



Universitat de Girona

# ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO DE LA EDIFICACIÓN

**Josep CASTELLANO COSTA**

**ISBN: 84-688-1219-6**

**Dipòsit legal: GI-483-2002**

<http://hdl.handle.net/10803/7680>

**ADVERTIMENT.** L'accés als continguts d'aquesta tesi doctoral i la seva utilització ha de respectar els drets de la persona autora. Pot ser utilitzada per a consulta o estudi personal, així com en activitats o materials d'investigació i docència en els termes establerts a l'art. 32 del Text Refós de la Llei de Propietat Intel·lectual (RDL 1/1996). Per altres utilitzacions es requereix l'autorització prèvia i expressa de la persona autora. En qualsevol cas, en la utilització dels seus continguts caldrà indicar de forma clara el nom i cognoms de la persona autora i el títol de la tesi doctoral. No s'autoritza la seva reproducció o altres formes d'explotació efectuades amb finalitats de lucre ni la seva comunicació pública des d'un lloc aliè al servei TDX. Tampoc s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant als continguts de la tesi com als seus resums i índexs.

**ADVERTENCIA.** El acceso a los contenidos de esta tesis doctoral y su utilización debe respetar los derechos de la persona autora. Puede ser utilizada para consulta o estudio personal, así como en actividades o materiales de investigación y docencia en los términos establecidos en el art. 32 del Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual (RDL 1/1996). Para otros usos se requiere la autorización previa y expresa de la persona autora. En cualquier caso, en la utilización de sus contenidos se deberá indicar de forma clara el nombre y apellidos de la persona autora y el título de la tesis doctoral. No se autoriza su reproducción u otras formas de explotación efectuadas con fines lucrativos ni su comunicación pública desde un sitio ajeno al servicio TDR. Tampoco se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al contenido de la tesis como a sus resúmenes e índices.

**WARNING.** Access to the contents of this doctoral thesis and its use must respect the rights of the author. It can be used for reference or private study, as well as research and learning activities or materials in the terms established by the 32nd article of the Spanish Consolidated Copyright Act (RDL 1/1996). Express and previous authorization of the author is required for any other uses. In any case, when using its content, full name of the author and title of the thesis must be clearly indicated. Reproduction or other forms of for profit use or public communication from outside TDX service is not allowed. Presentation of its content in a window or frame external to TDX (framing) is not authorized either. These rights affect both the content of the thesis and its abstracts and indexes.

**ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO  
DEL PROCESO CONSTRUCTIVO DE LA  
EDIFICACIÓN**

Tesis Doctoral: Josep CASTELLANO i COSTA

Dirigida por el profesor Dr. Ramón PANIAGUA REDONDO  
Catedrático de Derecho Internacional Público  
de la Universidad de Girona

Facultad de Derecho  
Universidad de Girona  
2000



## INDICE

ÍNDICE .....	3
ABREVIATURAS.....	11
INTRODUCCION.....	13

### PARTE I

#### EL PROCESO CONSTRUCTIVO: REGULACIÓN JURÍDICA

##### CAPÍTULO 1.

#### NECESIDAD DE UN MARCO NORMATIVO REGULADOR DEL PROCESO CONSTRUCTIVO..... 19

1.1. INTRODUCCIÓN.....	19
1.2. CONCEPTO DE PROCESO CONSTRUCTIVO Y DE EDIFICACIÓN ...	23
1.3. FASES DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN.....	25
1.4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA REGULACIÓN DEL PROCESO CONSTRUCTIVO EN FRANCIA, REINO UNIDO Y ESPAÑA.....	37
A) Francia.....	39
a) Antecedentes de la actual regulación francesa .....	39
b) Reforma de 1967 .....	40
c) Modificación introducida por la Ley Spinetta.....	45
d) Resultado de la aplicación de la Ley Spinetta .....	49
B) Reino Unido .....	50
C) España .....	52
1.5. INCIDENCIA COMUNITARIA EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN... 63	
A) Informe GAIPEC .....	67
B) Informe WS. ATKINS.....	70

##### CAPÍTULO 2.

#### ANÁLISIS DEL CONCEPTO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN LA CONSTRUCCIÓN..... 84

2.1. INTRODUCCIÓN.....	84
2.2. GENERALIDADES .....	90
A) Origen de las obligaciones.....	90
B) Ubicación del concepto de responsabilidad civil, requisitos para que nazcan responsabilidades .....	92

<b>C)</b>	<b>Análisis de los elementos subjetivos, objetivos y la relación de causalidad en la responsabilidad civil .....</b>	<b>93</b>
a)	Elementos subjetivos.....	94
b)	Elementos objetivos.....	95
	(aa) Causación de un daño.....	95
	(bb) Antijuridicidad.....	96
	(cc) Relación de causalidad nacida de la obligación en el ámbito de responsabilidad civil en la construcción .....	97
	(i) El contrato profesional de los agentes participantes en el proceso constructivo. Consideración general.....	97
	(ii) Delimitación del ámbito profesional.....	101
	(dd) La existencia de culpa .....	102
<b>2.3.</b>	<b>LA RESPONSABILIDAD DECENAL DEL ARTÍCULO 1591.....</b>	<b>103</b>
<b>A)</b>	<b>Naturaleza Jurídica.....</b>	<b>103</b>
a)	Teoría contractualista respecto de la naturaleza de la responsabilidad decenal.....	105
b)	Teoría extracontractualista respecto a la naturaleza de la responsabilidad decenal.....	109
c)	Responsabilidad decenal de naturaleza legal.....	112
d)	Posición sostenida en esta tesis.....	114
e)	Responsabilidad profesional civil y penal.....	115
<b>B)</b>	<b>Elementos objetivos .....</b>	<b>116</b>
a)	Obra.....	116
b)	Ruina.....	120
c)	Vicios y daños en la construcción.....	124
<b>C)</b>	<b>Elementos subjetivos.....</b>	<b>128</b>
a)	Agentes contemplados en el CC.....	129
b)	Agentes no contemplados en el CC.....	130
	(aa) Técnico competente .....	133
<b>D)</b>	<b>Plazo de responsabilidad .....</b>	<b>139</b>
a)	Inicio del cómputo de los plazos de garantía y de prescripción .....	144
	(aa) Plazo de garantía.....	145
	(bb) Plazo de prescripción .....	147
b)	Consecuencias derivadas de este plazo.....	148
	(aa) Necesidad de creación de un seguro .....	151
<b>2.4.</b>	<b>EVOLUCIÓN DEL TRATAMIENTO DE LA RESPONSABILIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO .....</b>	<b>154</b>
<b>A)</b>	<b>Entre la teoría de la culpa y el principio de responsabilidad objetiva ....</b>	<b>155</b>
a)	Responsabilidad cuasi-objetiva.....	168
<b>B)</b>	<b>Responsabilidad extracontractual .....</b>	<b>171</b>
a)	La naturaleza jurídica.....	172
b)	Ámbito de la responsabilidad extracontractual.....	174
c)	Caracteres de la responsabilidad extracontractual.....	176
	(aa) La producción de un daño.....	177
	(bb) Relación de causalidad .....	179
	(cc) Existencia de acción u omisión culposa.....	179
d)	Régimen especial que supone el artículo 1903 del CC.....	181
e)	La previsibilidad en la producción del resultado lesivo .....	185
<b>C)</b>	<b>Responsabilidad solidaria.....</b>	<b>191</b>

### CAPÍTULO 3.

#### CAMBIOS Y REORDENACIÓN LEGISLATIVA DEL PROCESO CONSTRUCTIVO : LA LOE..... 205

##### 3.1. INTRODUCCIÓN..... 205

##### 3.2. EVOLUCIÓN DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 211

- A) Evolución desde 1986 hasta el proyecto de 9.1.1996 ..... 212
- B) El proyecto de LOE de 9.1.1996 ..... 222
- C) Evolución desde el proyecto de LOE de 09.01.1996 hasta el anteproyecto de junio de 1998 ..... 231
- D) Borradores de anteproyecto de LOE de 11.9.1998, 21.9.1998 y 30.9.1998 ..... 237

##### 3.3. LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ..... 247

- A) Modificaciones que introduce la LOE a los anteproyectos y al proyecto aprobado por el Gobierno ..... 249
- B) Cambios que la LOE introduce en el proceso de la edificación..... 254
  - a) Primera fase: previa al proceso de edificación ..... 255
    - (aa) Agentes:..... 256
      - (i) El promotor..... 256
    - (bb) Actividades ..... 257
      - (i) Estudio topográfico del solar ..... 257
      - (ii) Estudio geotécnico ..... 257
  - b) Segunda fase: redacción de documentos y concesión de licencia de edificación..... 259
    - (aa) Agentes ..... 259
      - (i) El promotor..... 259
      - (ii) El proyectista..... 260
      - (iii) El director de la obra ..... 261
      - (iv) El director de la ejecución de la obra ..... 262
    - (bb) Actividades ..... 263
      - (i) Contratación de los técnicos competentes ..... 263
      - (ii) Redacción del proyecto ..... 264
      - (iii) Redacción del estudio de seguridad..... 266
      - (iv) El programa de control de calidad ..... 266
      - (v) Licencia de obras de edificación ..... 267
  - c) Tercera fase: proceso de ejecución y legalización del edificio ..... 268
    - (aa) Agentes. .... 269
      - (i) El promotor..... 269
      - (ii) El director de obra..... 270
      - (iii) El director de la ejecución de la obra ..... 272
      - (iv) El constructor ..... 273
    - (bb) Actividades ..... 278
      - (i) Contratación de los agentes que realicen la ejecución y legalización del edificio ..... 278
      - (ii) Inicio y replanteo de la edificación ..... 280
      - (iii) Proceso de ejecución de la edificación ..... 281

(iv) Proceso de legalización del edificio.....	281
(iiiv) Recepción de la obra .....	282
(iiiiv) Licencia de primera ocupación .....	285
(iviv) La cédula de habitabilidad .....	286
(viv) Escritura de obra nueva e inscripción en el registro de la propiedad.....	288
d) Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción .....	289
(aa) El aseguramiento de la calidad y las entidades de control de calidad de la edificación .....	296
e) Responsabilidades y plazos de prescripción de las acciones .....	304

## **PARTE II.**

### **INTERACCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO DE LA EDIFICACIÓN**

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>315</b>
---------------------------	------------

#### **CAPÍTULO 4.**

<b>LEGISLACIÓN DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES.....</b>	<b>328</b>
---	------------

<b>4.1. TRASPASO DE COMPETENCIAS.....</b>	<b>329</b>
<b>4.2. SISTEMA DE LIBRE COMPETENCIA.....</b>	<b>334</b>
<b>4.3. COMPETENCIA DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES PARA REGULAR BAREMOS ORIENTATIVOS DE HONORARIOS.....</b>	<b>336</b>
<b>4.4. LOS COLEGIOS PROFESIONALES EN EL ÁMBITO DEL DERECHO COMUNITARIO.....</b>	<b>340</b>
<b>4.5. TARIFAS DE HONORARIOS Y ATRIBUCIONES DE ARQUITECTOS TÉCNICOS, Y SU ÁMBITO DE DEROGACIÓN .....</b>	<b>343</b>
<b>4.6. RÉGIMEN CONTRACTUAL DE LOS TÉCNICOS QUE PARTICIPAN EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO.....</b>	<b>348</b>
<b>A) Cambios introducidos por el RD 5/96.....</b>	<b>350</b>
<b>B) Breve referencia a la Ley 7/98 .....</b>	<b>353</b>
<b>C) Referencias contractuales.....</b>	<b>360</b>
<b>D) Contratos de Arquitectos y Arquitectos Técnicos.....</b>	<b>366</b>

#### **CAPÍTULO 5.**

<b>LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RESIDUOS.....</b>	<b>376</b>
--	------------

<b>5.1. EVOLUCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. ....</b>	<b>378</b>
<b>5.2. CONCEPTO DE MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>386</b>
<b>5.3. CONCEPTO DE RESIDUO .....</b>	<b>388</b>
<b>5.4. ANTECEDENTES DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS.....</b>	<b>391</b>

<b>5.5. LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS EN LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DE LA UE SOBRE MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>395</b>
A) Esquema - resumen de programas de actuación de la Unión Europea sobre residuos .....	400
B) Esquema de Directivas del Consejo CEE, sobre residuos.....	401
<b>5.6. REFERENCIA AL PROGRAMA DE FLUJOS DE RESIDUOS PRIORITARIOS .....</b>	<b>402</b>
A) Objetivos para la gestión de residuos .....	402
B) Grupo de proyecto de construcción y demolición .....	404
C) Terminología y definiciones para la gestión de residuos.....	405
<b>5.7. BREVE REFERENCIA A LA GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS .....</b>	<b>406</b>
A) Catálogo europeo de residuos.....	407
B) Estrategia comunitaria para la gestión de residuos.....	408
<b>5.8. LA LEGISLACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS EN ESPAÑA.....</b>	<b>410</b>
A) La gestión de los residuos peligrosos en España .....	412
B) La Ley 10/98, de residuos.....	413
a) Referencia al proceso constructivo o de demolición.....	415
b) Atribución de competencias para la gestión de residuos .....	418
C) La gestión de residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cataluña.....	422
<b>5.9. GESTIÓN DE RESIDUOS EN LA CONSTRUCCIÓN – ESQUEMA DE FUTURO -.....</b>	<b>428</b>
A) Propuestas estratégicas para reducir los residuos de construcción y desconstrucción. ....	429
B) Incentivos para la reducción de residuos.....	432
C) Tratamiento de los residuos .....	433
D) Economía de rotación en la gestión de los residuos.....	434
a) Esquema: Ordenada económica de rotación en la gestión de residuos de edificación.....	448

## **CAPÍTULO 6.**

<b>LEGISLACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD .....</b>	<b>450</b>
---	------------

<b>6.1. EVOLUCIÓN EN MATERIA SOCIAL DE LA UNIÓN EUROPEA.....</b>	<b>450</b>
--	------------

A) Primera etapa: Desde el Tratado de Roma al Acta Única Europea .....	455
B) Segunda etapa: Desde el Acta Única Europea (1987) hasta la aprobación del Tratado de Maastricht (1992).....	459
C) Tercera etapa: Desde el Tratado de la Unión Europea – Maastrich 1992 hasta nuestros días .....	462

D)	<b>Breve referencia a los cambios producidos en España, por la normativa comunitaria.....</b>	<b>465</b>
<b>6.2.</b>	<b>MARCO NORMATIVO RESPECTO A LA SEGURIDAD Y SALUD EN LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>467</b>
A)	<b>Ley 31/95, de prevención de riesgos laborales y Reglamento 39/97 de servicios de prevención.....</b>	<b>476</b>
a)	Breve referencia a la Ley 31/95.....	477
b)	Distribución de competencias.....	482
c)	RD 39/97, Reglamento de los servicios de prevención.....	484
d)	RD 780/98, modifica la disposición adicional quinta del RD 39/97.....	487
e)	Esquemas de desarrollo de la Ley 31/95, de prevención de riesgos laborales.....	489
B)	<b>RD 1627/1997, Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.....</b>	<b>491</b>
a)	Interrelación entre LPRL, RSP y RD.1627/97.....	492
b)	Referencia a los cambios que el RD 1627/97 introduce en el proceso de construcción.....	495
c)	Documentos que regula el RD 1627/97.....	499
aa)	Proyecto de obra.....	499
bb)	El estudio de seguridad y salud o estudio básico.....	503
cc)	El plan de seguridad y salud.....	506
dd)	Libro de incidencias.....	510
d)	Agentes que regula el RD 1627/97.....	513
aa)	El promotor.....	513
bb)	Coordinadores en materia de seguridad y salud.....	515
cc)	Contratista y subcontratista.....	518
dd)	Trabajadores autónomos.....	519
e)	Clases de responsabilidades.....	521
f)	Esquema del desarrollo del RD 1627/1997.....	527
C)	<b>El Técnico competente .....</b>	<b>529</b>
a)	Concepto.....	529
b)	Regulación.....	529
c)	Convalidación de funciones.....	532
d)	Competencia del arquitecto técnico.....	538
e)	Necesidad de adecuación normativa.....	547
<b>6.3.</b>	<b>GESTIÓN DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES .....</b>	<b>549</b>
A)	<b>Sistema de gestión y política de prevención .....</b>	<b>550</b>
a)	Influencia del factor humano.....	551
b)	Vinculación de los sistemas de gestión.....	553
c)	Cambios de mentalidad en la empresa .....	554
d)	Estructuración de la empresa.....	557
e)	Cambios en la política de prevención de la empresa .....	558
f)	Esquema de proceso de SGPRL.....	563
B)	<b>Reglas generales para la implantación de un sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales UNE-81900 EX-1996.....</b>	<b>564</b>
a)	Requisitos que deben integrar un SGPRL .....	566
aa)	Política de prevención de riesgos laborales .....	567
bb)	El manual y la documentación de gestión de la prevención de riesgos laborales .....	568

