestionar el proyecto así como coordinar todos los trabajos necesarios para la correcta ejecución de la obra, aunque sin participar en la ejecución material de la misma, pero además nos podemos encontrar con otras funciones complementarias, según la relación contractual establecida, entre las que destacamos:

- Estudios de viabilidad, financiación, de mercado, de impacto medioambiental, etc.
- Tramitación y seguimiento de todos los permisos y licencias necesarias para la ejecución de la obra
- Redacción de la documentación de licitación, contratos, etc.
- Tareas de vigilancia y supervisión de los trabajos realizados, con arreglo al proyecto y necesidades del cliente.
- Gestión de los contratos y negociación de precios con constructoras y suministradores.
- Asistencia técnica

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

En base a todo lo expuesto, podemos concluir, que las responsabilidades del gestor de la edificación, pueden surgir por distintas vías, aunque sean compatibles entre ellas:

- ✓ Como agente de la edificación, ateniendo a lo dispuesto en la LOE.
- ✓ Como interviniente en el proceso constructivo, según la jurisprudencia nacida de la aplicación y ampliación del art. 1591 del CC
- ✓ Responsabilidad contractual frente al promotor o frente a quien haya requerido sus servicios e incluso frente al comprador, en función de las cláusulas que se hayan estipulado en contrato.

## 6.2 Análisis de jurisprudencia

Pese a ser la figura del Gestor de la Edificación, de aparición relativamente reciente, ya existe jurisprudencia que refleja su actuación y reclama responsabilidad. Existen muchas sentencias donde se reclaman los honorarios por un trabajo ejecutado, con mayor o menor éxito; como es la SAP Madrid, 8846/2011, Id Cendoj 28079370082011100262 (Sección 8), de 30 de junio de 2011, Ponente Margarita Orejas Valdés. Aunque sin menospreciar dichas sentencias, que reflejan una falta de concreción en los trabajos encargados, plasmados en un deficiente o inexistente contrato y de objetivos alcanzados para lograr la satisfacción del cliente, queremos hacer referencia a otras sentencias que, debido al tema del presente trabajo, responsabilidad civil, son más significativas, al equiparar la figura del gestor de la edificación a otros agentes de la edificación, incluso sin estar descrita como tal en la LOE.

SAP Barcelona, 191/2013 (Sección 14), de 20 de abril de 2013 JUR2013/195890, Ponente: Antonio Ramón Recio Córdova

Tedos Habitat, S.L. es contratada por la promotora como Project manager, para la ejecución de una promoción de viviendas. Dicha promoción adolece de unos vicios constructivos, a raíz de los cuales, los actuales propietarios reclaman entre otros agentes de la edificación, a Tedos Habitat, S.L.

Tedos Habitat, S.L., en su defensa denuncia falta de legitimidad pasiva, denuncia rechazada por la sentencia de primera instancia justificando que:

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

«estuvo vinculada a la obra realizada, ejerciendo tareas de control y administración...con independencia de que deba ser condenada o no al examinar el fondo del asunto»

«se nombró por la propiedad para control de la obra entre otras tareas y todas las patologías constatadas tienen relación con la ejecución de la obra y no con la superior dirección de la misma»

La defensa de Tedos Habitat, S.L., insiste en su falta de legitimación pasiva apoyándose en dos premisas:

- I. No es agente de la edificación, en los términos previstos en la LOE, sino Project Manager, justificando que:

«PROJECT MANAGER, figura anglosajona poco habitual en nuestro país consistente en coordinar las intervenciones de los diversos constructores que intervienen en la obra para gestionar las diversas fases de contrataciones y pagos a realizar a tales agentes»

- II. Los defectos constructivos detectados en la obra no son causa de:

«una inadecuada dirección de la obra sino ante un evidente error en el modo de ejecutar, lo que nos permitiría adscribir la responsabilidad única y exclusivamente a las constructoras que han intervenido y, en todo caso, a la promotora por una culpa "in eligendo", dado que consta probado en los Autos que las mismas eran contratadas a elección el Promotor»

En respuesta a esta alegación el tribunal advierte que, en base al art. 8 de la LOE: «son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación» y como tales deben responder ante los propietarios de los inmuebles, en base al art. 17 de la mencionada ley: «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».

