

## ÍNDICE

### LA DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL ENTRE EL PROMOTOR, LOS AGENTES TÉCNICOS Y EL CONSTRUCTOR

**ABREVIATURAS.....16**

**INTRODUCCIÓN.....17**

### CAPÍTULO PRIMERO

#### EL PROMOTOR Y SU RESPONSABILIDAD CIVIL

**1. CONCEPTO Y MODALIDADES.....22**

1.1. Concepto.....22

1.2. Antecedentes.....30

1.3. Modalidades de promoción.....34

1.3.1. Promotor para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.....34

1.3.2. Promotor constructor.....35

1.3.3. Autopromotor.....35

1.3.4. Gestor de comunidades de propietarios.....38

1.3.5. Las cooperativas de viviendas.....40

1.3.6. La llamada Comunidad Valenciana.....43

1.3.7. Otras figuras análogas: project manager y project contracting.....44

**2. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.....46**

2.1. Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él..48

2.2. Facilitar la documentación e información necesaria para la redacción del proyecto.....55

2.3. Autorizar al director de la obra las posteriores modificaciones del proyecto.....57

2.4. Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.....	58
2.5. Obligación de suscribir los seguros previstos en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación.....	81
2.5.1. Introducción.....	81
2.5.2. Concepto y caracteres del seguro decenal.....	84
2.5.3. Regulación legal.....	86
2.5.4. Tipo de edificación que debe ser asegurada a la vista de la legislación actual.....	89
2.5.5. Daños que deben ser incluidos a la vista de la legislación actual.....	89
2.5.6. Daños que deben ser excluidos según la legislación actual.....	89
2.5.7. Tipo de edificación exonerada del seguro decenal en la legislación actual.....	91
2.5.8. Análisis de la casuística en base a la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado.....	91
2.5.9. Determinación de los casos en que debe ser exigible el seguro decenal.....	104
2.5.10. Determinación de los casos en que no debe ser exigible.....	105
2.6. Obligación del promotor de entregar en su caso la documentación de la obra ejecutada o cualquier otro documento exigible por la Administración.....	106
<b>3. LAS RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR.....</b>	<b>113</b>
3.1. Responsabilidad contractual.....	115
3.2. Responsabilidad extracontractual.....	116
3.3. Responsabilidad del artículo 17.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación.....	117
3.3.1. Responsabilidad individualizada artículo 17.2 Ley de Ordenación de la Edificación.....	119
3.3.2. Responsabilidad solidaria del artículo 17.3, primera parte, Ley de Ordenación	

de la Edificación.....	120
3.3.3. Responsabilidad objetiva <i>ex lege</i> del artículo 17.3, <i>in fine</i> de la Ley de Ordenación de la Edificación.....	122
3.3.4. Naturaleza jurídica de la solidaridad de la LOE. Solidaridad <i>ex post facto</i> .....	129
3.3.5. Acciones.....	132
3.3.5.1. Acciones de los propietarios perjudicados frente al promotor.....	132
3.3.5.2. Acciones del promotor frente a los demás agentes de la edificación.....	135
3.3.5.2.1. Intervención provocada.....	136
3.3.5.2.2. Acción de repetición.....	142
3.3.5.2.3. Acción de regreso o reembolso.....	142
3.3.5.2.4. Posibilidad de subrogación previo pago en la posición procesal del acreedor demandante.....	143
3.3.5.2.5. La posibilidad de un segundo pleito entre los condenados solidarios para determinar la responsabilidad individual.....	144
3.3.5.2.6. Exoneración por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o del propio perjudicado.....	145
3.3.5.2.7. Problemática en torno a la vigencia del art. 1591 del CC.....	147
3.3.6. Posible nueva responsabilidad objetiva del promotor por falta de prevención de riesgos laborales.....	148
3.3.7. Responsabilidad de los promotores en materia laboral y de la Seguridad Social.....	149

3.3.8. Responsabilidad de los promotores en materia tributaria.....	150
3.3.9. Responsabilidad del promotor en materia penal.....	151