(cc) Obligaciones de la dirección de la empresa .....	569
(dd) Responsabilidades.....	569
(ee) Evaluación de los riesgos.....	570
(ff) Planificación de la prevención.....	571
(gg) El control de las acciones.....	572
(hh) Registro de la prevención de riesgos.....	573
(ii) Evaluación del SGPRL.....	574
b) Esquemas.....	575
(aa) Esquema de elementos de un sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales (es el anexo B de la norma UNE-81900-EX).....	576
(bb) Esquema de planificación de la actividad preventiva .....	577
(cc) Esquema de procedimiento para la planificación.....	578
<b>C) La integración de los sistemas de gestión.....</b>	<b>579</b>
a) Aplicación al proceso constructivo .....	581
b) Claves de gestión de la prevención .....	583
<b>D) Formación e información - cultura del riesgo -.....</b>	<b>586</b>
a) Condiciones de la formación e información .....	587
b) Formación técnica integral.....	588
c) Criterios de formación.....	591
d) Referencia a la realidad actual.....	593
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>618-627</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>628-652</b>
<b>DOCUMENTACIÓN:</b>	
<b>I.-COMUNIDADES EUROPEAS.....</b>	<b>653-662</b>
Reglamentos, Directivas, Sentencias, Otros Actos.	
<b>II.-ESPAÑA.....</b>	<b>663-670</b>
Leyes, Proyectos de Ley, R. Decretos, Decretos, R.D.Leg., Sentencias.	
<b>ANEXOS.....</b>	<b>671-790</b>
<b>ANEXO I.....</b>	<b>673-676</b>
CER, catálogo europeo de residuos (escombros de construcción y demolición)	
<b>ANEXO II .....</b>	<b>677-772</b>
Comparativo del Proyecto de LOE de 24.1.1996 con el Borrador de Anteproyecto de LOE de 11.6.1998	
Comparativo del Borrador de Anteproyecto de LOE de 11.6.1998 con el Anteproyecto de LOE de 21.9.1998	
Comparativo del Anteproyecto de LOE de 21.9.1998 con el Proyecto de LOE de 1.7.1999	
Comparativo del Proyecto de LOE de 1.7.1999 con la Ley 38/1999, de 5.11.99	
<b>ANEXO III.....</b>	<b>773-790</b>
Paralelismo existente entre las tres normas de sistema de gestión UNE-EN ISO 9000:1994, UNE 77-801:1994, UNE-EX.81-900:1996	



## ABREVIATURAS

AC.	Actualidad Civil
AENOR	Asociación Española de Normalización
AJ	Actualidad Jurídica.
Apdo.	Apartado.
AUE	Acta Unión Europea
BOCG	Boletín Oficial de las Cortes Generales.
BOE	Boletín Oficial del Estado Español.
Cap.	Capítulo.
CA Y AT	Colegio de Aparejadores y Arquitectos técnicos.
CC	Código Civil.
CCAA	Comunidades Autónomas.
CE	Constitución Española.
CEE	Comunidad Europea
CER	Catálogo Europeo de Residuos
Cfr.	Confróntese.
CGAT	Consejo General de la Arquitectura Técnica.
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial.
Cit.	Citada.
CP	Código Penal.
D°	Derecho
D.	Decreto.
DL	Decreto Ley.
DLeg.	Decreto Legislativo.
DOCE	Diario Oficial de las Comunidades Europeas.
DOGC	Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña
EA	Estatuto de Autonomía.
EIA	Evaluación del Impacto Ambiental
ET	Estatuto de los Trabajadores.
ITEC	Instituto Tecnológico de la Edificación de Cataluña.
OIT	Organización Internacional de Trabajo
ISO	Organització Internacional Estándar.
L	Ley.
LCAP	Ley de contratos de la Administración pública.
LCP	Ley de Colegios Profesionales.
LDC	Ley de Defensa de la Competencia.
LOAPA	Ley Orgánica del Proceso Autonómico.
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación.
LPRL	Ley de Prevención de Riesgos Laborales.
LRU	Ley Orgánica de Reforma Universitaria.
LS	Ley del Suelo y Ordenación Urbana.
MOPTMA	Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente.
NBE	Normas Básicas de la Edificación.
núm.	Número.
pág.	Página.

R.	Repertorio de jurisprudencia Aranzadi.
RC	Responsabilidad Civil.
RD	Real Decreto.
RDL	Real Decreto Ley.
RDLeg.	Real Decreto Legislativo.
RJC	Revista Juridica de Cataluña
RSP	Reglamento de Servicios de Prevención.
SGPRL	Sistema de Gestión de la Prevención de Riesgos Laborales.
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional.
STJCE	Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.
STS	Sentencia del Tribunal Supremo.
TC	Tribunal Constitucional.
TJCE	Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.
TCEE	Tratado de la Comunidad Económica Europea.
TS	Tribunal Supremo.
TSJ	Tribunal Superior de Justicia.
UE	Unión Europea.
UNE- EX	Una Norma Española Experimental.

## INTRODUCCIÓN

Aunque sea una obviedad, inicio estas primeras líneas destacando la importancia de la vivienda en la medida que cubre una necesidad vital para la especie humana, cual es la de su alojamiento. La vivienda es el resultado del proceso constructivo, proceso que ha sufrido profundas y diversas mutaciones a lo largo de la historia debido a múltiples factores de dispar naturaleza.

Quedan lejos los tiempos en los que predominaba la vivienda unifamiliar, concepto contrapuesto al actual de la vivienda predominantemente colectiva, de la que el dueño de la obra era a su vez el propio destinatario. Bajo esta premisa el proceso constructivo era relativamente sencillo, resultado de técnicas no muy avanzadas, materiales básicos y que se caracterizaba por la intervención en el proceso constructivo de escasos agentes.

Asimismo, la evolución tecnológica ha afectado al sector de la construcción, factor éste que exige la presencia y actuación de especialistas que dominen las nuevas técnicas que se utilizan y que ha dado lugar a la proliferación de nuevos agentes, con la consiguiente complejidad creciente que hoy tipifica a la construcción.

También y de manera paulatina, el factor capital ha incidido en el ámbito que comentamos dando lugar a la aparición de la figura del promotor, que es quien a grandes rasgos impulsa la construcción de un edificio con objeto de lucrarse con su posterior venta. Ahora bien, sin duda alguna el que condiciona el rumbo actual en la edificación es el de la búsqueda de la calidad, que a su vez actúa potenciando la competitividad.

Sin embargo y habida cuenta de los factores citados y de otros que pudieran ser tenidos en cuenta, el proceso constructivo se ha visto sometido a una velocidad de cambio vertiginosa, dada la presencia de los nuevos factores, que no se han visto acompañados o reflejados en su marco normativo, caracterizado por su estaticidad, de tal suerte que existe una evidente discrepancia entre la legislación vigente y la realidad.

Al objeto de subsanar esta deficiencia, se requiere de la existencia de una reforma legislativa que regule adecuadamente esta actividad, que proteja eficazmente los derechos de los consumidores, contemple el control de calidad y el proceso edificatorio en su conjunto, desde la proyección técnica, ejecución, recepción de la obra hasta su mantenimiento o conservación.

Asimismo, se deben definir con claridad las funciones, competencias y obligaciones específicas de todos los agentes intervinientes: promotores, contratistas, subcontratistas, técnicos, fabricantes, importadores, suministradores, laboratorios y entidades de control; en razón, no sólo desde su participación individual sino de la intersección con la totalidad del proceso constructivo de la edificación.

El título de la Tesis “Análisis del régimen jurídico del proceso constructivo de la edificación” refleja el objeto de la investigación que he llevado a término, pero precisando que he considerado conveniente, dada la magnitud del tema en cuestión, acotarlo al ámbito privado del proceso constructivo de la edificación, que en España adolece de una regulación dispersa e insuficiente.

En el desarrollo de esta investigación y dada la heterogeneidad de los instrumentos jurídicos existentes, he seguido un método analítico y básicamente inductivo para identificar los aspectos esenciales del tema y los principales problemas que subsisten en el proceso constructivo de la edificación. He realizado un estudio de la normativa general y sectorial, tanto a nivel comunitario como de España, la jurisprudencia emanada respecto a la responsabilidad en la construcción, y los distintos proyectos de Ley de ordenación de la edificación, así como, de la recién aprobada Ley.

El método empleado ha contribuido a ilustrar el panorama actual de la legislación y responsabilidad en el cambio del proceso constructivo y ha servido de base para fundamentar la crítica en esta Tesis acerca de la investigación realizada y vislumbrar lo que sería deseable para una mejor regulación del proceso constructivo en el ámbito privado.

A grandes rasgos, la Tesis se estructura en dos Partes claramente diferenciadas, pero interrelacionadas de tal suerte que se complementan y dan unidad al objeto de la investigación realizada.

La primera Parte que lleva por título “El proceso constructivo: regulación jurídica” se subdivide en tres Capítulos. En el primer Capítulo procedo a justificar la necesidad de un marco normativo regulador del proceso constructivo de la edificación, a través de la diferenciación entre los conceptos y fases del proceso constructivo y proceso de edificación, para pasar a continuación a efectuar un análisis somero de la regulación del proceso constructivo en Francia y en el Reino Unido, que nos van a permitir detectar algunas de las soluciones propuestas por las legislaciones de ambos Estados y la finalizo con la descripción evolutiva que en España ha tenido lugar éste sector, para concluir con un estudio de las propuestas y estrategias comunitarias en dicho ámbito.

En el segundo Capítulo analizo el concepto de responsabilidad civil en la construcción, su tratamiento tanto desde el punto de vista doctrinal como jurisprudencial e incorporo los posibles cambios que se contemplaron en el proyecto de Ley de reforma de CC de 1994 y que no fructificó debido al cambio de legislatura acaecido en 1996.

El tercer Capítulo referido a la Ley de Ordenación de la Edificación, facilita la comprensión de las posibles soluciones que se deberían implantar y favorece su crítica, en cuanto refleja la desvinculación normativa en lo que se refiere a la edificación. Se conforma de un primer apartado en el que desarrollo el proceso de evolución de la Ley; y un segundo en el que realizo un estudio de la misma a partir de las diferentes fases del proceso de edificación, analizando los agentes intervinientes, sus funciones y actividades en cada una de las fases; ámbito de responsabilidad y garantías que propone la Ley, así como la necesidad del aseguramiento de la calidad.

La segunda Parte titulada “Interacción de la legislación sectorial en el proceso constructivo de la edificación” se subdivide, al igual que la primera Parte, en tres Capítulos que, de manera respectiva, analizan la legislación sectorial correspondiente al proceso constructivo en materia de colegios profesionales, de residuos, y de seguridad y salud.

En el cuarto Capítulo relativo a los colegios profesionales reflejo los cambios que ha supuesto el desarrollo del mercado interior y la libre competencia; asimismo expongo una futura función de los colegios profesionales que, como garantes de sus asociados, deberán tener como objetivo principal la de conseguir que sus profesionales sean técnicos competentes

En el quinto Capítulo presento la situación actual en España en materia de residuos, tras la transposición de las respectivas directivas comunitarias y subrayo el papel precursor de Cataluña en el desarrollo de sus competencias respecto de los residuos en la construcción. Además, significo la necesidad de una estructura de ordenada económica de rotación en la gestión de residuos en la construcción.

En el sexto Capítulo señalo la recepción en el Derecho español de las tendencias europeas, el reconocimiento y la regulación de los diversos agentes que se han ido integrando y participando en el proceso edificatorio respecto de la seguridad y salud. De forma complementaria, se evidencia la carencia de educación en la cultura del riesgo.

Finalmente, en relación con algunos aspectos concretos de la Tesis y al objeto de clarificar o ilustrar determinadas cuestiones, he considerado conveniente incluir tres Anexos. El primero de ellos lo compone el Catálogo Europeo de residuos (escombros de construcción y demolición); desde el contenido del segundo anexo se puede proceder a un estudio comparativo y esquemático de los diversos proyectos de LOE y el tercero tiene por objeto poner en relación el paralelismo existente entre las tres normas de sistema de gestión (UNE-EN ISO 9000:1994, sobre sistemas de calidad; UNE 77-801:1994, sobre sistemas de gestión medioambiental; UNE-EX 81-900:1996, sobre sistemas de gestión de la prevención de riesgos laborales).

**PARTE I**

**EL PROCESO CONSTRUCTIVO: REGULACIÓN  
JURÍDICA**



# CAPÍTULO 1. NECESIDAD DE UN MARCO NORMATIVO REGULADOR DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

## 1.1. Introducción

El proceso constructivo está sometido a una constante evolución<sup>1</sup>. Es más, los grandes cambios sociales, políticos y económicos que conllevan la integración de España en la Unión Europea<sup>2</sup> suponen una inevitable influencia en el sector de la construcción. Estos cambios provocan el nacimiento de distintas necesidades socio-económicas que requieren modificaciones tanto en lo que atañe a la infraestructura como en la edificación.

Al mismo tiempo, la evolución tecnológica y la aplicación de novedosas tecnologías, requiere más formación y especialización

---

<sup>1</sup> Luis POVEDA AMORES, *Construcción: crisis y expectativas, Análisis de la estructura interna del sector*, Madrid: Ed.GPS, Colección Estudios, 1993, pág.7. El sector de la construcción en el momento actual se debate entre una grave recesión económica (después de un gran siglo expansivo), y las expectativas de puesta en marcha de los programas públicos, muy especialmente el despegue real del sector de la vivienda (...) Por otra parte, hemos asistido y seguimos asistiendo a un período de transformación y mutación del propio sector, se trata de transformaciones que afectan tanto a las grandes empresas constructoras como a las de más reducido tamaño. Es ilustrativo ver como pasa lo mismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cataluña; Francesc BASSÓ BIRULÉS, Pròleg, Institut de Tecnologia de la construcció de Catalunya. *La construcció de l'arquitectura: Les tècniques*, Barcelona: Ed ITEC, 2ª ed., 1987, pág. 9. L'estat actual de la construcció a Catalunya ha resultat ser simplement la conseqüència d'una evolució excessivament ràpida dels camins tradicionals, provocada per un creixement dominat per qüestions pragmàtiques i no per un plantejament tècnic que tingués fonamentalment en compte els mitjans amb els que es pot comptar i els seus costos, però no aquest únicament. Tot això ha portat a una degradació dels sistemes i procediments constructius, els resultats dels quals, per desgràcia, hem pogut veure i continuarem veient àmpliament.

<sup>2</sup> WS. ATKINS INTERNATIONAL LIMITED, *Estudio estratégico para el sector de la construcción*, Bruselas-Madrid: Ed. y traducido a la lengua castellana por el Consejo General de Arquitectura Técnica de España y SEOPAN, 1994, pág. 12. También debemos añadir los cambios en las democracias emergentes de la Europa central y oriental, los cambios profundos en el comercio mundial....

profesional. Su repercusión en el proceso constructivo conduce a la aparición de nuevos agentes<sup>3</sup> y procesos de gestión<sup>4</sup>.

De ello podemos deducir que el proceso constructivo fluye a una velocidad vertiginosa si la comparamos a la estaticidad que caracteriza su marco legal. Existe un evidente distanciamiento entre la legislación vigente y la realidad, dada la insuficiente regulación del proceso de la edificación<sup>5</sup>.

Es interesante constatar que todo ello viene reflejado en la exposición de motivos de la Ley sobre Ordenación de la Edificación (en adelante LOE). "La tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del CC y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías de calidad<sup>6</sup> para proteger al usuario." <sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación; Cap. 6 de la tesis: legislación sectorial seguridad y salud. Profesionales que participan en el proceso constructivo o en el edificatorio.

<sup>4</sup> WS. ATKINS INTERNATIONAL LIMITED, *Estudio estratégico para el sector de la construcción...*, op. cit., pág. 13 y 14.

<sup>5</sup> Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, de 1 de julio de 1999 (BOCG 163-13, de 12.7.1999). Prólogo, párrafo 4º; Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999 (BOE 266, de 6.12.1999).