El tribunal, concluye que es necesario, analizar cuales con las funciones y obligaciones asumidas por Tedos Habitat, S.L., descritas en el contrato de Prestación de

Servicios, suscrito con la Promotora, para poder determinar si entre sus funciones, están alguna descrita por la LOE, propia de algunos de los agentes de la edificación.

En el contrato se reconoce que tiene por objeto: "la prestación de servicios de gestión, coordinación y control de la ejecución de promociones inmobiliarias" y que para el desarrollo de dichas funciones contratará a personal, cuya relación se detalla en un anexo al contrato:

- Project Manager nivel de aparejador que intervendrá como elemento de coordinador entre la promotora, dirección facultativa y todos los distintos agentes que intervengan en el desarrollo de los trabajos,
- un economista que se carga de planificar y controlar el desarrollo económico de los costes de la obra
- un encargado de obra que "permanecerá a pie de obra, a media jornada de dedicación durante todo el tiempo de ejecución hasta la entrega final"

En el mismo contrato especifica que la gestión abarca los campos de:

- (i) coordinación de los industriales dentro de los periodos establecidos en el planning,
- (ii) revisión y control de ejecución de los trabajos de cada industrial contratado,
- (iii) revisión de los trabajos finalizados para su recepción provisional,
- (iv) control de los repasos que fuesen necesarios después de la recepción provisional.

A tenor de todo lo expuesto, el tribunal concluye en considerar al gestor de la edificación como agente de la edificación y por tanto responsable de su actuación.

«En definitiva, no puede la ahora recurrente pretender que su función es meramente administrativa y económica cuando expresamente asumió funciones de control de la ejecución de la obra, y de hecho así actuó, como expresamente indicó en el acto del juicio el Arquitecto Superior de la obra Sr. Alejo; por lo que bien cabe considerarla agente de la edificación encargada de controlar la correcta ejecución de la obra, y como quiera que precisamente reconoce que los defectos constructivos

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



detectados derivan de defectos de ejecución, es clara su responsabilidad por los mismos.»

SAP Girona, 365/2003 (Sección 2), de 3 de octubre de 2003 JUR2004/25961,  
Ponente: Juan Manuel Abril Campoy

En la presente sentencia, la mercantil actora, interpone recurso de apelación contra la sentencia de instancia estimando que Setego, S.L. se creó con el fin de llevar a cabo la actividad profesional del Sr. Clemente y considerando que la obra en cuestión es ejecutada basándose en la intervención del project manager, con lo cual además de realizar los proyectos y dirección de obra, entre sus funciones se encuentra de contratación de profesionales y suministros, así como el control de certificaciones y liquidación de pagos. La actora estima que la responsabilidad tanto de Setego, S.L., como del Sr. Clemente debe alcanzar tanto al control del proyecto como al control de la ejecución.

Por el contrario Setego, S.L., alega que existe falta de legitimación ad causam, ya que la condena se realiza por defectos de proyecto y dirección, trabajos realizados por una persona jurídica.

La alegación de Setego, S.L., en base a la falta de legitimación ad causam, no prospera, ya que aunque firma todos los documentos del proyecto, el Sr. Clemente, quien factura los honorarios tanto de proyecto como de dirección de obra es la mercantil Setego, S.L., poniéndose de manifiesto su intervención y vinculación con la actora, con un contrato de ejecución de obra. Dicha facturación se realiza por dos conceptos distintos, por una parte se facturan los honorarios de redacción de proyectos, legalización y certificados final de obra. Por otra parte, se factura en concepto de dirección, supervisión y administración de la obras, de lo cual se deduce que para realizar dichos trabajos, debería controlar los presupuestos, pagos y facturación de la obra.