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **LOS AGENTES TÉCNICOS Y SU RESPONSABILIDAD CIVIL**

<b>1. DEFINICIÓN, ANTECEDENTES Y ASPECTOS COMUNES.....</b>	<b>156</b>
1.1. Definición genérica.....	156
1.2. Antecedentes.....	156
1.3. Aspectos comunes.....	156
1.4. Derecho comparado.....	157
<b>2. EL PROYECTISTA.....</b>	<b>164</b>
2.1. Concepto.....	164
2.2. Obligaciones del proyectista.....	168
2.2.1. Obligaciones desde el punto de vista formal.....	169
2.2.1.1. Poseer la titulación adecuada.....	169
2.2.1.2. Realización del proyecto.....	171
2.2.1.3. Realizar el proyecto conforme a la normativa vigente.....	177
2.2.1.4. Visar el proyecto.....	181
2.2.2. Obligaciones desde el punto de vista teleológico.....	185
2.2.2.1. Obligaciones de funcionalidad.....	185
2.2.2.2. Obligaciones relativas a la seguridad.....	185
2.2.2.3. Obligaciones relativas a la habitabilidad.....	185
2.3. Responsabilidades del proyectista.....	186

2.3.1. Responsabilidad contractual.....	186
2.3.2. Responsabilidad extracontractual.....	187
2.3.3. Responsabilidad del art. 17.1 de la LOE.....	188
2.3.3.1. Responsabilidad individualizada del art. 17.2 LOE.....	189
2.3.3.1.1. Responsabilidad individualizada del proyectista por actos propios.....	189
2.3.3.1.2. Responsabilidad individualizada del proyectista por hechos ajenos.....	193
2.3.3.2. Responsabilidad solidaria del art. 17.3, primera parte, de la LOE.....	194
2.3.3.3. Responsabilidad en supuestos de pluralidad de proyectistas.....	196
2.3.3.4. Causas de exoneración de responsabilidad.....	198
2.3.3.5. Acciones del proyectista frente a los demás agentes de la edificación.....	199
2.3.3.5.1. Intervención provocada.....	199
2.3.3.5.2. Acción de repetición.....	201
2.3.3.5.3. Acción de regreso o de reembolso.....	201
2.3.3.5.4. Posibilidad de subrogación, previo pago, en la posición procesal del acredor demandante.....	202
2.3.3.5.5. Posibilidad de un segundo pleito entre los codemandados solidarios para determinar la responsabilidad individual.....	203
2.3.4. Responsabilidades en materia de seguridad y salud.....	205
<b>3. EL DIRECTOR DE OBRA.....</b>	<b>206</b>
3.1. Concepto.....	206
3.2. Obligaciones del director de la obra.....	211
3.2.1. Poseer la titulación habilitante.....	212
3.2.2. La verificación del replanteo y la adecuación de la cimentación y de la	

estructura a las características rústicas del terreno.....	216
3.2.3. La resolución de las contingencias que se produzcan en la obra. Las consignaciones en el Libro de Órdenes y Asistencias.....	217
3.2.4. La elaboración de modificaciones en el proyecto.....	219
3.2.5. Conformar las certificaciones parciales, la liquidación de las unidades de obra ejecutadas y la certificación final de obra.....	219
3.2.6. Elaborar y suscribir la documentación de obra ejecutada para entregarla al promotor con los visados que, en su caso, sean preceptivos.....	220
3.3. Responsabilidades del director de la obra.....	221
3.3.1. Responsabilidad contractual.....	221
3.3.2. Responsabilidad extracontractual.....	223
3.3.3. Responsabilidad del art.17.1 LOE.....	224
3.3.3.1. Responsabilidad individualizada art. 17.2 LOE.....	224
3.3.3.1.1. Responsabilidad individualizada del director de la obra por hechos propios.....	224
3.3.3.1.2. Responsabilidad individualizada del director de la obra por hechos ajenos.....	226
3.3.3.2. Responsabilidad solidaria del art. 17.3, primera parte, LOE.....	227
3.3.3.3. Responsabilidad objetiva del art. 17.7 LOE.....	229
3.3.3.4. Causas de exoneración de responsabilidad.....	229
3.3.3.5. Acciones del director de la obra frente a los demás agentes de la edificación.....	230
3.3.3.5.1. Intervención provocada.....	230
3.3.3.5.2. Acción de repetición.....	231