<sup>6</sup> En tanto que no se apruebe el Código técnico que prevé la LOE, son aplicables las Normas Básicas de Edificación (NBE) que regulan las exigencias técnicas de los edificios: NBE CT-79 de Condiciones térmicas de los edificios, NBE CA-88 de Condiciones acústicas de los edificios, NBE AE-88 Acciones en la edificación. NBE FL-90 sobre Muros resistentes de fábrica de ladrillo, NBE QB-90 sobre Cubiertas con materiales bituminosos, NBE EA-95 sobre Estructuras de acero en edificación, NBE CPI-96 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios. Ello se desprende de la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 6 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, (BOE 266, de 6.11.1999), aunque tal disposición también establece que asimismo se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos que el art. 3 establece. El citado artículo hace referencia a lo siguiente: con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección de medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes: a) Relativos a la funcionalidad; b) Relativos a la seguridad; c) Relativos a la habitabilidad. La normativa referida a este artículo se encuentra recogida de modo bastante desigual

Esta situación previa a la aprobación de la LOE provocó que la jurisprudencia jugase un papel muy importante a la hora de intentar conciliar la realidad con la legislación entonces vigente. El resultado, ha sido y es en numerosas ocasiones bastante contradictorio como se tendrá ocasión de ver más adelante.

La aparición de nuevos agentes en el proceso constructivo, nuevas tecnologías, y los referidos cambios económico-sociales hacen que la regulación básica existente contenida en el CC<sup>8</sup>, parezca obsoleta. Junto a lo contemplado en el CC, respecto a la materia que nos ocupa, existe una normativa sectorial que afecta al campo de la construcción, aparte de la LOE.

Parte de esta normativa también la podemos considerar anticuada ya que no prevé todos los cambios que ha sufrido el proceso constructivo<sup>9</sup>. No obstante, cabe señalar que la reciente

---

en el ordenamiento jurídico español. Ello se debe a la distinta capacidad normativa de las Comunidades Autónomas y también a la discrecionalidad de la que gozan para legislar en determinadas materias. Por ejemplo: en Cataluña existe la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda (BOE 42, 1.2.1992, DOGC 1542, de 15.1.1992), cuyo objeto y finalidad es garantizar en todo el territorio de Cataluña el cumplimiento del derecho constitucional a la vivienda y regula y fomenta las condiciones de dignidad, habitabilidad y adecuación que han de calificar las viviendas, las medidas de protección para sus adquirentes o usuarios, las medidas de fomento y el régimen disciplinario(Art. 1); otro ejemplo es la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación (BOE 128 29.5.1999), de acuerdo con la cual la Comunidad de Madrid tiene competencia exclusiva, con arreglo al artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y por ello, ha decidido promulgar la presente Ley con la finalidad de coadyuvar no sólo a fomentar la calidad de las viviendas, sino, en general, de los edificios que se construyan en el territorio de la Comunidad. Con el fin de poner orden a esta situación, la LOE contempla la posibilidad de creación del un Código técnico de la Edificación.

<sup>7</sup> Ley de Ordenación de la Edificación..., cit., Exposición de Motivos, párrafo 2º.

<sup>8</sup> José PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona : Ed. Bosch, 2ª ed., 1989, pág. 99 y 100. Esta afirmación tiene lugar por el hecho de que nuestro Código Civil data de 1889. En cumplimiento de lo dispuesto en los art. 1 y 2 de la Ley de Bases, la Sección de lo Civil de la Comisión de Códigos procedió a redactar el Código civil para que el Gobierno lo publicara en la Gaceta de Madrid, como efectivamente se dispuso por el Real Decreto de 6 de octubre de 1888 (...).Se empezó una discusión parlamentaria sobre si el Gobierno había cumplido correctamente la autorización de la Ley de Bases (...). Como resultado del debate parlamentario, la Ley de 26 de mayo 1889 mandó hacer una nueva edición del Código civil (...). Esta segunda edición había de publicarse dentro del plazo de dos meses y fue efectivamente publicada en virtud del R.D. de 24 de julio 1889 (Gacetas del 25 al 27 de julio de 1889).

<sup>9</sup> Se trata de las NBE ( Normas Básicas de la Edificación), actualmente vigentes.

transposición de la normativa comunitaria se ha hecho a través de legislación sectorial, por lo que hay normas que sí se adaptan a nuestro tiempo, y que ya introducen la aparición de esos nuevos agentes<sup>10</sup>.

Las nuevas necesidades socio-económicas se traducen principalmente en la demanda de calidad<sup>11</sup> de los edificios (a modo de ejemplo: seguridad estructural, protección contra incendios, protección contra el ruido, el aislamiento térmico o a la accesibilidad para las personas con movilidad reducida)<sup>12</sup> y también en el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños<sup>13</sup>.

De modo que fue preciso que se gestase una regulación, que estructurase la atribución de competencias y responsabilidades entre las personas físicas y/o jurídicas que intervienen en el proceso constructivo, y de forma especial en el ámbito de la edificación.

---

<sup>10</sup> Estas normas sectoriales que incorporan el derecho comunitario y que están más avanzadas que la normativa básica contenida en el CC se tratarán en el título II (legislación sobre colegios profesionales, en materia de residuos, y sobre seguridad y salud).

<sup>11</sup> Marta QUEROL BENÉCH / Esther MONTOYA AVANZINI, *Seminario sobre mejora de la calidad/ Normas ISO 9000 en la construcción*, Girona: Ed. CA y AT., 1997, pág. 2-5. El concepto de calidad se entiende como sinónimo de servicio bien prestado o producto bien hecho. Aunque pueda parecer una noción vaga e incompleta, su utilidad radica en el hecho de que es bastante ilustrativa, por lo que no entraremos en la casuística de qué se entiende por un servicio bien prestado o un producto bien hecho. El término calidad debe ir referido a un material, servicio u obra determinados. Cada uno de ellos tienen atribuidos sus propios parámetros de calidad; Antonio GARRIDO HERNÁNDEZ, *Aseguramiento de la calidad en la construcción*, Murcia: Ed. ICCE, 1996, pág. 26. Se cita en esta obra la definición de calidad que proporciona la norma ISO 8402: Calidad es el conjunto de propiedades características de un producto, obra o servicio, que le confieren la aptitud de satisfacer necesidades explícitas o implícitas. Según palabras del mismo autor, tal definición es la que goza de un grado más alto de consenso internacional.

<sup>12</sup> Ley de Ordenación de la Edificación..., cit., Exposición de Motivos, párrafo 3º.

<sup>13</sup> Ley de Ordenación de la Edificación..., cit., Exposición de Motivos, párrafo 4º.

## 1.2. Concepto de proceso constructivo y de edificación

La LOE tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación (artículo 1.1). Se entiende por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado (artículo 2.1). Según la Ley 2/99, de 17 de marzo, sobre Medidas para la calidad de la edificación, "se entiende por edificio todo bien inmueble que haya sido construido, reformado o rehabilitado para ser destinado a vivienda o cualquier otro uso permitido por las normas urbanísticas. Asimismo, se aplica a las construcciones que puedan tener esos mismos fines, aunque no se incorporen al suelo de manera permanente y puedan ser trasladadas de un lugar a otro sin menoscabo de sus elementos estructurales y funcionales (artículo 1.3)" <sup>14</sup>.

Si acotamos más el concepto de edificación a los efectos de la Ley, se incluye también aquella que sea resultado de la ejecución de obras de nueva construcción<sup>15</sup>, ampliación, modificación, de reformas o rehabilitación (artículo 2.2)<sup>16</sup>.

Es importante centrar los términos proceso de construcción y proceso de la edificación, puesto que no todo lo que se construye debe ser considerado como edificación.

---

<sup>14</sup> Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación. Comunidad Autónoma de Madrid (BOE 123, de 29.5.1999)

<sup>15</sup> Fructuoso MAÑA REXACH, *Principios de construcción* (versión española) de D.A.G. REID, Barcelona: Ed. Gustavo Gili S.A., 1980, pág. 11. La construcción se ha desarrollado como una tecnología empírica; las técnicas estaban evolucionando por un proceso de ensayos y errores sucesivos y sólo durante la última centuria y media ha aparecido una sostenida inclinación a cambiar este proceder.(...) El método de ensayo-error con el que se desarrollaban las tecnologías empíricas, es necesariamente lento en su evolución y éste es particularmente el caso de la construcción, donde es necesario esperar un período de tiempo, que a menudo es de varios años, antes de poder juzgar los resultados de una nueva técnica o material. Además, la experimentación que nos satisface se basa en el propio hecho de construir y como consecuencia de ello los errores tienden a ser caros, y a veces peligrosos para la vida humana.

<sup>16</sup> Ley 2/1999, de Medidas para la calidad de la edificación..., cit.

En tanto que construcción<sup>17</sup> es la acción y efecto de construir, el proceso de construcción<sup>18</sup> se puede definir como el método de organización y disposición de elementos y sistemas constructivos, que consiste en el empleo y combinación de materiales en función de sus cualidades, naturaleza y destino, con la finalidad de obtener la mayor solidez, belleza y aptitud.

El proceso constructivo en España se caracteriza por tener una regulación dispersa e insuficiente que provoca una gran inseguridad jurídica. Sin embargo, la aprobación de la LOE puede significar una notable mejora de esta situación aunque aún esté por ver su efectividad.

No obstante la creación de un Código técnico,<sup>19</sup> contemplado en la LOE, no va a proporcionar grandes soluciones si tenemos presente el gran problema de fondo que supone la antigüedad y estancamiento de ciertos artículos del CC en relación a la realidad actual, fruto de una rápida evolución económica, social y tecnológica.

La evolución del sector de la construcción ha originado la aparición de otros agentes en el proceso, que no están contemplados en el CC. La consecuencia inmediata es que la responsabilidad respecto de tales agentes, tampoco está integrada en el CC, sino en las diferentes leyes sectoriales donde aparecen estas figuras<sup>20</sup>, y ahora también en la LOE.

---

<sup>17</sup> Instituto Eduardo Torroja de la construcción y del cemento. *Léxico de la construcción*, Madrid: Ed. IETCC, 18ª ed, 1962, pág. 311.

<sup>18</sup> Ángel MUÑOZ MESTO, *Arquitectura técnica: técnica para la arquitectura. El proceso de ejecución, estado actual*, Madrid: Ed. CGAT de España, 1997, pág. 818. Como proceso de ejecución podemos considerar todas aquellas actividades que de hecho nos conducen a la realización material de una obra.

<sup>19</sup> Este Código técnico se prevé en los distintos Proyectos de Ley de Ordenación de la Edificación, y en la disposición final segunda de la Ley: se autoriza al Gobierno para que, mediante Real Decreto y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley (6 de mayo del año 2000), apruebe un Código técnico de la edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos establecidos en el art. 3, apartados 1,b y 1,c.

<sup>20</sup> Cfr. Parte II de la tesis: Interacción de la legislación sectorial en el proceso constructivo de la edificación.

Durante muchos años ha estado presente el problema competencial<sup>21</sup> entre los intervinientes en los procesos constructivos, de manera especial en la edificación, en cuanto le era aplicable una normativa sectorial. Esta normativa sectorial es el resultado de la transposición al Derecho español de las Directivas comunitarias que regulan con carácter general el proceso industrial, sin considerar las especiales características del ámbito de la edificación en España<sup>22</sup>.

### 1.3. Fases del proceso de edificación

Definido el proceso constructivo de forma general, es necesario, para el desarrollo de la tesis<sup>23</sup> acotarlo al proceso de edificación. Sin entrar en factores de análisis técnico-económicos<sup>24</sup> que puedan implicar la intersección de sistemas constructivos, en el proceso de edificación se pueden diferenciar tres fases fundamentales:

**Primera fase.** Se la puede significar como de previa al proceso de ejecución. Las funciones imprescindibles en esta fase para el correcto desarrollo de la siguiente las debe asumir el promotor o propietario<sup>25</sup> del futuro edificio, si bien éste puede contratar los

---

<sup>21</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: al desglosar la legislación sectorial concerniente al proceso constructivo en materia de seguridad y salud en la construcción, se dedica un apartado al concepto de técnico competente..

<sup>22</sup> Cfr. Parte II de la tesis se encargará de tratar la legislación sectorial referida a modo introductorio en estas líneas.

<sup>23</sup> Cfr. La base de la tesis es el análisis de la influencia o la necesidad de cambios legislativos en el proceso constructivo en el ámbito de la edificación.

<sup>24</sup> El estudio de los factores económicos (análisis económico-financiero, viabilidad, etc.) de un edificio puede implicar una reestructuración del proceso, que permitiría desarrollar una cuarta fase referida a la comercialización, en la que intervendrían otros agentes; por ejemplo APIS, agentes de la propiedad inmobiliaria. Ello no debe impedir que en el desarrollo de la tesis, aparezcan referencias en lo que afecte al proceso en su objetivo de mejora de la calidad.

<sup>25</sup> Ley 2/1999, de medidas para la calidad de la edificación, Comunidad de Madrid..., cit., art. 15. Promotores. A los efectos de la presente Ley, se consideran promotores sujetos a sus prescripciones quienes, individualmente o bajo alguna forma societaria legalmente establecida, llevan a cabo, con organización y medios propios o con la colaboración de terceros, la construcción de un edificio para enajenarlo o explotarlo, en todo o en parte, bajo cualquier título jurídico. Lo son también, a los mismos efectos, las entidades privadas, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que, reuniendo las condiciones antes descritas, actúen en beneficio de sus asociados o de

trabajos a otros agentes competentes (especialistas). Las actividades son:

-Estudio topográfico del solar, consistente en los trabajos de identificación del solar: emplazamiento, situación, superficie, niveles, servidumbres (medianería, instalaciones aéreas o subterráneas, etc.). El resultado comprenderá uno o varios planos acotados que servirá de base para la redacción del proyecto.

-Estudio Geotécnico<sup>26</sup>. Es el estudio de las características técnicas del terreno (resistencia, consistencia, plasticidad, etc.). Normalmente lo realiza un laboratorio acreditado. El resultado se identificará en un documento que será básico para el proyecto, especialmente, para el cálculo de estructuras.

-Estudio de calificación e infraestructura urbanística. Puede implicar una o dos actividades: se soluciona mediante la solicitud de un certificado de calificación del solar al ayuntamiento y/o urbanismo. El resultado será el de conocer los parámetros de edificabilidad del solar, imprescindibles para redactar el proyecto (número de plantas, superficie y profundidad edificables, edificación aislada, etc.).

**Segunda fase.** A diferencia de la primera, el promotor o propietario del futuro edificio limita sus funciones a la

---

comunidades que ellos mismos promuevan. En la presente Ley, los términos enajenación o venta comprenden la transmisión que se realice por adjudicación en cualquier procedimiento público o privado, o por disolución de una previa comunidad de bienes; Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda de Cataluña, (BOE 42, 18.2.1992). art. 3. Promotor. A los efectos de la presente Ley, es promotor de viviendas la persona física o jurídica que decide, programa e impulsa su construcción o rehabilitación, las suministra, aunque ocasionalmente, al mercado inmobiliario y transmite su titularidad dominical o las adjudica o cede mediante cualquier título. La promoción de viviendas como actividad profesional puede ser realizada por las personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos que se determinen por reglamento para los diferentes tipos de promociones y que, en su caso, figuren inscritos para esta actividad específica en el registro administrativo que se establezca por reglamento. También es promotor quien promueve para satisfacer su necesidad de vivienda, individualmente o asociado con otros con la misma finalidad.

<sup>26</sup> Ley 2/1999, de medidas para la calidad de la edificación..., cit., art.4. Previamente a la construcción de un edificio de nueva planta, deberán conocerse las características geotécnicas del terreno en donde vaya a ubicarse, para lo cual se harán los estudios pertinentes, que se incorporarán al proyecto en justificación de las soluciones que en el mismo se han adoptado. Estos mismos estudios serán necesarios para las obras de reforma y rehabilitación que afecten a la cimentación o modifiquen, significativamente, los empujes que la estructura deba transmitir al terreno.

contratación de los técnicos competentes, para que redacten los documentos necesarios para la solicitud y concesión de la licencia de obras de edificación.

Las actividades a desarrollar en esta fase (constatadas por documentos) son complejas y pueden variar, parcialmente, en relación a las características del edificio (superficie, tecnología constructiva, emplazamiento, etc.), y en la medida en que la legislación sectorial y la LOE preceptúan el cumplimiento de determinados requisitos, en función de estas características. Pueden diferenciarse cinco actividades imprescindibles para el correcto desarrollo de la tercera fase:

-Contratación de los técnicos competentes. Esta actividad corresponde al promotor o propietario del futuro edificio. Como mínimo<sup>27</sup> deberá contratar a un técnico con una doble función, la redacción del proyecto y la dirección de la obra (normalmente arquitecto); un segundo técnico que asuma las funciones de la dirección de ejecución de la obra y redacte el programa de control de calidad (normalmente arquitecto técnico). Hay un tercer requisito que consiste en la redacción del estudio de seguridad y salud de la obra a construir. Este podrá ser redactado por cualquiera de los anteriores, si son técnicos competentes. En caso contrario, deberá contratar a un tercer técnico para que desarrolle dicho documento.