No existe un contrato de obras o servicios, entre la actora y Setego, S.L., pero en base a los conceptos de las facturas, la sentencia concluye que si existe el contrato de

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



obra, basado en el project manager. La sentencia condena a Setego, S.L. a responder de los defectos causados por una deficiente supervisión de trabajos y dirección de obra.

Tras el estudio de la anterior jurisprudencia, podemos comprobar que el gestor de la Edificación es un agente sin regulación legal. Es por tanto de gran importancia, bajo nuestro entender, redactar contratos completos, que regulen cada una de las funciones y atribuciones, sin dejar en la ambigüedad sus obligaciones, el momento de cumplirlas, responsabilidad, etc., de forma que ante litigio, no quede en manos de los magistrados interpretar dichos aspectos.

## CONCLUSIONES

Partiendo del hecho que los arquitectos técnicos son personas con formación técnica que están obligados a abrir su campo de visión y no sólo centrarse en la parte técnica de la profesión, de igual forma que hablamos de conocer y dominar el aspecto económico y financiero de la edificación, el empresarial, el dominio de los recursos humanos, el comercial,..., es necesario conocer las responsabilidades legales que se adquieren con el ejercicio de la profesión y las repercusiones que pueden tener en nuestro futuro.

Personalmente, hemos comprobado, en el desarrollo de nuestra profesión como arquitecto técnico, la multitud de casos en los que las sentencias responsabilizan a los técnicos, frente a otros agentes de la construcción, como promotores y constructores, por el simple hecho de estar respaldados por un seguro de responsabilidad civil, que asume la indemnización de dicha reclamación, y así garantizar la defensa e indemnización del perjudicado por el daño.

Bajo nuestro entender, es un modo de proceder injusto, que busca la indemnización “fácil” del demandante, a costa de inculpar a un técnico que seguramente no sea responsable en su totalidad de los desperfectos.

Si revisamos toda la jurisprudencia relacionada en el trabajo, podemos observar que, a pesar de ser de aplicación la LOE, los magistrados continúan utilizando el art.1591 y la jurisprudencia de él derivada, para razonar las sentencias, en defensa de los usuarios.

Los técnicos debemos conocer, desde el inicio de nuestra actividad, esta interpretación que realizan los tribunales de la legislación, y además de realizar nuestro trabajo correctamente, conocer y utilizar todas las herramientas que estén a nuestro servicio, para poder defendernos ante posibles reclamaciones futuras. Es decir, por desgracia, no es suficiente con trabajar bien, sino que hay que demostrar y justificar en todo momento, que el trabajo está bien realizado.

Para ello debemos iniciar nuestro trabajo siempre con la firma de un contrato que especifique nuestras funciones y obligaciones, ya que, debido a la gran variedad de

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

competencias que se le conceden al arquitecto técnico, y que pueden coincidir e interrelacionarse con competencias de otros técnicos, es necesario concretar las labores encomendadas por la propiedad, para concluir las responsabilidades de cada técnico

Por otra parte, durante el desarrollo del trabajo, debemos documentar y justificar cada decisión tomada, para ello debemos utilizar, como mínimo todas las herramientas que la legislación pone a nuestro servicio y ya comentados en el desarrollo del presente trabajo.

➤ Previo al inicio de las obras, debemos redactar y presentar en el colegio oficial correspondiente, el documento de estudio y análisis del proyecto. Es un documento que personalmente, no conozco ningún técnico que lo redacte, pero que puede ser de gran utilidad para reflejar, bajo nuestro entender, errores de proyecto.

➤ Durante la dirección y ejecución material de la obra, debemos dejar constancia de todas las ordenes, defectos y reflejar la corrección de los mismos. Recordemos, como ya hemos indicado en el presente trabajo la responsabilidad que adquirimos con la firma del certificado final de obras, donde asumimos la responsabilidad de cualquier defecto no subsanado.