3.3.3.5.3. Acción de regreso o de reembolso.....	232
3.3.3.5.4. Posibilidad de subrogación, previo pago, en la posición procesal del acreedor demandante.....	233
3.3.3.5.5. Posibilidad de un segundo pleito entre los condenados solidarios para determinar la responsabilidad individual.....	233
3.3.3.4. Responsabilidad en materia de seguridad y salud.....	235
<b>4. EL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE OBRA.....</b>	<b>239</b>
4.1. Concepto.....	239
4.2. Obligaciones del director de la ejecución de la obra.....	240
4.2.1. Poseer la titulación habilitante.....	241
4.2.2. La verificación de los productos de construcción aportados a la edificación.....	243
4.2.3. Dirigir la ejecución material de la obra.....	244
4.2.4. Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.....	244
4.2.5. Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de la obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.....	244
4.2.6. Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de los documentos de la obra ejecutada aportando los resultados del control realizado.....	244
4.3. Responsabilidades del director de la ejecución de la obra.....	244
4.3.1 Responsabilidad contractual.....	244
4.3.2 Responsabilidad extracontractual.....	245
4.3.3 Responsabilidad del art. 17.1 de la LOE.....	245
4.3.3.1. Responsabilidad individualizada del art. 17.2 de la LOE.....	245
4.3.3.2. Responsabilidad solidaria del art. 17.3, primera parte, de la LOE.....	247

4.3.3.3. Causas de exoneración de responsabilidad.....	248
4.3.3.4. Acciones del director de la ejecución de la obra frente a los demás agentes de la edificación.....	249
4.3.3.4.1. Intervención provocada.....	249
4.3.3.4.2. Acción de repetición.....	250
4.3.3.4.3. Acción de regreso o reembolso.....	251
4.3.3.4.4. Posibilidad de subrogación, previo pago, en la posición procesal del acreedor demandante.....	251
4.3.3.4.5. Posibilidad de un segundo pleito entre los condenados solidarios para determinar la responsabilidad individual.....	252
4.3.4. Responsabilidad en materia de seguridad y salud.....	254

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **EL CONSTRUCTOR Y SU RESPONSABILIDAD CIVIL**

<b>1. CONCEPTO.....</b>	<b>256</b>
<b>2. OBLIGACIONES.....</b>	<b>258</b>
2.1. Ejecutar la obra.....	259
2.2. Titulación y capacitación profesional.....	260
2.3. Designar al jefe de obra.....	260
2.4. Asignar los medios humanos y materiales que su importancia requiera y facilitar al Director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la obra ejecutada.....	261
2.5. Formalizar las subcontrataciones que en su caso sean necesarias.....	261
2.6. Firmar el acta de replanteo al inicio de obra y el acta de recepción de la obra.....	262
2.7. Facilitar al director de la obra los datos necesarios para elaborar la	

documentación de la obra ejecutada (certificaciones de obra).....263

2.8. Suscribir las garantías previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación...264

### **3. LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR POR DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN.....267**

3.1. La responsabilidad contractual.....267

3.2. La responsabilidad extracontractual.....267

3.3. Responsabilidad antes de la entrada en vigor de la LOE.....267

3.4. Responsabilidad con la entrada en vigor de la LOE.....270

3.4.1. Responsabilidad individualizada del art. 17.2 LOE.....271

3.4.2. Responsabilidad solidaria del art. 17.3, primera parte LOE.....272

3.4.3. Responsabilidad del constructor por sus empleados.....272

3.4.4. Responsabilidad del constructor por obra mal ejecutada por los subcontratistas.....272

3.4.5. Responsabilidad del constructor por deficiencias de los productos de construcción.....274

3.4.6. Causas de exoneración de responsabilidad.....274

3.4.7. Acciones de los perjudicados frente al constructor.....274

3.4.8. Acciones del constructor frente a los demás agentes de la edificación...275

3.5. Responsabilidad del constructor en el derecho comparado.....275

3.5.1. Derecho francés.....275

3.5.2. Derecho italiano.....277

3.5.3. Derecho portugués.....278

3.6. Responsabilidad del constructor en materia de seguridad y salud.....279

3.7. Responsabilidad del constructor en materia penal.....	287
--	-----

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN TORNO A LA RESPONSABILIDAD DEL ARTÍCULO 17 DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>290</b>
<b>2. ANÁLISIS SEGÚN DETERMINACIÓN DE RESPONSABILIDADES.....</b>	<b>292</b>
2.1. Responsabilidad única individualizada según el art 17.2 de la LOE.....	292
2.2. Responsabilidad solidaria según el art. 17.3, primera parte de la LOE.....	299
2.3. Responsabilidad objetiva y solidaria del promotor en todo caso en base al artículo 17.3, in fine, de la Ley de Ordenación de la Edificación.....	315
2.4. Síntesis estadística de la jurisprudencia analizada.....	333
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>336</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>341</b>
<b>APÉNDICE DE LEGISLACIÓN.....</b>	<b>362</b>
<b>APÉNDICE DE JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>367</b>