Estos contratos, como se verá en el apartado de legislación sectorial (colegios profesionales), se componen de dos documentos. En el primero se verifica el objeto del contrato - hoja de encargo profesional-, que debe ser visada por el colegio profesional correspondiente (no puede contener las condiciones económicas del contrato), y en el segundo se establecen las demás condiciones contractuales que establezcan de mutuo acuerdo las dos partes.

-Redacción del proyecto. El proyecto es el documento fundamental para la ejecución de la obra. Debe ser redactado por un técnico competente (en obras de nueva edificación destinadas a vivienda,

---

<sup>27</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: (Legislación sectorial de seguridad y salud) en el apartado correspondiente al RD 1627/97 se expone que, en función de los agentes contratados o que participen en la fase de proyecto y ejecución, el promotor deberá contratar otros para asumir funciones de coordinación.

el técnico competente es el arquitecto) y visado por el colegio profesional correspondiente<sup>28</sup>.

Sin profundizar en el contenido del proyecto podemos diferenciar dos partes: proyecto básico y proyecto de ejecución.

El proyecto básico contiene, fundamentalmente, los documentos de diseño (composición arquitectónica) y los de cumplimiento de las características urbanísticas (definidos en la cédula de calificación urbanística). Se entiende como la fase de trabajo en la que se definen, de modo preciso, las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Este documento es suficiente para la solicitud y concesión de la licencia de obras. Sin embargo, su otorgamiento (requisito indispensable para poder iniciar las obras) está condicionado a la presentación de los demás documentos.

El proyecto de ejecución es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos<sup>29</sup>.

Los proyectos básico y de ejecución<sup>30</sup> se componen de cinco documentos: la memoria (descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas); los planos (generales, a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, planos de cimentación y estructura, planta de detalle, esquemas y de instalaciones); pliego de condiciones técnicas, generales y particulares; estado de mediciones; presupuestos (obtenido por aplicación de precios unitarios de obra).

---

<sup>28</sup> Ley 2/1999, de medidas para la calidad de la edificación..., cit., art 5. Proyecto. Las obras de construcción del edificio deberán definirse en el correspondiente proyecto redactado por facultativo competente, visado por el Colegio al que pertenezca o supervisado por las oficinas técnicas competentes.

<sup>29</sup> RD 2512/1977, de 17 de julio, arquitectos tarifas de honorarios (BOE 234, de 30.9.1977). Art. 1.4.4.

<sup>30</sup> RD 2512/1977, de 17 de julio, arquitectos tarifas de honorarios..., cit. art. 1.5. (...) las documentaciones correspondientes a los proyectos básico y de ejecución podrán presentarse por separado, o bien podrán fusionarse en una sola, bajo la denominación común de proyectos básico y de ejecución.

Los proyectos básico y de ejecución constituyen un documento abierto, en cuanto puede y debe ampliarse en el proceso de ejecución material de la obra para incorporar los cambios que se realicen<sup>31</sup>.

-Redacción del estudio de seguridad y salud. El estudio será elaborado por un técnico competente designado por el promotor. Cuando deba existir un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de ejecución, le corresponderá a éste elaborar o hacer que se elabore dicho estudio<sup>32</sup>. El estudio contendrá, como mínimo, los siguientes documentos: memoria, planos, mediciones, pliego de condiciones particulares y presupuesto. Su objetivo es identificar los riesgos que se pueden derivar del proyecto de edificación en el proceso de ejecución material de la obra. Y a tal efecto establecer las medidas técnicas y preventivas necesarias para evitarlos. El autor debe aplicar el contenido de las normas a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate (es decir, al proyecto concreto que se pretende construir). Y además tendrá que establecer las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.

---

<sup>31</sup> Ley 24/1991, de la vivienda de Cataluña..., cit., art. 5. El proyecto de ejecución final recogerá con exactitud la totalidad de las obras realizadas, así como las diferencias respecto al proyecto inicial; Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad en la edificación, de la Comunidad Autónoma de Madrid..., cit., art. 12. Planos de la obra y documentación complementaria. La dirección facultativa deberá recopilar en el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Toda esta documentación será depositada en el lugar que ordene dicha dirección y será responsable de su custodia. La documentación indicada en el párrafo anterior irá acompañada de una relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido a la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra. Para el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo, la dirección facultativa tendrá derecho a exigir la cooperación de los empresarios y profesionales que hubieran participado directa o indirectamente en la ejecución de la obra y estos deberán prestársela.

<sup>32</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: se expone en el apartado correspondiente al marco normativo en seguridad y salud (RD 1627/97), las obligaciones de coordinación de seguridad y salud en las obras de construcción.

El estudio de seguridad es un proyecto distinto del proyecto de ejecución, pero relacionado con él, en la medida en que el presupuesto del estudio de seguridad debe incorporarse como un capítulo más del presupuesto del proyecto de ejecución. Si este requisito no se cumple el colegio profesional no podrá conceder el visado.

Las normas<sup>33</sup> definen unas determinadas condiciones por las que es obligatorio el estudio de seguridad y salud. En su defecto deberá redactarse el denominado estudio básico de contenido más simple (obras pequeñas).

-Redacción del programa de control de calidad. Es un documento redactado por el técnico competente (arquitecto técnico)<sup>34</sup>, en el que se especifican los componentes de la obra (definidos en el proyecto de ejecución)<sup>35</sup> que se deben controlar<sup>36</sup>, las clases de ensayos, análisis y pruebas, y el momento en que se deben

---

<sup>33</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado en el que se desarrolla el RD 1627/97.

<sup>34</sup> Ordre de 13 de setembre de 1989, per la qual es desplega el Decret 375/1988, de 1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació, (DOGC 1086, de 28.12.1988). Departament de política i obres públiques de la Generalitat de Catalunya, art. 1. L'arquitecte tècnic o aparellador responsable de l'elaboració del programa de control de qualitat haurà d'especificar els terminis de realització dels assaigs, les anàlisis i les proves. Art. 2. Als efectes previstos a l'article 1 d'aquest Decret, l'arquitecte tècnic o aparellador que intervingui en la direcció de les obres ha d'elaborar un programa de control de qualitat, del qual ha de donar coneixement al promotor. Quan per la naturalesa de l'obra no sigui necessària la intervenció d'aparellador, el programa ha de ser elaborat pel tècnic responsable.

<sup>35</sup> RD 375/1988, sobre control de qualitat de l'edificació..., cit., art. 1. En els projectes d'execució d'obres d'edificació s'han d'enumerar i definir els controls que s'han de fer, segons les normes de compliment obligat, i que siguin necessaris per una correcta execució de l'obra.

<sup>36</sup> En Cataluña las disposiciones oficiales relativas al control de calidad en la edificación se iniciaron con el Decreto 375/1988..., cit. Destaca entre sus objetivos el de favorecer la utilización de productos y materiales de reconocida calidad. Se establece la obligación de presentar el programa para obtener la licencia de obras y los documentos de control mínimo de determinados productos, que se fueron ampliando por: orden de 13 de setiembre de 1989, de 16 de abril de 1992, 12 de julio de 1996 y 18 de marzo de 1997. La relación mínima de materiales que debe contemplar el programa de control de calidad y que deben justificarse al final del proceso de ejecución material de la obra son: hormigón armado y en masa, componentes de hormigón cuando se fabrique en la obra, acero laminado para estructuras, forjados prefabricados, cerámica que asuma funciones resistentes, fibras de vidrio utilizadas como aislamiento térmico y otros materiales utilizados para aislamiento térmico, acústico o al fuego, poliuretanos producidos en la propia obra.

realizar. Se complementará con la evaluación económica de los mismos, que irán a cargo del promotor o del propietario<sup>37</sup>.

Las competencias de las CCAA en materia de la vivienda, es desigual en España. Su exigencia está sujeta a la normativa de la Comunidad donde se construya el edificio. Cataluña tiene competencia exclusiva (artículo 9.9 de l'Estatut d'Autonomia). Complementada por el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Generalitat de Cataluña en materia de control de calidad de la edificación y promoción pública de la vivienda (Decreto 238/85, de 23 de julio). En Cataluña, el programa de control de calidad es obligatorio para la obtención de la licencia de obras (artículo 9.2., Ley 24/91, de la vivienda de Cataluña).

-La licencia de obras de edificación. Dispone el preámbulo de la Ley de régimen del suelo y ordenación urbana, que la aptitud para edificar se condiciona al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario dentro de los plazos previstos en el propio plan<sup>38</sup>. El orden urbanístico instaurado por el plan viene a ser hecho efectivo, mediante el control que la administración ejerce a través de las licencias.

El RD 1/92 de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana<sup>39</sup>, establece que la potestad para la concesión, otorgamiento y control de las licencias de edificación corresponde a las entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable (artículo 24.3). El objeto de la licencia de obras de edificación es examinar si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana, y si cumple con todos los requisitos establecidos por las leyes. En Cataluña, la Ley 24/91 de la vivienda establece los requisitos para la construcción de las viviendas (capítulo II). Dispone que no pueden iniciarse las obras

---

<sup>37</sup> RD 375/1988, sobre control de calidad..., cit., art. 3.1 (...) en tot cas aniran a càrrec del propietari o del promotor les despeses de assaigs, anàlisis i proves fetes per laboratoris y, en general, per persones que no intervinguin directament en l'obra; art. 3.2. Els assaigs, les anàlisis i les proves... els ha de fer un laboratoti acreditat.

<sup>38</sup> Plan general de ordenación urbana del municipio de que se trate.

<sup>39</sup> Ley 1/1992, de 26 de julio, sobre régimen del suelo y ordenación urbana (BOE, de 30.6.1992).

de construcción si no se han presentado previamente, al ayuntamiento, el correspondiente proyecto de carácter ejecutivo para la edificación, el proyecto de seguridad y el programa de control de calidad, y si no se ha realizado el nombramiento de la dirección facultativa de la obra (artículo 9.2). Por último, dispone que los agentes que intervienen en la construcción de viviendas cumplirán las condiciones de capacidad y habilitación que les sean exigibles por reglamento (artículo 10.1). El proyecto<sup>40</sup> y la dirección de las viviendas serán realizados por técnicos competentes, de acuerdo con la normativa específica que sea aplicable (artículo 10.2).

Como norma específica - sectorial-, se publica, en Cataluña, la Ley 6/93, de 15 de julio, reguladora de los residuos<sup>41</sup>, y con base en la misma se publica el Decreto 201/94, de 26 de julio, regulador de los derribos y otros residuos producidos en la construcción<sup>42</sup>, con el objetivo de proceder a la ordenación y control de los trabajos de gestión de residuos<sup>43</sup>. La competencia debe ser compartida entre la Generalitat y los entes locales (artículo 33.2, Ley 6/93). El RD 201/94 amplía los requisitos o documentos necesarios para la concesión de la licencia de obra (artículo 8)<sup>44</sup>.

---

<sup>40</sup> Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la edificación. Comunidad de Madrid..., cit. Establece unos requisitos para el visado del proyecto no previstos en la Ley de la vivienda de Cataluña. Art.7. Replanteo de proyecto y visado. No se visará ningún proyecto si antes su autor no ha expedido una certificación en la que conste la viabilidad geométrica del mismo, acreditada mediante su previo replanteo sobre el terreno en que haya de ejecutarse la obra que él defina. Este certificado se añadirá al apartado correspondiente de la memoria justificativa del proyecto. Sin la certificación a la que se refiere el apartado anterior tampoco podrá otorgarse la licencia de obras que las normas urbanísticas requieran.

<sup>41</sup> Ley 6/1993, de 15 de julio, reguladora de los residuos en Cataluña (BOE 203, de 25.8.1993), se justifica por razones de protección del medio ambiente y económicas.

<sup>42</sup> RD 201/1994, de 26 de julio, regulador de los derribos y otros residuos producidos en la construcción, Cataluña (DOGC 1931, de 8.8.1994).

<sup>43</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente a la gestión de residuos en la construcción.

<sup>44</sup> Art. 8. Acció preventiva, art. 8.1. En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística d'enderrocament o excavació s'ha d'avaluar el volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatges i disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra; art. 8.2. En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística de construcció s'ha d'avaluar: el volum i característiques dels residus que s'originaran (...); Les operacions de destriament o recollida selectiva projectades; La instal·lació o instal·lacions de reciclatge o disposició

La necesidad de los documentos expuestos en el análisis de las fases primera y segunda del proceso de edificación, se justifica en una doble dirección: para cumplir los requisitos exigidos para la concesión de licencia de obras, y para poder realizar una edificación de calidad con respecto al medio ambiente y la seguridad y salud en el trabajo.

**Tercera fase.** Las funciones del promotor o propietario<sup>45</sup> son, fundamentalmente, las de contratación y gestión de los diferentes agentes que requiera el proceso de ejecución del edificio. Sin embargo, puede asumir alguna de estas funciones; por ejemplo, la figura del promotor-constructor. Ordenar las actividades de esta última fase es mucho más compleja, en cuanto pueden intervenir factores -cambios de diseño, climatología, causas de fuerza mayor, nueva normativa, cambios urbanísticos, etc.-, que obliguen a reestructurar, algunas de las actividades a desarrollar en la fase.

-Contratación de los agentes que realicen la ejecución material de la obra. El promotor o propietario en base al proyecto de ejecución (análisis de las necesidades técnicas) deberá contratar a los agentes competentes para que realicen la ejecución material de la obra. Puede adjudicar la total ejecución de la misma a una sola empresa constructora, quien, a su vez, podrá subcontratar a otros agentes las distintas especialidades (sistemas constructivos); o bien, puede contratar la ejecución de la obra, por oficios o especialidades a diferentes contratistas, industriales o trabajadores autónomos.

Son importantes los cambios que introduce la legislación sectorial, RD 1627/97 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción<sup>46</sup>. Establece la obligación por

---

del rebuig on es gestionara (...); art. 8.3. La manca de les determinacions fixades en els dos números anteriors en el projecte tècnic serà suficient per denegar la llicència sol.licitada; art. 8.4. En la llicència urbanística es faran constar les condicions específiques necessàries respecte de la gestió dels residus (...).

<sup>45</sup>Cfr. Parte II de la tesis: algunas normas sectoriales preceptúan funciones, obligaciones y responsabilidades -directas y compartidas- del promotor, que se irán especificando en el desarrollo de la misma.

<sup>46</sup> RD 1627/1997, de 24 de octubre, disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (BOE 256, de 25.10.1997) que se desarrolla en el Cap. 6 de la tesis.

parte del constructor de redactar el plan de seguridad y salud (regulado anteriormente por el RD 555/86, derogado), y la obligación del promotor o propietario de contratar un técnico competente –coordinador de seguridad en el proceso de ejecución-, si en la obra interviene más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos. Los contratos de ejecución de obra pueden ser complejos y de difícil redacción si no se dominan correctamente los conceptos de análisis y control del proceso constructivo, y las normas referidas a los contratos de ejecución de obras<sup>47</sup>.

-Inicio y replanteo de la edificación. La actividad de inicio se puede definir como la obligación del promotor de presentar a los diferentes agentes que contrató para la perfecta ejecución material de la edificación. El término presentar implica una voluntad de coordinación de los agentes, en la medida que cada uno asume una función específica (dirección, dirección de ejecución de la obra, coordinador de seguridad, contratista, jefe de obra, etc.). Sin embargo en el proceso de ejecución material de la edificación, esta función de coordinación (gestión del proceso), se puede contratar a un agente competente.

El replanteo de la edificación<sup>48</sup> implica dos actividades diferentes:

La primera requiere la necesidad de cumplir unos requisitos normativos: el promotor debe comunicar al ayuntamiento y a la autoridad laboral competente, el inicio de las obras. El constructor debe comunicar la apertura del lugar de trabajo a la

---

<sup>47</sup> Francisco Javier GARCÍA GIL, *El contrato de ejecución de obra y su jurisprudencia*, Madrid: Ed. Dykinson, 1995, pág. 9. Es el contrato de ejecución de obra, también llamado contrato de empresa o, simplemente, contrato de obra (aquel por el que una parte- contratista- se obliga frente a otra –comitente o dueño de la obra-, a realizar lo convenido por un precio cierto) es uno de los que mayor litigiosidad suscita, lo que no debe extrañar, dada la frecuencia de su concertación y la índole de la materia sobre la que versa.

<sup>48</sup> Ley 2/1999, de medidas para la calidad de la edificación. Comunidad de Madrid..., cit., art. 10. Replanteo de la obra. Antes de iniciarse la obra, la dirección facultativa, en presencia del contratista, comprobará el replanteo que previamente se hubiese hecho del proyecto, con el fin de verificar la realidad geométrica de la obra y la viabilidad del propio proyecto. Asimismo, deberá comparecer el propietario o su representante para verificar que están disponibles los terrenos necesarios para la ejecución de la obra. Del resultado de las actuaciones precedentes se dejará constancia en acta que suscribirán los comparecientes. La comprobación del replanteo relativo a las obras de la edificación pública se regulará por su normativa específica.

autoridad laboral competente, y los técnicos deberán comunicar el inicio de la obra a sus colegios profesionales.