- Libro de ordenes
- Libro de incidencias
- Certificados y ensayos. Libro control calidad
- Acta de recepción y certificado final de obra
- Libro del edificio

Como hemos comentado anteriormente, la figura del gestor de la edificación es un papel en alza en el actual y futuro sector de la edificación. Los arquitectos técnicos, por nuestra formación, somos técnicos especialmente formados para desarrollar dicho trabajo, pero al igual que en el resto de atribuciones, debemos ser conscientes de la responsabilidad que adquirimos y ante la cual debemos responder.

Pese a esta figura no estar regulado por la LOE, como hemos podido comprobar en las anteriores jurisprudencias, esto no evita que se equipare a otros agentes de la edificación con funciones y responsabilidades semejantes. No iniciemos esta nueva



faceta de la profesión, sin conocer y definir exactamente nuestra función y responsabilidad.

---

## FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo ha analizado la responsabilidad civil del Arquitecto técnico, tanto bajo el campo de aplicación del CC como de la LOE y aunque consideramos, que dentro del campo legal, hay multitud de temas que sería interesante estudiar con el fin de facilitar el trabajo de los profesionales de la edificación, se plantea la opción de desarrollar las siguientes líneas de investigación:

❖ Diseñar un formato de Libro de Órdenes, más práctico y completo, que al técnico le sea fácil controlar y donde pueda reflejar tanto las órdenes y observaciones de obra, coma trámites o sucesos relevantes. Sin ser un formato cerrado, ya que debe permitir plasmar con libertad todo lo necesario, atendiendo a la diversidad de la obra, sí que debe guiar al técnico, evitando en lo posibles olvidos. El Libro de Órdenes, además de ser una herramienta de control y comunicación durante la ejecución de la obra, debe convertirse en un arma útil para su defensa en caso de reclamaciones.

❖ La LOE garantiza de forma eficaz la reparación de los daños, a través de su artículo 19, donde establece un sistema de seguros obligatorios de daños materiales, que resarzan de forma eficaz los daños por vicios o defectos constructivos, cumpliendo con la garantía anual, trienal y decenal. Sería una futura línea de investigación el estudio y comparación de todas las pólizas de seguro de responsabilidad civil que actualmente se ofertan a los técnicos, comprobando los puntos que comprenden y los que dejan fuera de su cobertura.

❖ Un campo totalmente desconocido, y pendiente de regulación legal, es la responsabilidad del Gestor de la Edificación. Pese a ello, ya existen jurisprudencias, que lo recogen y lo clasifican como agente de la edificación. Dentro de este campo podemos profundizar en el estudio de multitud de aspectos, como la regulación de sus funciones, su responsabilidad y las pólizas de seguro que puedan responder ante posibles reclamaciones.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALMAGRO NOSETE, J., BURGOS PÉREZ DE ANDRADE, G., CORBAL FERNÁNDEZ, J.E., GARCÍA VARELA, R., GONZÁLEZ POVEDA, P., MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ, J.M., SALA ATIENZA, P., SALA SÁNCHEZ, P., y VILLAGÓMEZ RODIL, A.: *Derecho de la Edificación*, coord. por Pascual Sala Sánchez, Ed. Bosch, S.A. 2ª edición, Barcelona, 2001

- ABASCAL MONEDERO, P. J.: «Responsabilidad civil en la construcción: ¿sigue vigente el artículo 1591 del Código Civil tras la publicación de la Ley de Ordenación de la Edificación?», *Actualidad civil*, núm. 1, 2003, págs. 127-135.

- CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: «La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación», *Perfiles de la responsabilidad civil en el nuevo milenio*, Ed. Dykinson, España, 2000, págs. 97 – 122.