La segunda actividad consiste en replantear de forma material la obra sobre el terreno para cumplir lo especificado en el proyecto de ejecución, de acuerdo con la licencia de obras (comprobación de infraestructura urbanística, provisional de obras, acometida de agua, luz, vallado del solar, etc.). A tal efecto se documentará con la denominada acta de replanteo. Es un documento importante en cuanto sirve de referencia de fecha de inicio y, en consecuencia, de las cláusulas que refieran a los plazos de ejecución.

-Proceso de ejecución de la edificación. Es el conjunto de actividades dirigidas a cumplir en el proceso de ejecución, lo definido en el proyecto, programado y dirigido por agentes competentes. No existen dos edificaciones con las mismas características, siempre nos encontraremos con condicionantes diferentes que influirán en el análisis y el control del proceso y producto constructivo; en cuanto es el resultado del estudio de la intersección de elementos (productos simples o compuestos) y sistemas (técnicas constructivas).

El control de ejecución de las obras<sup>49</sup> de edificación se llevará a cabo por los técnicos competentes especificados en la segunda fase (contratación de técnicos competentes). Se dejará muestra de las órdenes e instrucciones en el Libro de órdenes, asistencias e incidencias, facilitado por el colegio profesional correspondiente (normalmente arquitectos) en el momento que se comunica el inicio de la ejecución de las obras<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Ley 2/1999, de medidas para la calidad de la edificación. Comunidad de Madrid..., cit., art. 9. Control de la obra. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto y a sus eventuales modificaciones debidamente formalizadas, y bajo las órdenes e instrucciones de la dirección facultativa. Las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, o las incidencias de la construcción que ésta detecte, deberán consignarse por escrito en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias que a tal efecto prescriban las normas vigentes. Este libro se llevará desde el comienzo de la obra y, al producirse su recepción, se encargará a su propietario una copia del mismo. La dirección facultativa registrará en él todas las visitas de obra que hiciera durante el transcurso de la misma.

<sup>50</sup> Libro de órdenes. Asistencias e Incidencias. Facilitado por el colegio profesional que visa el proyecto. Es requisito imprescindible presentarlo al final de la obra, junto con el certificado de final de obra. En el supuesto de reclamaciones posteriores es la prueba principal que puede presentar la dirección de obra en cuanto las órdenes emitidas y no cumplidas. LOE art. 12.3.c y 13.2d.

-Proceso de legalización del edificio. Concluido el proceso de ejecución material de la obra, se debe testimoniar que el edificio cumple los requisitos establecidos por las normas. Las actividades obligatorias en la actualidad son<sup>51</sup>:

-Certificado final de obra. Este documento es redactado por los técnicos encargados de la dirección de la ejecución material de la obra de edificación (arquitecto y arquitecto técnico) y sirve de justificación de la correcta ejecución del edificio. Debe estar visado por los colegios profesionales correspondientes, prueba de que se han cumplido los requisitos que establecen las normas. El director de obra (arquitecto) deberá presentar, junto al certificado final de obra, el proyecto de ejecución y el libro del edificio<sup>52</sup> (manual de uso y mantenimiento)<sup>53</sup>. Y será el director de ejecución de la obra (arquitecto técnico), quien deberá presentar junto al

---

<sup>51</sup> La LOE..., cit., prevé cambios en cuanto a las garantías, recepción, control, inscripción, etc.

<sup>52</sup> Ley 2/1999, de medidas para la calidad en la edificación, Comunidad de Madrid..., cit., art. 13. Libro del Edificio. Una vez se compruebe el replanteo, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la presente Ley, y se autorice el comienzo de la obra, la dirección facultativa irá formando el Libro del Edificio, con los siguientes documentos: a) Traslado de las anotaciones que se hagan en el Libro de Órdenes, asistencias e Incidencias, que sean significativas para el conocimiento, descripción conservación, así como mantenimiento de lo realmente ejecutado. b) Los planos y documentos indicados en el artículo anterior. c) Las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas, en su caso, con las que la dirección facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. d) Las calidades de los materiales utilizados, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales. e) Las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida del edificio. Ley 24/1991, de la vivienda de Cataluña..., cit., art.25.

<sup>53</sup> Ramon GRAUS / Xavier CASANOVAS, *25 consells per tenir la casa en forma*, Girona: Ed. CA y AT de Girona, 1997. Tenir la casa en forma és tenir-la en bon estat. La casa és: segura. Tenir la casa en forma elimina els perills i augmenta la nostra seguretat; Durable i econòmica. Tenir la casa en forma surt a compte, perquè es revaloritza; Respetuosa amb el medi ambient. La casa en forma respecta el medi ambient; Agradable. La casa en forma fa més agradable el nostre poble o ciutat i millora la nostra qualitat de vida. Els nostres edificis són complexos. S'han construït per donar resposta a les necessitats de la vida diària. Cada part té una missió específica que ha de complir sempre. Per la conservació del edifici cal fer-li un manteniment, i confeccionar un manual d'ús i manteniment.

certificado, el documento que muestra el cumplimiento del programa de control de calidad<sup>54</sup>.

-Licencia de primera ocupación<sup>55</sup>, acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación es competencia municipal, y para obtenerla se precisa la presentación de la documentación técnica relativa al mantenimiento y la conservación de la vivienda (libro del edificio).

-La cédula de habitabilidad. Es el certificado de calificación definitiva de las viviendas. Acredita que una vivienda cumple los requisitos de habitabilidad y solidez que se fijan por reglamento, y tiene aptitud para ser destinada a residencia humana. En Cataluña esta regulada por la Ley 24/91 (artículo 13. Requisitos de construcción y habitabilidad)<sup>56</sup>.

-Escritura de obra nueva y división horizontal. Es el documento redactado por notario, en el que se deja constancia de la descripción del inmueble para posterior inscripción en el registro de la propiedad. El promotor o propietario deberá aportar al notario y registrador (en Cataluña) la licencia de edificación y el certificado final de obra acompañado del proyecto de ejecución de la edificación realmente ejecutada.

#### **1.4. Características generales de la regulación del proceso constructivo en Francia, Reino Unido y España**

La constante evolución tecnológica requerida por unas diferentes necesidades socioeconómicas y la consecución del mercado único europeo, determinan cambios en el proceso constructivo, suscitando la aparición de nuevos agentes, (técnicos o empresas).

---

<sup>54</sup> Ley 24/1991 de la vivienda de Cataluña..., cit., art. 11; Ley 2/1999 de medidas para la calidad en la edificación de la Comunidad de Madrid..., cit., art. 13.d.

<sup>55</sup> Ley 24/1991 de la vivienda de Cataluña..., cit., art. 12; Licencia de primera ocupación.

<sup>56</sup> Ley 24/1991 de la vivienda de Cataluña..., cit., art. 14. Garantías para la inscripción.

Todo ello fue desconocido o imprevisto en la época de la última modificación del CC Español<sup>57</sup>.

Debemos coincidir en la necesidad de acotar y redefinir el proceso edificatorio en su ámbito general y específico. Para ello se requiere una regulación que contemple las personas, físicas y jurídicas, competentes, en cuanto a las funciones requeridas y a las responsabilidades adquiridas por los derechos de las competencias atribuidas.

La justificación de una acción legislativa que regule un proceso constructivo cambiante merece un breve análisis en el ámbito del derecho comparado de los países de la Unión Europea (UE), básicamente de Francia y el Reino Unido.

Ambos Estados aplican sistemas diferentes de control del proceso constructivo. Si se ha escogido Francia y el Reino Unido no es por ninguna razón aleatoria. Francia, cuyo CC ha influido en otros (y no tan sólo europeos), entre los cuales se encuentra España<sup>58</sup>, encarna el derecho y punto de vista continentales como contrapunto al Common Law, en este caso representado por Gran Bretaña.

Ambos sistemas ofrecen soluciones diferentes que se abordaran de forma muy genérica, con la finalidad de considerar qué aspectos de ambos sistemas podrían ser importados o descartados al establecer el sistema de control español.

---

<sup>57</sup> El CC ha experimentado diversas modificaciones desde que se publicó el 25 de julio de 1889, pero ninguna de ellas ha hecho referencia a la construcción. Manuel ALBALADEJO GARCÍA, *Derecho Civil, Introducción y Derecho de la persona*, vol.I, Barcelona: Ed. José M<sup>a</sup> Bosch, 14<sup>a</sup> ed, 1996, pág. 57. El texto del Código ha sido objeto de varias modificaciones en su siglo y pico de vida. Pueden enumerarse como leyes reformadoras: Ley de 21 de julio 1904, que afectó a los artículos 688 y 732, por la que se suprimió en el testamento ológrafo el requisito del papel sellado. Real Decreto ley de 13 de enero de 1928 referente a los llamamientos en la sucesión intestada (que redujo hasta el cuarto grado) y a la sucesión del Estado (artículos 954 a 957).(...) Y así hasta llegar a la Ley de 23 de diciembre de 1994 que autoriza el matrimonio por los Alcaldes. El mismo autor afirma que las leyes 24 de abril de 1958, de bases de 17 de marzo 1973 (texto articulado aprobado por D. de 31 de mayo de 1974), de 2 de mayo 1975 y de 13 de mayo, 7 de julio 1981 y de 24 de octubre de 1983 son las que constituyen las más importantes reformas.

<sup>58</sup> Luis DÍEZ-PICAZO / Antonio GULLÓN, *Sistema de derecho civil*, vol.I, Madrid: Ed. Tecnos, 9<sup>a</sup> ed., 1998, pág. 36. El código francés es una obra capital, de enorme influencia en el mundo, sobre todo en el siglo XIX. Fue el vehículo de las ideas de la Revolución francesa y responde a una ideología típica del liberalismo burgués...

## **A) Francia**

La influencia del Código napoleónico sobre nuestro CC hace que ambos cuerpos normativos (el francés y el español) se aproximen.

La modificación del Código de 1804 respecto de la construcción se llevó a cabo a través de dos etapas (en 1967 y en 1978), la última de las cuales fue motivada por la Ley conocida como "Loi Spinetta"<sup>59</sup>. Esta Ley va a influir en la regulación que adopte en torno al sistema de control del proceso constructivo español<sup>60</sup>.

Las disposiciones francesas parten de una presunción de responsabilidad<sup>61</sup> de los intervinientes en el proceso edificatorio, contemplados en los artículos 1792 y 2270 del CC francés de 1.804, modificados el 3 de enero de 1967 y el 4 de enero de 1978.

### **a) Antecedentes de la actual regulación francesa**

Según los principios del Derecho común vigente antes de 1804, y tal y como se expone, "el contrato de obra obliga al contratista a prestar un resultado, que se traduce en la entrega del comitente de la obra pactada, realizada sin vicios y de acuerdo con las reglas del arte constructivo de que se trate... No obstante, el Código napoleónico se aparta de este principio ya que para el caso de que el contrato tuviera por objeto una obra de arquitectura es muy difícil, debido a su naturaleza, descubrir, en el momento de la

---

<sup>59</sup> Ley francesa nº. 78-12, de 4 de enero de 1978.

<sup>60</sup> Carlos Rafael GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción* (Estudio del artículo 1591 del Código Civil y de su problemática actual), Barcelona: Ed. J.M. Bosch, S.A., 2ª ed., 1993, pág. 30. El Código Civil francés de 1804, cuya regulación va a servir en gran medida de inspiración a los códigos posteriores que incluyen este régimen especial de responsabilidad constructiva....

<sup>61</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente al concepto de responsabilidad civil contractual y extracontractual.

recepción, los vicios ocultos puesto que sólo el transcurso del tiempo lo permite"<sup>62</sup>.

De acuerdo con la redacción de 1804, el artículo 1792<sup>63</sup> del CC francés establecía que si el edificio construido a precio alzado se arruina total o parcialmente por vicio de la construcción e incluso por vicio del suelo, los arquitectos y empresarios son responsables de la ruina durante diez años.

Asimismo, el 2270 del mismo Código contemplaba que transcurridos diez años, el arquitecto y los empresarios quedan liberados de la garantía<sup>64</sup> de las obras mayores (estructuras y cimientos) que han ejecutado o dirigido<sup>65</sup>.

La persona protegida por la Ley en el Código napoleónico era el dueño de la obra. Los responsables eran los que tomaban las decisiones –el arquitecto- y los que realizaban físicamente la obra, aunque la exigencia de la responsabilidad fuese problemática, por la dificultad de la prueba y de los largos y crecientes plazos necesarios.

## **b) Reforma de 1967**

---

<sup>62</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 31.

<sup>63</sup> José Ignacio RUBIO SAN ROMAN, *La responsabilidad civil en la construcción*, Madrid: Ed. Colex, , 1987, pág. 206. Si l'édifice construit à prix fait péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans.

<sup>64</sup> En el texto del CC francés se usan, como sinónimos, los términos responsabilité y garantie, porque el término más apropiado de caution apenas se usa. Por esta razón, en el texto francés de las reflexiones del grupo GAIPEC se utiliza, como equivalente al término castellano fianza, la expresión “cobertura financiera de la garantía jurídica”. Del mismo modo, en España, a pesar de que garantía es la acción y efecto de afianzar lo estipulado, normalmente se usa el término garantía para expresar que el propio responsable es el que afianza, mientras que la verdadera garantía es la que ofrece un tercero ajeno a la relación contractual, que responde en defecto del obligado principal, cuya acción y efecto recibe el más preciso nombre de fianza, que consiste en una garantía en principio financiera.

<sup>65</sup> Para ambos artículos se ha utilizado la traducción que a su vez empleó GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 30.

A pesar de los notables esfuerzos realizados por la jurisprudencia para extender el ámbito de aplicación de los artículos 1792 y 2270 a las nuevas situaciones que originaba el desarrollo progresivo de la edificación, "surgieron un gran número de conflictos y de problemas de difícil solución a la luz de los anticuados preceptos napoleónicos"<sup>66</sup>.

La Ley 67-3 de 3.1.1967, introdujo una modificación en los dos artículos citados, para prever la intervención en la edificación de otros agentes, de modo que el artículo 1792<sup>67</sup> establecía que si el edificio se arruina total o parcialmente por vicio de la construcción, incluso por vicio del suelo, los arquitectos, el empresario y otras personas ligadas al dueño de la obra por un contrato de arrendamiento de obras eran responsables de la ruina durante diez años<sup>68</sup>.

El artículo 2270<sup>69</sup>, a su vez, también cambió, y contemplaba que los arquitectos, empresarios y otras persona ligadas al dueño de la obra por un contrato de arrendamiento de obras quedaban liberados de la garantía de las obras que realizaron o dirigieron una vez transcurridos diez años si se trata de obras importantes, y transcurridos dos años para las obras menores<sup>70</sup>.

Las novedades que introdujeron estos artículos consistieron, básicamente, en ampliar el círculo de posibles responsables, incluyendo entre ellos, además de los arquitectos y empresarios, a cualquier otra persona ligada con el dueño de la obra por un

---

<sup>66</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 38.

<sup>67</sup> RUBIO SAN ROMAN, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 206. "Si l'édifice périt en tout o en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans".

<sup>68</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 39.

<sup>69</sup> RUBIO SAN ROMAN, *La responsabilidad...* op. cit., pág. 206. "Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages".

<sup>70</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 39.

contrato de arrendamiento de obras (y hay que entender que también por arrendamiento de servicios)<sup>71</sup>.

También es importante la distinción entre los plazos de duración de la responsabilidad entre obras mayores y menores, que quedaron establecidos, respectivamente, en diez y en dos años<sup>72</sup>. Al tiempo que siguió estableciéndose la presunción de responsabilidad de todos estos intervinientes, se trata, como vemos, de lo que la doctrina ha dado en llamar responsabilidad objetiva; es decir una responsabilidad generada por una obligación de resultado.

La reforma de 1967 se mostró pronto insuficiente. Como figura en la exposición de motivos de la Ley Spinetta, eran necesarios plazos muy largos para el pago de las indemnizaciones de los siniestros, debido a la gran dificultad para determinar las responsabilidades<sup>73</sup> (una duración media de cinco años).