- CADARSO PALAU, J.: «Gestores de Proyecto, Arquitectos y Ley de Ordenación de la Edificación», *Estudios jurídicos en homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo. Tomo II*, coord. Por Antonio Cabanillas Sánchez, Ed. Civitas, España, 2003, págs. 1525 - 1538

- CARRASCO PERRERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, C.: *Derecho de la construcción y la vivienda*, Ed. Dilex, 6ª edición, Madrid, 2008

- DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *La responsabilidad Civil*, Ed: Universidad de Deusto, 2ª edición, Bilbao, 1989.

- DÍAZ-BARCO, F.: *Manual de derecho de la construcción*, Ed. Aranzadi, S.A., Navarra, 2006.

- DíEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema de derecho civil*, volumen II, 9ª edición, Ed. Tecnos (Grupo Anaya, S.A.), Madrid, 2001.

- ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Las responsabilidades en la Construcción: Regímenes Jurídicos y jurisprudencia*, Ed. Civitas, Madrid, 2003.

---

**INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

Pág. 82

- «Algunas cuestiones sobre las responsabilidades en la construcción», *Cuadernos de derecho judicial*, núm. 10, Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2005, págs. 133 – 202.

- «Régimen jurídico de los daños y perjuicios derivados de los vicios de la construcción exigibles tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación», *Estudios de derecho judicial*, núm. 122, Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2007, págs. 123 – 194.

- FUENTES CEARRA, R.: *Historia del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos de la Región de Murcia*, Ed. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia (COAATMU), Murcia, 2009

- GARCÍA GALLEGO, C.: *Responsabilidad de los técnicos en las obras*, Ed UPV, Valencia, 2003.

- GARCÍA MUÑOZ, O.: *La Responsabilidad Civil de los Arquitectos Superiores y Técnicos en la Construcción de la Obra Privada*, Ed. Atelier, Barcelona, 2012.

- GÓMEZ MARTÍNEZ, C.: «Algunos aspectos procesales en la aplicación del régimen de responsabilidad del artículo 1.591 del Código Civil y de la Ley de Ordenación de la Edificación», *Estudios de derecho judicial*, núm. 122, Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2007, págs. 83 – 122.

- GONZÁLEZ PÉREZ, J.: «La responsabilidad civil por defectos en la construcción con la nueva Ley de Ordenación de la Edificación», *Homenaje a Don Antonio Hernández Gil*, Vol. 2, Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, S.A. Madrid, 2001, págs. 1529 - 1546

- MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., DE PABLO CONTRERAS, P., PÉREZ ÁLVAREZ, M. y PARRA LUCÁN, M.A.: *Derecho de obligaciones*, Curso de derecho civil, volumen II, Ed. Constitución y Leyes, S.A., 3ª edición, Madrid, 2011

- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: «La responsabilidad de los agentes de la construcción (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación)»,

---

#### INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

#### ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



*Aplicación de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley de Ordenación de la Edificación*, Estudios de derecho judicial, Nº 47, Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2003, págs. 483-504.

- RAMÓN FERNÁNDEZ, F: *Legislación aplicable a empresas constructoras. Segunda parte*, Ed. UPV, Valencia, 2009, Ref.: 2009.257.

- REGLERO CAMPOS, L.F.: «Responsabilidad civil en la edificación», *Lecciones de responsabilidad civil*, coord. por Luis Fernando Reglero Campos, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2002, págs. 345-358.

### **Legislación:**

- R.D. de 24 de julio de 1889, Código Civil. (BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889).

- Decreto de 16 de julio de 1935, del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes, de regulación de las atribuciones de la carrera de Aparejador, (Gaceta de Madrid, de 19 de julio de 1935) D. 16 julio de 1935, rectificación por Corrección de errores.

- Decreto 265/1971, de 19 de febrero, por el que se regulan las facultades y competencias de los Arquitectos Técnicos. (BOE núm. 44, de 20 de febrero de 1971).

- Decreto 462/1971, de 11 de marzo, por el que se aprueban las normas de redacción de proyectos y dirección de obras de edificación. (BOE núm. 71, de 24 de marzo de 1971).

- Decreto 893/1972, de 24 de marzo, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Decoradores. (BOE núm. 91, de 15 de abril de 1972).

- Decreto 119/1973, de 1 de febrero, por el que se da nueva redacción al artículo segundo del Decreto 893/1972, de 24 de marzo, creador del Colegio Nacional Sindical de Decoradores. (BOE núm. 30, de 3 de febrero de 1973).

- Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. (BOE núm. 40, de 15 de febrero de 1974)

- Real Decreto 902/1977, de 1 de abril, por el que se regulan las facultades profesionales de los decoradores. (BOE núm. 105, de 3 de mayo 1977).

---

### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

- Real Decreto 1471/1977, de 13 de mayo, por el que se aprueban los Estatutos Generales del Consejo General y Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos (BOE núm. 153 de 28 de junio de 1977)

- Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos (BOE núm. 76, de 2 de abril de 1986).

- Ley 33/1992, de 9 de diciembre, de modificación de la Ley 12/1986, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos. (BOE núm. 296, de 10 de diciembre de 1992).

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de riesgos Laborales. (BOE núm. 269, de 10 de noviembre de 1995).

- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. (BOE núm. 281, de 24 de noviembre de 2013). [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Penal/lo10-1995.11t5.html#a109](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Penal/lo10-1995.11t5.html#a109) [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Penal/lo10-1995.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Penal/lo10-1995.html)

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

- Ley 1/2000, de 7 de enero, Ley de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8 de enero del 2000. Corrección de errores BOE núm. 90, de 14 de abril del 2000 y BOE núm. 180, de 28 de julio del 2001).

- Real Decreto 542/2001, de 18 de mayo, por el que se modifican los Estatutos generales del Consejo General y de los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos, aprobados por Real Decreto 1471/1977, de 13 de mayo, y modificados por Real Decreto 497/1983, de 16 de febrero. (BOE núm. 135, de 6 de junio de 2001).

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, de 28 de marzo de 2006).

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su servicio, (BOE núm. 308 de 23 de diciembre de 2009) [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/l25-2009.t1.html#l39](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/l25-2009.t1.html#l39)

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández

- Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, (BOE núm. 152 de 23 de junio de 2010). [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Penal/lo5-2010.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Penal/lo5-2010.html)

- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, (BOE núm. 190 de 6 de agosto de 2010). [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/rd1000-2010.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rd1000-2010.html)

- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, (BOE núm. 276, de 16 de noviembre de 2011).

- Anteproyecto de Ley de Colegios y Servicios Profesionales. <http://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/menuitem.ac30f9268750bd56a0b0240e026041a0/?vgnextoid=9e47f781fde30410VgnVCM1000001d04140aRCRD&vgnnextchannel=864e154527515310VgnVCM1000001d04140aRCRD> (consultada 15 agosto de 2013).

#### **Referencias electrónicas**

- ANÁLISIS ACTUAL Y COMPARADO DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN ANTES Y DESPUÉS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA APLICACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD. <http://www.arquitectosdecadiz.com/download.asp?id=2142> (consultada el 18 de diciembre de 2012)

- BENAVIDES GRASES, A; RODRIGO GARCÍA, G.: *Régimen legal del Project Manager*. Partida Doble, núm. 164, pág. 6 a 12, marzo 2005 <http://pdfs.wke.es/5/2/0/8/pd0000015208.pdf>

- BUSCADOR DEL SISTEMA DE JURISPRUDENCIA. Consejo General del Poder Judicial <http://www.poderjudicial.es/search/>

- CONCEPTO GENERAL DE RESPONSABILIDAD, disponible en: <http://www.deconceptos/ciencias-juridicas/responsabilidad> (Consultada el 5 de febrero de 2013).