Otra de las razones para ello era la notoria situación de infraseguro de responsabilidad decenal en el sector de la actividad; lo que provocaba que, en caso de desaparición o de insolvencia del empresario responsable, el dueño de la obra se encontraba sin posibilidad efectiva de ser resarcido, puesto que

---

<sup>71</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 39. Esta ampliación se inscribe en la línea iniciada por la jurisprudencia de considerar la responsabilidad decenal como una responsabilidad establecida para proteger a los no profesionales frente a los profesionales de la construcción, y exigió la modificación del número tres del artículo 1779, que conceptúa desde entonces como arrendamiento de obra el contrato celebrado por los arquitectos, contratistas y técnicos con motivo de sus estudios, cálculos o trabajos.

<sup>72</sup> Jérôme HUET, *Traité de Droit Civile*, Paris: Ed.Libraire de Droit et de Jurisprudence, EJA. 1996, pág. 1343. Le texte de la loi du 3 janvier 1967 posait à l'article 1792 le principe d'une responsabilité des architectes, entrepreneurs et autres locateurs d'ouvrage pour tout vice de construction, cependant que l'article 2.270 distinguait, sous l'angle de la prescription, deux délais pour agir en responsabilité, l'un de dix ans pour le gros ouvre et l'autre de deux ans pour les menus ouvrages. La distinction était, ainsi, faite entre deux sortes de garanties, décennale et biennale.

<sup>73</sup> HUET, *Traité de Droit Civile...*, op. cit., pág. 1344. ... on allait déplorer des incertitudes et insuffisances: la responsabilité de l'architecte n'était pas fixée et souvent on considérait qu'elle n'était engagée que pour faute prouvée; quand à l'entrepreneur, si l'on estimait qu'il faisait l'objet d'une présomption de faute, on admettait également qu'il puisse limiter sa responsabilité par le jeu de clauses particulières...

sólo el arquitecto estaba sometido a la obligación de seguro desde la promulgación de la Ley de 31 de diciembre de 1940.

Junto a las demás causas existía también una delimitación excesivamente restrictiva de las garantías, que podía implicar

que un edificio podía tener asegurado el cerramiento y la cubierta (le clos et le couvert) sin satisfacer, sin embargo, las restantes exigencias legales o contractuales<sup>74</sup>, y por último, destacar que hubo un importante crecimiento de la siniestralidad.

Para hacer frente a estas insuficiencias, la Ley Spinetta<sup>75</sup>, de 4 de enero de 1978, modificó nuevamente los artículos 1792<sup>76</sup> y 2270<sup>77</sup> del Código francés.

---

<sup>74</sup> Tales como la seguridad frente a incendios, el aislamiento acústico y térmico, la seguridad de las personas, etc.

<sup>75</sup> HUET, *Traité de Droit Civile...*, op. cit., pág. 1344. Esta ley fue producto de un texte élaboré par une commission réunie sous l'égide de M. Spinetta, un ingénieur-conseil, qui eut pour principaux soucis la protection des usagers, l'incitation au progrès technique et la moralisation du secteur.

<sup>76</sup> Codes DALLOZ, *Code Civil*, Paris: Ed. Dalloz, 1993, pág. 1270-1276. Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou que, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère". Art. 1792.1: Est réputé constructeur de l'ouvrage: 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire. 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. Art. 1792.2: La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement en peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. Art. 1792.3: Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage". Se ha omitido expresamente la cita los núm. 4, 5 y 6 del art. 1792 del CC francés.

<sup>77</sup> *Code Civil...*, op. cit., pág. 1664-1665. Art. 2270: Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux or, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

### c) Modificación introducida por la Ley Spinetta

El artículo 1792 experimenta una importantísima modificación<sup>78</sup>:

*Artículo 1792.- Todo constructor de una obra es responsable de pleno derecho frente al dueño o al adquirente de la obra, de los daños, incluso los que resulten de vicio del suelo, que comprometan la solidez de la obra o que, afectándola en uno de sus elementos constitutivos o en uno de sus elementos de equipamiento, la conviertan en impropia para su destino. Tal responsabilidad no será exigible si el constructor prueba que los daños proceden de una causa ajena*

*Artículo 1792-1.- Se considera constructor de la obra:*

*1º. Todo arquitecto, empresario, técnico u otra persona ligada al dueño de la obra por un contrato de arrendamiento de obras.*

*2º. Toda persona que vende, después de su terminación, una obra que ha construido u ordenado construir.*

*3º. Toda persona que, aunque obre en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión asimilable a la de un arrendador de obras.*

*Artículo 1792-2.- La presunción de responsabilidad establecida por el artículo 1.792 se extiende igualmente a los daños que afectan a la solidez de los elementos de equipamiento de un edificio, pero únicamente cuando dichos elementos forman cuerpo indisociable con las obras de acceso, de cimentación, de estructura, de cerramiento o de cubiertas.*

*Se considera que un elemento de equipamiento forma cuerpo indisociable con una de las obras mencionadas en el párrafo precedente cuando su colocación, su desmontaje o su sustitución no puede efectuarse sin deterioro o extracción de materia de esa obra.*

*Artículo 1792-3.- Los restantes elementos de equipamiento del edificio son objeto de una garantía de buen funcionamiento de una duración mínima de 2 años a partir de la recepción de la obra.*

---

<sup>78</sup> La traducción es la utilizada por GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 44, a pie de página.

Por su parte, el artículo 2270 de dicho CC francés quedó redactado de la forma siguiente:

*Artículo 2270.- toda persona física o jurídica cuya responsabilidad puede ser exigida en virtud de lo dispuesto en los artículos 1792 a 1792-4 del presente Código queda liberada de las responsabilidades y garantías que le afectan, en aplicación de los artículos 1792 a 1792-2, transcurridos 10 años a contar desde la recepción de las obras o, en aplicación del artículo 1792-3, a la terminación del plazo señalado en dicho artículo*

El artículo 1646-1<sup>79</sup> del mismo CC quedó sustituido por el siguiente texto:

*Artículo 1646-1.- El vendedor de un inmueble en construcción queda sujeto, desde la recepción de las obras, a las mismas obligaciones que incumben a los arquitectos empresarios y otras personas ligadas al dueño de la obra por un contrato de arrendamiento de obras, en aplicación de los artículos 1792, 1792-1, 1792-2 y 1792-3 del presente Código.*

*Estas garantías benefician a los sucesivos propietarios del inmueble.*

El artículo 1792 del código francés hace recaer la responsabilidad de los daños de una obra en el constructor, y el 1792-1 aclara que el término constructor debe entenderse en sentido muy amplio, incluyendo en el mismo a todos los agentes del proceso y, en particular, según reza el punto 2º, a toda persona que vende, después de su terminación, una obra que ha construido u ordenado construir. Es decir, para el CC francés el promotor también es responsable.

La Ley francesa no declara responsable a toda persona que vende una obra sino a toda persona que vende una obra que ha construido u ordenado construir. Esto es de capital importancia

---

<sup>79</sup> Art. 1646-1. (L n° 78-12 du 4 janv. 1978). Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes entrepreneurs et autres personnes liées mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.

ya que se incluye también al promotor. Y ello es bien lógico ya que quien construye u ordena construir es el primer agente del proceso edificatorio; tiene en sus manos la potestad de contratar y, por tanto, es responsable de la calidad de lo que contrata y que venderá después a un tercero, sin perjuicio de que pueda repercutir la responsabilidad en aquel técnico o empresa que contrató y pueda resultar culpable.

Se establece la obligatoriedad de un seguro de responsabilidad civil para todos los intervinientes en la edificación y en la promoción y venta de aquélla, incluidos los que realizan el control de ejecución y los fabricantes de elementos prefabricados que se incorporan directamente a la obra, así como un seguro de daños obligatorio para todo dueño de obra que no goce de una exención especial<sup>80</sup>.

Este seguro debe suscribirse antes de empezar la obra y debe cubrir toda la duración de aquélla más diez años, con lo que desaparece la confusión entre responsabilidad y garantía expuesta en referencia al CC francés de 1.804. A partir de ese momento, la responsabilidad queda garantizada financieramente por el seguro.

La responsabilidad de los intervinientes en la construcción y venta del edificio, esté terminado o no, es una responsabilidad objetiva, de resultado; no importa, a los efectos de la Ley francesa, si alguno de ellos, o todos, han intervenido con la debida diligencia profesional y con los conocimientos suficientes: puesto que la responsabilidad no se asocia a una negligencia o falta de conocimiento de las reglas del arte de construir, sino sólo al cumplimiento de una condición, la presencia de un defecto.

No se trata sólo de que no se asocie la responsabilidad a la diligencia, sino de que la Ley establece la presunción (que no es *iuris tantum* sino *iuris et de iure*) de que si el resultado es un defecto, ha habido un trabajo mal hecho. Obsérvese que lo único que libera de responsabilidad a un interviniente es el hecho de probar que la aparición del defecto se debe a una causa ajena (o no imputable) a él: por ejemplo, falta de mantenimiento del propietario o de los inquilinos, mal uso de los elementos o

---

<sup>80</sup> Se otorga normalmente a las Administraciones locales o empresas con importantes recursos financieros: villa de París, SNCF, etc.

sistemas constructivos que configuran o forman parte de la vivienda o edificio; pero se presume que alguno de los intervinientes ha tenido que actuar sin los debidos conocimientos y diligencias.

La lógica sobre la que se basa el sistema francés consiste en una afirmación rígida: el adquirente final de una vivienda no es responsable de los defectos que puedan aparecer en ella, sino el perjudicado; y, en consecuencia, su protección es un bien jurídico prioritario, y hay que concederle el derecho a exigir responsabilidad a todos los que han participado en el proceso de promoción, edificación y venta de este inmueble.

La novedad más importante del sistema francés, que es parejo a lo que se va a exponer respecto al Reino Unido, es el establecimiento del principio de reparación inmediata del daño, que corre a cargo del seguro: sin perjuicio de que la compañía que ofrece el seguro repita, después, contra el interviniente responsable del defecto, a título de culpa, impericia o negligencia.

Sin embargo, la Ley francesa se ha preocupado de establecer un mínimo de seriedad en cuanto a posibles abusos por parte del propietario o propietarios<sup>81</sup>, mediante la distinción entre los defectos o daños graves, sujetos a un plazo de responsabilidad decenal y los leves, sujetos a una plazo de responsabilidad de sólo dos años<sup>82</sup>.

Según un estudio realizado por la Société Mutuelle D'assurances de Bâtiment et des travaux publics (SMAbtp)<sup>83</sup>, considerada como

---

<sup>81</sup> Philippe MALAURIE / Laurent AYNÈS, *Cours de Droit Civil. Les contrats spéciaux*, Paris: Ed. Éditions Cujas, 1994, pág. 406. L'obligation qui pèse sur le constructeur de bâtiments est encore plus complexe: elle comporte pour les dommages graves, une garantie indépendante de la faute, et pour ceux qui le sont moins une responsabilité contractuelle fondée sur la faute. Les obligations, la responsabilité et la garantie qui pèsent sur le constructeur de bâtiments (architecte, entrepreneur, promoteur, vendeur en l'état futur...) font aujourd'hui l'objet d'une réglementation minutieuse, compliquée et impérative.

<sup>82</sup> La LOE..., cit. contempla la responsabilidad decenal, como se tendrá ocasión de estudiar más adelante en el apartado correspondiente al Cap. 3.

<sup>83</sup> Jean FRANÇOIS BERTE, *Como afecta la LOE a la contratación del seguro*, Madrid: Ed. INESE, 1998, pág. Introducción: comentario de la Ley Spinetta. Es inevitable reconocer, que en múltiples ocasiones, lo que parecía ser un invento revolucionario se convirtió, finalmente, en un fracaso rotundo o se quedó en agua de borrajas, por falta de previsión y de análisis sobre las posibles consecuencias

la más importante mutua del sector de la construcción en Francia, la puesta en práctica de la nueva Ley supuso doblar el coste global de los seguros de construcción.

La entrada en vigor desarrolló una situación económica de alto riesgo en muchas compañías de seguros. La gravedad hizo necesaria una legislación urgente para resolver el paso de un sistema de seguro basado en la repartición a otro sistema basado en la capitalización. Las consecuencias fueron un incremento del coste global de los seguros de la edificación, al superponerse el seguro de daños y los de responsabilidad civil.

En la actualidad el sistema se basa en un control de calidad independiente de los agentes tradicionales, que configura un proceso continuo de control total, iniciado por el control de idoneidad técnica del proyecto y seguido por el de la calidad de las materias, proceso de buena ejecución y proceso de puesta en obra.

Se requiere la acreditación u homologación de empresas, y la certificación de los productos o materiales. De este modo queda reconocida la necesidad de que las empresas o profesionales que participen en el proceso constructivo o edificatorio tengan implantado un sistema de calidad.

#### **d) Resultado de la aplicación de la Ley Spinetta**

Veinte años después de la entrada en vigor de la Ley Spinetta, el análisis realizado es diverso en función de las partes o agentes intervinientes en el proceso constructivo o edificatorio.

Los promotores franceses afirman<sup>84</sup> que el cambio no es totalmente satisfactorio, en cuanto ha elevado el coste inicial de

---

negativas o contraproducentes que dicho proyecto podía contener. La Ley Spinetta que podemos enjuiciar con dos décadas de experiencia, tenía los mismos objetivos que la LOE y partía de una iniciativa política, pero la política como decía Platón es el arte de lo posible y no basta decretar que hay que asegurar algo para que se pueda hacer el día siguiente. En Francia el abaratamiento de la vivienda se haría a costa de la calidad, junto al opuesto objetivo de la Ley, y que las pérdidas resultantes se trasladarían a los aseguradores. La escalofriante cifra de 441 millardos de pesetas es el coste para el sector asegurador de casi 20 años de funcionamiento de la Ley Spinetta.

<sup>84</sup> FRANÇOIS BERTE, *Como afecta a la LOE...*, op. cit., pág. 2.

la edificación, por el incremento del coste del seguro y por el coste del control de calidad. Al tiempo que, según otro criterio<sup>85</sup>, se produce o favorece una relajación de los agentes intervinientes, puesto que las empresas de seguro renuncian frecuentemente a la repetición contra los agentes responsables, alegando el coste de los litigios y las demoras.

Ello implica una situación grave en cuanto no ayuda a incrementar la mejora de la calidad profesional, el sistema francés descansa en las empresas de control de calidad ya que están acreditadas en base al cumplimiento de las normas ISO<sup>86</sup>.

### **B) Reino Unido**

La solución británica nació de forma pragmática en el año 1947<sup>87</sup>. El poder público constató la necesidad de afrontar la búsqueda de un sistema de control del proceso constructivo, y reunió a los diferentes agentes intervinientes en el proceso edificatorio y se les ofreció la posibilidad de presentar una solución. En defecto de ella, se adoptarían medidas directamente por parte del gobierno.

La respuesta fue clara y definida, basada en la creación del NHBC (National Home Building Council), organismo privado al que están asociados la mayoría de los agentes del proceso edificatorio (promotores, constructores, arquitectos, ingenieros,

---

<sup>85</sup> Santiago ORTEGA ESPINOSA – *Ponencia: los seguros en la construcción*. IX Universitat Tècnica d'estiu. Barcelona: Ed. CA Y AT. 1995, pág. 4.

<sup>86</sup> Organización Internacional Standar.

<sup>87</sup> CGAT. Informe: *razonamiento del régimen de regulación de responsabilidades*, Madrid: Ed. CGAT., 1997, pág. 7 y 8. El sistema inglés, por la peculiaridad del régimen no codificado que es propio de su marco legal, dificulta el estudio de esta materia. Los especialistas le atribuyen dos notas caracterizadoras: pragmatismo e incertidumbre. Pragmatismo, por la importancia que asume el régimen contractual, en el que la voluntad de las partes rige soberana, pese a lo cual el mercado ha impuesto un sistema suficiente de protección al usuario; e incertidumbre debida a la dificultad de aplicar una ley no escrita, sobre todo en una circunstancia histórica, la actual, en la que se levanta oposición a tradiciones hasta ahora consolidadas y debido a que la diversidad conduce frecuentemente a la confusión.

etc.) y que homologa al resto de agentes no asociados, en base a un análisis de su profesionalidad y garantía<sup>88</sup>.

Este organismo controla e informa del trabajo realizado por sus miembros asociados, o en su caso homologados por el NHBC, como podrían ser los agentes denominados subcontratista o industriales que participan en el proceso, contratados por un empresario principal o responsable directo<sup>89</sup>.

Sus miembros disfrutan de un seguro de garantía total y más barato, que los convierte en competitivos. Difícil se presenta para un promotor del Reino Unido obtener un préstamo hipotecario si no realizó la obra con profesionales que formen parte de esta asociación como afiliados.