---

#### **INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

#### **ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



- DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA:  
<http://www.rae.es/rae/gestores/gespub000001.nsf/voTodosporId/4F34A4D521080642C12576C5003D16DE?OpenDocument> (Consultada el 5 de febrero de 2013)
- DIEZ SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE RESPONSABILIDAD POR RUINA:  
[www.raco.cat/index.php/InDret/article/download/121358/167806](http://www.raco.cat/index.php/InDret/article/download/121358/167806) (consultada el 29 de abril de 2013)
- FERNÁNDEZ ROMERO, F.J.: *La figura del “Project management” en los contratos de obra y consultoría. Su aplicación a los contratos administrativos.* Reflexiones, núm. 1, enero de 2007.  
[http://www.aopandalucia.es/inetfiles/publicaciones\\_agencia/Revistas/Reflexiones/Num\\_01\\_I07/07\\_reflexiones\\_num1\\_Project\\_management\\_contratos\\_obras\\_y\\_consultoria.pdf](http://www.aopandalucia.es/inetfiles/publicaciones_agencia/Revistas/Reflexiones/Num_01_I07/07_reflexiones_num1_Project_management_contratos_obras_y_consultoria.pdf)
- GARCÍA MUÑOZ, O.: *Arquitectos técnicos y contratistas: responsables por ruina funcional en la construcción. Comentario a la STS, 1ª, 27.2.2003.* Working Paper n°: 178, Barcelona, octubre 2003.  
[https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:Yzrf355t9AoJ:www.raco.cat/index.php/InDret/article/download/82603/107578+&hl=es&gl=es&pid=bl&srcid=ADGEEESiK8TVYmCMZPKdsZH\\_NAWJwRZuqRn4ssOwENSC5Av6ygKZbZh6Lf4XwX0dPNnpCjmCIVMbMSe6TSWWEXgn9SfDWe9ChK5dtOMPsWcEbGgfTIbeCPY\\_bljrK6rQrBBMnJ\\_eT9Tt&sig=AHIEtbQ72\\_7\\_GGgOSqyVvjnQjwsv\\_2T\\_qw](https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:Yzrf355t9AoJ:www.raco.cat/index.php/InDret/article/download/82603/107578+&hl=es&gl=es&pid=bl&srcid=ADGEEESiK8TVYmCMZPKdsZH_NAWJwRZuqRn4ssOwENSC5Av6ygKZbZh6Lf4XwX0dPNnpCjmCIVMbMSe6TSWWEXgn9SfDWe9ChK5dtOMPsWcEbGgfTIbeCPY_bljrK6rQrBBMnJ_eT9Tt&sig=AHIEtbQ72_7_GGgOSqyVvjnQjwsv_2T_qw) (consultado el 30 de marzo 2013)
- GARCÍA MUÑOZ, O.: *Vicios en la ejecución de la obra ¿Quién responde?. Comentario a la STS, 1ª, 27.2.2004.* Working Paper n°: 239, Barcelona, julio 2004. [http://www.indret.com/pdf/239\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/239_es.pdf) (consultado el 13 de marzo 2013)
- MAESO ESCUDERO, J.V.; ROSA GIL, A.: *El Project Management como elemento de Control y Gestión.* VIII Congreso de Ingeniería de Organización, Leganés, septiembre de 2004.  
<http://www.adingor.es/Documentacion/CIO/cio2004/comunicaciones/345-354.pdf>

---

#### INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO EN LA GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

#### ATRIBUCIONES QUE CONLLEVAN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Autora: Josefina T. Pou Faus

Tutora: Francisca Ramón Fernández



---

- PÁGINA DEL CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA EN ESPAÑA: <http://www.arquitectura-tecnica.com> (consultada el 11 de febrero de 2013)

- SERVICIO JURÍDICO EN LÍNEA DE EDITORIAL ARANZADI <https://www.westlaw.es> (consultado 26 de julio de 2013)