La garantía de calidad es completa, ya que la NHBC va a terminar, incluso, una edificación, subrogándose en los derechos y obligaciones que el promotor haya incumplido. El consumidor obtiene la protección directa de sus derechos con la garantía asegurada por el control del NHBC. Además, los agentes intervinientes en el proceso pueden sufrir la descalificación o pérdida de afiliación u homologación si incumplen sus responsabilidades.<sup>90</sup>

Del análisis genérico de la solución británica que nace en 1947, y la francesa corregida en 1978, se puede deducir que el proceso edificatorio requiere un control piramidal, donde se encuentren sujetas todas las partes participantes en el proceso constructivo, en una garantía de calidad individual (sistema británico) y en

---

<sup>88</sup> En el sistema británico se utilizan los conceptos “garantee” y “warranty” (el término “security” apenas se usa), expresiones que corresponden, respectivamente, a la garantía del propio responsable y a la fianza o cobertura financiera de dicha responsabilidad.

<sup>89</sup> Claude MATHURIN, *Controles, contrats, responsabilites et assurances dans la construction en Europe communautaire*, Bruselas: Ed. Commission des Communautés europeenes, Direction Generale du marche interieur et des affaires industrielles, 1988, pág. 44-46. NHBC apporte un protection de dix ans aux acheteurs de logements neufs. Son President est nomme par le Secretaire d'Etat charge du Logement, mais NHBC ne reçoit ni subventions ni aides de l'Etat. A son Conseil d'Administration siegent des personnes designees a des organismes etroitement associes a l'industrie de la constructions de logements...

<sup>90</sup> CGAT de España, *Informe: razonamiento del régimen de regulación de responsabilidades...*, op. cit., pág. 11 y12.

una garantía global frente al consumidor (ambos sistemas británico y francés).

Un título académico (arquitecto, ingeniero, arquitecto técnico) o persona competente en el ámbito empresarial (constructor o promotor) reconoce la aptitud para desempeñar tareas profesionales, pero nada dice de la calidad con que se desempeña la acción profesional. Todos los participantes en el proceso edificatorio requerirán tener implantado un sistema de calidad individual para obtener un sistema o aseguramiento de la calidad de todo el edificio.

### ***C) España***

El breve análisis de la regulación de la responsabilidad y de la protección de las garantías del futuro propietario en el proceso de edificación realizado por Francia y el Reino Unido, servir de base para analizar la situación española actual.

En España, hasta el año 2000 careceremos de una norma<sup>91</sup> que establezca tal sujeción de responsabilidades, hasta llegar al adquirente final de la vivienda.

Se han ido promulgando una serie de normas básicas de la edificación, normas tecnológicas de la edificación y normas sobre control de calidad, gestión de residuos, etc., sin que se hayan distinguido las distintas responsabilidades en unas y, de forma vinculada en otras, entre los agentes intervinientes en la construcción. Ello se debe, en gran medida, al insuficiente e imperfecto estado de la normativa en vigor que se fundamenta, básicamente, en la responsabilidad regulada en el artículo 1591 CC o el artículo 1902 CC, referente a la responsabilidad extracontractual en todos aquellos siniestros que se producen durante la construcción de un edificio, con resultado de daños a personas o edificios colindantes, sin olvidar los accidentes laborales que pueden producirse durante la realización, aunque con la regulación específica, RD 1627/97, se generan responsabilidades penales a los intervinientes en el hecho edificatorio.

---

<sup>91</sup> Ley 38/99 LOE..., cit., no entra en vigor hasta el 6.5.2000.

En el transcurso de los 110 años que tiene el artículo 1591 del CC, se han producido importantes cambios como la incorporación de nuevas tecnologías y la aparición de nuevos agentes, en un proceso crecientemente complejo. Ello se superpone a la actividad constructiva, que se convierte en un ámbito cada vez más amplio.

La jurisprudencia, aunque de forma contradictoria como se va a ver más adelante, ha intentado aproximarse y recoger la realidad cambiante del mundo de la construcción<sup>92</sup>.

Sin menospreciar la importancia de la regulación del CC en dicha materia, hay que afirmar que sus planteamientos resultaron adecuados para las necesidades de su época, pero no pueden adaptarse a la realidad social de nuestros días. Existe la necesidad de una profunda reforma en lo que se refiere, fundamentalmente, a la regulación de los contratos de arrendamientos de obra y servicios.

Se precisa, también y de modo urgente, una regulación que defina la atribución de competencias a todos los que participen en el proceso constructivo, en base a un principio de control total de la calidad, con el fin de que se garantice un resarcimiento eficaz a las partes que resulten afectadas por los siniestros. Este es el objetivo que persigue la LOE, con cuya aprobación se pretende dar respuesta a esta necesidad.

Los actuales movimientos sociales, conducidos hacia la libre competencia, predeterminan una cultura que afecta a todas las actividades y profesiones, las cuales han venido perdiendo antiguos privilegios de protección y exclusividad y van a tener que competir en el mercado con otros profesionales, que nacen de nuevas profesiones. Esto lo contemplan las directrices generales de la propuesta de directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifica la Directiva 89/48/CEE<sup>93</sup>, relativa al sistema general de reconocimiento de las calificaciones profesionales, y por la que se completan las directivas relativas a otras profesiones.

---

<sup>92</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente al análisis del concepto de la responsabilidad civil en la construcción.

<sup>93</sup> 89/48/CEE, 21.12.1988 (DOCE nº L 19, de 24.1.89).

Esta voluntad de acción legislativa viene expuesta en la disposición final primera de la Ley 12/1986<sup>94</sup>, de 1 de abril, que regula las atribuciones de los arquitectos e ingenieros técnicos:

*El gobierno remitirá en el plazo de un año a las Cortes Generales un proyecto de Ley de Ordenación, en la que se regularán las intervenciones profesionales de los técnicos facultativos conforme a lo previsto en el número dos del artículo 2 de esta Ley y de los demás agentes que intervienen en el proceso de la edificación.*

Posterior a ello, la regulación de la responsabilidad de los intervinientes en el proceso edificatorio y de las garantías de los adquirentes de viviendas fue objeto de diferentes proyectos<sup>95</sup>, además de un proyecto de reforma de CC<sup>96</sup> sobre los contratos de servicios y de obra.

Estos proyectos que no se transformaron en Ley<sup>97</sup>, suscitan un cambio importante respecto a la situación actual. La inquietud por la regulación existente no es una cuestión únicamente española, sino que en la UE se trabaja también sobre ella.

En 1991, el grupo GAIPEC<sup>98</sup>, con participación española, fue creado para estudiar la posibilidad de promulgar una Directiva sobre la construcción. Esta Directiva debía sustituir al proyecto de Directiva sobre la responsabilidad del prestador de servicios, que establecía un plazo de responsabilidad de 20 años y un plazo de prescripción de la acción de 10 años para los prestadores de servicios relacionados con la edificación residencial.

---

<sup>94</sup> Ley 12/1986, de 1 de abril, de las atribuciones de los arquitectos e ingenieros técnicos (BOE 79, de 2.4.1986)

<sup>95</sup> Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, de 24 de enero de 1996 (BOGC 146 9.1.1996); Proyecto de LOE, de 1.7.1999..., cit., este último llegó a buen término mediante la LOE de 6.11.1999..., cit.

<sup>96</sup> Proyecto de Ley por el que se modifica la regulación del Código Civil sobre los contratos de servicios y de obras (BOCG 58, DE 14.4.1994).

<sup>97</sup> En el transcurso de la redacción de la tesis se presentan diferentes proyectos, que serán debidamente citados a medida de que aparezcan.

<sup>98</sup> Groupement des Associations Interprofessionnelles Européennes de la Construction.

En la actualidad, la regulación para determinar el ámbito de competencias y responsabilidades en la edificación se debate entre la LOE y la modificación del CC (de forma especial el artículo 1591 y la regulación nueva de los contratos de servicios y de obra en general).

Estas dos legislaciones, pero en especial la LOE, deberán configurar el marco general, que estará complementado por otras legislaciones sectoriales<sup>99</sup>, en cuanto definen las competencias profesionales, normas técnicas, requisitos mínimos de seguridad, etc. Su objetivo fundamental es el de mejorar la calidad mediante la defensa de los derechos del consumidor.

Destaca entre la normativa sectorial el RD 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción<sup>100</sup>, que es la transposición de la Directiva 92/57 CEE de 24 de junio<sup>101</sup>. Es importante este nuevo RD en cuanto publica las obligaciones específicas, en materia de seguridad y salud, de los diferentes agentes de la construcción. Define obligaciones muy concretas del promotor, proyectista, empresario contratista de obras, empresario subcontratista de obras, trabajadores autónomos, coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra y coordinador durante la ejecución de obra.

Sí importante es la referenciación de unos nuevos profesionales que intervienen en el proceso constructivo (que no vienen previstos en el 1591 CC, que contempla tan sólo la figura del

---

<sup>99</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: la legislación de los colegios profesionales. Sirva de referencia de la evolución legislativa sectorial la nueva Ley de Colegios Profesionales, influida por las normas comunitarias de política de competencia y en el mandato que dimana para los poderes públicos del artículo 38 de la Constitución. En base a ello se promulgó la Ley de defensa de la competencia, 16/1989, de 17 de julio (BOE 170, de 18-7-89), con el propósito de superar los defectos que frustraron la plena aplicación de la Ley 110/1963, de 20 de julio de represión de prácticas restrictivas de la competencia (BOE 175, de 23-7-1963); se publica el RDL 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales (BOE 139, de 8-6-1996).

<sup>100</sup> RD 1627/1997, de 24 de octubre, de disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción..., cit.

<sup>101</sup> 92/57/CEE, de 29.6.1992, (DOCE nº L 228, de 11.8.1992 y nº L 245, de 26.8.1992), pág. 6-12.

constructor y el arquitecto), no lo es menos el RD 1627/1997 que establece, expresamente, mecanismos específicos para la aplicación de la Ley de prevención de riesgos laborales<sup>102</sup> (LPRL), y el Reglamento de servicios de prevención<sup>103</sup> (RSP).

El cambio fundamental respecto a la regulación básica de las competencias lo deberá definir el derecho público en la LOE y en la legislación sectorial, y el derecho privado en la Ley de reforma del CC.

Las responsabilidades deberán soportarse mediante una nueva regulación de los contratos de servicios y obras, y deberá de tenerse en cuenta, de forma especial, el proyecto del artículo 1600 CC, en sustitución del 1591 CC. Hay criterios diferentes en cuanto a los proyectos de Ley. En el pensar de algunos<sup>104</sup> no debía tramitarse la modificación del actual artículo 1591 CC, separadamente de la LOE, porque entienden que la ortodoxia jurídica exige regular la teoría de la responsabilidad desde el Derecho civil, sin perjuicio de que el elemento que permita decidir si existe culpa o negligencia en su caso concreto, se defina en una norma de Derecho público. La realidad es que la LOE, no contempla la modificación del actual artículo 1591.

Ésta puede contener, además, las previsiones necesarias para que la exigencia de responsabilidad sea efectiva, con la implicación de

---

<sup>102</sup> Ley 31/95, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, (BOE 269, de 10-11-95).

<sup>103</sup> RD 39/1997, de 17 de enero, Reglamento de servicios de prevención, (BOE 27, de 31.1.1997), modificado por RD 780/98, de 30 de abril, (BOE 104, de 1.5.1998) en cuanto la disposición final segunda referente a la entrada en vigor de lo dispuesto en el apartado dos de los artículos 36 y 37, en los que se determinan las funciones de los técnicos de nivel intermedio y superior. Modifica también la disposición adicional quinta, referente a la convalidación de funciones y certificación de formación equivalente para el ejercicio de las funciones de la actividad preventiva correspondiente al nivel intermedio y superior. Se contempla con carácter transitorio la acreditación alternativa de la formación exigida, hasta tanto se determinen las titulaciones correspondientes por las autoridades competentes en materia educativa en el peculiar sector de la construcción. Debe interpretarse que las condiciones del RD 1627/97 son coherentes y complementarias, con el contenido y exigencias de las normas legales mencionadas. Ello desarrollará en el apartado correspondiente a la legislación sectorial, título II.

<sup>104</sup> Francisco REAL CUENCA, *Responsabilidad, siniestralidad y garantías en la construcción. Ponencia: Situación actual en España*, Barcelona: Ed. Untec, 1995, pág. 25.

un seguro obligatorio de responsabilidad civil, para todos los intervinientes en la edificación.

La responsabilidad de los que intervienen en el proceso de la edificación está establecida en el artículo 1591 del CC y en la sección del CC que trata del saneamiento como obligación del vendedor (artículos 1474 y siguientes, y, a los efectos que aquí interesa, los artículos 1484 a 1490 del CC), que obligan al saneamiento de los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida durante los seis meses desde la entrega de esa cosa vendida.

En el Código se contempla como único perjudicado posible, al dueño de la obra y como posibles responsables de los defectos técnicos o físicos, que aparezcan en la misma, al contratista y al arquitecto que dirigiere las obras. Esto es así por el hecho de que el dueño, dueño de la obra, contratista y arquitecto eran los únicos agentes intervinientes en el proceso edificatorio en el momento de la redacción del Código.

El CC español de 1889, establece en su artículo 1591 una presunción de responsabilidad análoga a la que se estableció en el Código napoleónico, de 1804<sup>105</sup>:

*El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.*

*Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años.*

La responsabilidad del vendedor de cualquier objeto, incluido un inmueble, está establecida, a los efectos que aquí interesa, en los artículos 1484 a 1490 del CC, que obligan al saneamiento de los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida durante los seis meses que siguen a la entrega de dicha cosa vendida.

---

<sup>105</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: en el apartado dedicado a Francia se ha podido constatar la evolución sufrida por el Código napoleónico, adaptándose a los nuevos tiempos. Se quiere destacar el hecho de que el CC español, aunque recibió la influencia francesa en sus orígenes, hasta ahora nunca se modificó para recoger los cambios mencionados al principio de este Título I, a diferencia de lo que sí ocurrió con el CC francés.

Sin embargo, la razón del establecimiento de esta obligación de saneamiento no está en el lucro que pudiere tener el vendedor, puesto que no se establece para los comerciantes sino para todo aquel que vende un objeto, no solamente un inmueble.

La responsabilidad del vendedor se refuerza cuando aquél conocía que la cosa vendida tenía un defecto y entonces, para castigar la mala fe, la ley amplía su responsabilidad, pero no el plazo.

El problema empieza con el plazo de ejercicio de la acción para reclamar en el caso concreto de daños en una obra, contemplado por el artículo 1591 del CC antes citado.

El CC español, como el francés, configura la obligación del contratista y del arquitecto como una obligación de resultado, a la que corresponde una acción personal.

Acerca del plazo de ejercicio de las acciones personales, el artículo 1964 del mismo CC establece:

*La acción hipotecaria prescribe a los veinte años y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince.*

La acción que nos ocupa es personal, por lo que, en el hipotético caso de un siniestro ocurrido el último día del décimo año siguiente a la fecha de la construcción, la reclamación por parte del dueño de la obra podría presentarse ante un Juzgado el último día del vigésimo quinto año siguiente a dicha fecha de terminación de la obra. Ello nos lleva a un plazo de responsabilidad verdaderamente exagerado.

Pero, en cualquier caso, es claro que el CC español, a diferencia del francés (que establece como principal responsable al promotor), no ha sufrido, hasta el momento, reforma alguna. Por tanto, según el Código de 1889, la persona a proteger en caso de daños en la obra es el dueño de la obra, que, en muchos casos, es el promotor de la misma. Ello da lugar a una situación contradictoria: quien debería figurar como principal responsable (como sucede en el CC francés y como la jurisprudencia española actual -como se verá a continuación- establece, en algunos casos o parcialmente), aparece al mismo tiempo como objeto de máxima protección.

También es claro que el promotor, si vende a terceros –y sólo en ese caso- quedará sujeto a la responsabilidad de todo vendedor; se insiste, no en su condición de promotor, sino en su condición de vendedor, al igual que cualquier otra persona física o jurídica que venda un bien.

Diferentes sentencias<sup>106</sup> muestran la aproximación a lo que regula el CC francés, en cuanto imputa responsabilidad por daños derivados de defectos materiales, al promotor; sobre la base de la teoría de que el beneficio que esperaba obtener de la operación justificaba su responsabilidad, argumento que tiende a consolidarse. La Sentencia de 8 de junio de 1992<sup>107</sup>, establece:

*Definida la figura del promotor, y su intervención en el proceso constructivo, la realidad fáctica hizo necesario concretar su responsabilidad, frente a supuestos de insolvencia o desaparición de las entidades contratadas por él para la realización y ejecución material del proyecto; supuestos que colocaban a los compradores de pisos en difíciles situaciones, cuando los defectos ruinógenos se manifestaban transcurrido buena parte del plazo de garantía. La doctrina de esta Sala fue desde un principio unánime y pacífica, equiparando la figura del promotor con la del contratista, a efectos de incluirlo en la responsabilidad decenal establecida en el art. 1591 del CC; y las razones que motivaron este criterio fueron las siguientes:*

- a) Que la obra se realiza en su beneficio;*
- b) Que se encamina al tráfico de la venta a terceros;*
- c) Que los terceros adquirentes han confiado en su prestigio comercial;*
- d) Que fue el promotor quien eligió y contrató al contratista y a los técnicos*
- e) Que adoptar criterio contrario supondría limitar o desamparar a los futuros compradores de pisos, frente a la mayor o menor solvencia del resto de los intervinientes en la construcción.*

---

<sup>106</sup> STS. Este criterio aparece reflejado en numerosas sentencias del Tribunal Supremo, que han creado una doctrina uniforme y constante: STS 28.11.1970 (R. 5249); STS 17.10.1974 (R. 3896); STS 28.3.1985 (R. 1220); STS 27.10.1987 (R. 7476); STS 9.3.1988 (R. 1609); STS 19.12.1989 (R. 8843); STS 8.10.1990 (R. 7585).

<sup>107</sup> Entre los diferentes autores que comentan la sentencia cit. vid: GARCÍA GIL, *El contrato de ejecución de obra y su jurisprudencia...*, op. cit., pág. 639; MOSQUERA PALACIOS, *La responsabilidad de los profesionales...*, op. cit., pág. 10.

Desde el punto de vista jurisprudencial es notorio el deseo de proteger a los adquirentes perjudicados por los daños que se manifiestan en las viviendas, porque en la mayoría de los casos, estos no tienen nada que ver con el origen de los desperfectos que puedan aparecer en el edificio.

Importante y no gratuita es la expresión -la mayoría de los casos-, en cuanto hay que diferenciar las reclamaciones realizadas a partir de los daños en la vida útil del edificio o vivienda, en la medida en que el adquirente, en primera o posteriores transmisiones, haya habitado el inmueble ajustándose a unas normas de buen uso y conservación. Tales normas deben regirse por el documento denominado el libro del edificio<sup>108</sup>, del que forman parte las normas de conservación y mantenimiento<sup>109</sup>.

Acabada la obra, el promotor debe asumir frente al comprador una responsabilidad inmediata sobre la calidad de lo que vende, sin perjuicio de poder repercutir posteriormente sobre los técnicos, o constructor, la que les corresponda. Cuestión distinta es el procedimiento de reclamación y la práctica actual en la que el comprador dirige la demanda a todos los intervinientes principales -promotor, constructor y técnicos-, llegándose en muchos casos erróneamente a la responsabilidad solidaria.

A pesar de la letra de la Ley -en la práctica- para proteger a las víctimas de los siniestros, los jueces ha optado por la vía

---

<sup>108</sup> El 29 de noviembre de 1991, se aprueba por el Parlamento de Cataluña la Llei de l'habitatge 24/1991, (DOGC 1542, de 15.1.1992, BOE nº 42, de 18.2.1992), que en su art. 30 establece que los propietarios y los usuarios de las viviendas están obligados a utilizarlas y conservarlas de acuerdo con su destino y velar por la conservación de las condiciones de seguridad de sus viviendas. En el capítulo V del título segundo regula el libro del edificio, como documento que ha de recoger los datos principales de la totalidad del edificio, esté o no destinado a vivienda, entre los cuales cabe destacar las instrucciones de uso y mantenimiento. Posteriormente el Decreto 158/1997 (RD 158/1997, de 8 de julio, DOGC 2434, de 16.7.1997), regula el libro del edificio de viviendas existentes y se crea el programa para la revisión del estado de conservación de los edificios de viviendas. Con la implantación en Cataluña del Libro del Edificio "Llibre de l'Edifici" y las instrucciones de uso y mantenimiento, se facilita a los adquirentes y usuarios de viviendas de nueva construcción de una herramienta que les permite conocer su edificio, disponer de una serie de recomendaciones sobre como han de usarlo y conservar el edificio y fundamentalmente tomar conciencia de la necesidad de conservación.

<sup>109</sup> Cfr. Cap. 1 y Cap. 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso de edificación y proceso de legalización del edificio.

expeditiva y parten de la idea base que el bien jurídico prioritariamente protegible es el perjudicado por el siniestro. Para asegurar su resarcimiento, convienen en la solidaridad entre los agentes intervinientes, con la creencia de que alguno de ellos será solvente, al menos hasta el límite del seguro que cubra a algunos de ellos.

De lo expuesto hasta el momento, y dada la antigüedad de la legislación básica, se parte la necesidad de una reforma legislativa que regule adecuadamente esta actividad, proteja eficazmente los derechos de los consumidores y contemple el control de calidad y el proceso edificatorio en su conjunto, desde la proyección técnica, ejecución, recepción de las obras, hasta su mantenimiento o conservación. Esta necesidad es la que tiene que cubrir la LOE, aunque como se verá en el capítulo correspondiente de la tesis, los medios para ello no han sido tan acertados como hubiera sido deseable.

Al mismo tiempo, se deben definir con claridad las funciones, competencias y obligaciones específicas de todos los agentes intervinientes: promotores, contratistas, subcontratistas, técnicos, fabricantes, importadores, suministradores, laboratorios y entidades de control.

A su vez, deberán establecerse las responsabilidades de los agentes intervinientes, para ello se evitará la tendencia a las responsabilidades solidarias, usadas para sustituir, en parte, la insolvencia de ciertos agentes, y ello por un elemental principio de justicia.

Con relación a las garantías, debería imponerse un seguro obligatorio para todos los agentes que intervengan en el proceso constructivo, así como el establecer un régimen de disolución de las sociedades mercantiles dedicadas a la promoción y construcción, y otro de control de las infracciones, con las correspondientes sanciones para evitar las insolvencias generalizadas<sup>110</sup>.

---

<sup>110</sup> Cfr. Anexos II de la tesis: apartado correspondiente al estudio comparado de los diferentes proyectos de LOE, de 1996, 1997 y LOE de 1999..., cit., prevén la obligatoriedad del seguro para todos los agentes que intervengan.

Esta garantía de calidad<sup>111</sup> debería existir sin perjuicio de una legislación que diferencie entre los defectos graves, que comprometen la seguridad y estabilidad del edificio, y los menos importantes. De ella derivaría la consecuencia de que respecto a estos últimos se disminuyesen los períodos de garantía y se acortasen, para uno y otro caso (defectos graves y menos graves), los plazos de prescripción para el ejercicio de las acciones, una vez evidenciados los defectos<sup>112</sup>.

Se evita, así, la picaresca del mal uso de los derechos por parte de algunos adquirentes, que transmiten la propiedad del inmueble antes del plazo de prescripción de los derechos regulados en la actualidad en el 1591 del CC, sin haber realizado la conservación o mantenimiento adecuado.

Tal situación conlleva a que surjan frecuentes reclamaciones de propietarios que adquieren la edificación en segunda o tercera transmisión y uso, así como de inmuebles que se han utilizado en régimen de alquiler con variedad de inquilinos, sin la conservación adecuada.

Deberá ser fundamental no sólo la exigencia del libro del edificio con el manual de uso y mantenimiento<sup>113</sup>, sino también la regulación de mecanismos de control, referidos tanto a la obligación de cumplimiento, como a que la transmisión de la vivienda no fuere posible sin la verificación y certificación, hecha por un técnico competente. En la actualidad se cumple parcialmente con la cédula de segunda ocupación<sup>114</sup>.

---

<sup>111</sup> José CALAVERA RUIZ, *Ponencia: Aspectos técnicos del anteproyecto de LOE*, Madrid: Ed. INESE, 1998, pág. 1. El problema de nuestra mala calidad, de la insatisfacción general y de los litigios que crecen rápidamente en número, es que aplicamos algunos sistemas erróneos. No se puede pretender un control de calidad si no se cambian las prácticas erróneas y no será posible el Seguro sin un Control Independiente responsable ante el Seguro.

<sup>112</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la LOE, en el que se exponen: las responsabilidades, los plazos de garantía y de prescripción.

<sup>113</sup> Cfr. Referencia anterior, cit., la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de l'habitatge (BOE 42, de 18.2.1992; DOGC 1542, de 15.1.1992) y en el análisis del proceso constructivo, donde se especifican los documentos necesarios para obtener la cédula de habitabilidad del edificio.

<sup>114</sup> Esta cédula de segunda ocupación es necesaria cuando hay cambio de propietario y cumple la función de segunda cédula de habitabilidad, recogida esta última en el

A lo expuesto, para justificar la necesidad de una acción legislativa que regule el proceso edificatorio, de forma específica, debe añadirse la dificultad de fijación de responsabilidades en el sector de la edificación, puesto que siempre presenta ciertas peculiaridades de carácter fáctico como pueden ser la siguientes:

-Los trabajos de construcción normalmente no se realizan en un recinto industrial propio de la empresa, sino en espacios ajenos o abiertos que están rodeados de propiedades de terceros, públicas o privadas. Ello abre la posibilidad de afectar o de dañar a colindantes, conducciones, peatones, vehículos, etc.

-Puede calificarse como dificultad fáctica la complejidad técnica y material del proceso constructivo, que determina la necesidad de diferentes agentes o especialistas y hace de la ejecución de una edificación, una realidad complicada, en la que intervienen pluralidad de participantes con funciones distintas pero casi siempre solapadas.

Estas realidades fácticas suponen como se ha expuesto, pluralidad de contratos y regulación de diferentes relaciones jurídicas. Esto supone un conflicto de responsabilidades entre los diferentes agentes, así como frente a terceros. Dicha situación se agrava con la dificultad técnica para determinar las causas concretas de los daños o patologías existentes y su correspondiente valoración.

### **1.5. Incidencia comunitaria en materia de construcción**

Entre los Estados miembros de la UE existen diferencias considerables en el ámbito de responsabilidades y garantías en el sector de la construcción. No sólo existen diferencias terminológicas en lo referente a la denominación de los agentes, sino que existen profesiones distintas. Un ejemplo notable de ello son los arquitectos técnicos en España que asumen, entre otras, la responsabilidad de dirección de la ejecución de la obra, participando con el arquitecto que es quien asume la

---

artículo 13.2 de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de l'habitatge (BOE 42, de 18.2.1992; DOGC 1542, de 15.1.1992).

responsabilidad de dirección de la obra. La participación de los dos técnicos es obligatoria en las obras de edificación de viviendas en España, a diferencia de otros países en que las funciones son desarrolladas por un solo técnico o compartidas por distintos profesionales con diferentes especialidades<sup>115</sup>.

Las modalidades y efectos de la recepción de la obra son muy diferentes. Unos países admiten el principio de una responsabilidad decenal, otros no, incluso en aquellos que la admiten varían las condiciones de funcionamiento de la misma. A veces la responsabilidad de un agente se asimila a una garantía y no necesita de otra prueba que de la existencia de un daño, otras el error del interviniente debe ser demostrado. El seguro obligatorio de los intervinientes está poco extendido y solamente un país, Francia, tiene un sistema de seguro para la totalidad de los intervinientes. El control técnico obligatorio está aún muy lejos de generalizarse<sup>116</sup>.

Desde hace un par de décadas, la UE intenta elaborar una base normativa común que aproxime el tema de las competencias y la responsabilidad de los agentes de la construcción.

Durante la década de los 80 hubo voces muy cualificadas, (informe de Claude Mathurin)<sup>117</sup>, que propusieron como objetivo comunitario la definición de las funciones principales de los agentes de la construcción, la armonización del concepto de control, la unificación de la responsabilidad y, finalmente, la creación de una garantía mínima.

La Comisión europea inició la elaboración de una directiva específica sobre garantías en la edificación en el año 91, dicha directiva definiría las condiciones, responsabilidades y plazos necesarios para garantizar los defectos de la obra. Sin embargo, las múltiples resistencias, especialmente las de Alemania,

---

<sup>115</sup> Cfr. Cap. 1, 3 y Parte II de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso edificación y su interacción con la legislación sectorial.

<sup>116</sup> ALARCON FIDALGO, *Responsabilidad, siniestralidad y garantías en la construcción...*, op. cit., pág. 1.

<sup>117</sup> Claude MATHURIN, *Controles, contrats, responsabilites et assurances dans la construction en Europe communautaire*. Bruselas: Ed. Commission des Communautés Européennes, 1988.

obligaron a la paralización del proyecto dadas las dos posiciones encontradas que existían: unos países, los de influencia germánica, opinaban que la calidad en la construcción debe venir del autocontrol de los profesionales, empresas y trabajadores, es decir de los elementos productivos; otros países, los del llamado grupo francés, pensaban que lo más importante era la protección al cliente-usuario mediante la fijación de condiciones y plazos que amparasen todo daño o defecto de la obra<sup>118</sup>.

Se trata simplemente de la eterna dicotomía de competencia profesional frente a responsabilidad profesional. Unos países se inclinan por la competencia (Alemania, Austria), otros por solucionar los problemas mediante reglas de responsabilidad como Francia<sup>119</sup>.

El Comisión de la UE, propuso la adopción de una directiva sobre la responsabilidad del prestador de servicios<sup>120</sup>. La UE insistía en el carácter prioritario de la aplicación, a nivel comunitario, de los instrumentos destinados a promover la seguridad de los servicios en el marco del relanzamiento de la política de protección de los consumidores; en la dimensión comunitaria del mercado de servicios; en el hecho de que las legislaciones de los diversos países difieren en cuanto al contenido y alcance de la protección del destinatario de los servicios y de los terceros; en que tales desigualdades podrían crear obstáculos en el mercado interior de los servicios, y que esas legislaciones no garantizan el mismo nivel de protección a las personas o consumidores. Ello justificaba ampliamente una acción comunitaria.

Entre los puntos objeto de regulación destacaba el de la inversión de la carga de la prueba de la culpa del prestador del servicio defectuoso a favor de la víctima, por considerarlo más adecuado. La justificación de esta inversión se encuentra en las características del servicio y en el hecho de que éste había

---

<sup>118</sup> MATHURIN, *Controles, contrats, responsabilites...*, op. cit., pág. 5-60. Contrôle de la construcción. Responsabilité civile post-construction.

<sup>119</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las características generales de la regulación del proceso constructivo en Francia, Reino Unido y España.

<sup>120</sup> Propuesta de directiva COM/90/482 Final – SYN 308 del Consejo, sobre la responsabilidad del prestador de servicios, DOCE nº C 12, de 18.1.1991, pág. 8.

concluido en el momento de producirse el daño, a lo que se debía añadir la ausencia de conocimientos técnicos específicos de la víctima frente al profesional, que sí cuenta con ellos.

Se consideraban objeto de la acción comunitaria únicamente las prestaciones realizadas por profesionales y no los servicios entre los particulares; la víctima debía aportar la prueba del daño y la relación de causalidad entre el daño y la prestación del servicio.

Este proyecto de directiva, era de las llamadas de carácter horizontal, es decir pretendía regular la responsabilidad de todos los prestadores de servicios. Sin embargo, originó, ya desde el inicio de las discusiones, una oposición frontal de amplios sectores, en especial de los profesionales de la construcción. La Comisión de la UE retiró el proyecto en 1994<sup>121</sup>.

La Comisión de la Comunidades Europeas, ha impulsado diferentes estudios para establecer unas estrategias para el sector de la construcción<sup>122</sup>. Entre las que cabe destacar:

-Informe GAIPEC: Propuestas sobre el periodo de responsabilidades, estableciendo unos criterios de garantía para los clientes y siguientes propietarios u ocupantes de viviendas.

-Informe WS. ATKINS international limited: Estudio estratégico para el sector de la construcción.

Al objeto de comprender mejor la evolución del proceso constructivo en Europa, efectuaremos un breve análisis de ambos Informes.

---

<sup>121</sup> Comunicación COM/94/260 Final de la Comisión, relativa a las nuevas orientaciones en materia de responsabilidad del prestador de servicios, DOCE nº C 260 de 23.06.94.

<sup>122</sup> Cfr. Informe W S. Atkins. Introducción: en 1990 la Comisión Europea pidió a cuatro Comités que representaban a la mayoría de los subsectores de la construcción, que debatieran y redactaran propuestas para un sistema europeo de responsabilidades, incluyendo la recepción, responsabilidad, garantías y cobertura financiera y de seguros.

## **A) Informe GAIPEC**

En noviembre de 1989 la Dirección General de Mercado Interior y Asuntos Industriales de la UE, presentó un informe sobre responsabilidades, garantías y seguros, en el que se contenían diversas recomendaciones dirigidas a armonizar las legislaciones nacionales sobre el hecho edificatorio. Los Estados miembros no llegaron a ponerse de acuerdo.

En consecuencia se creó un nuevo grupo de trabajo con representación de los intereses de la industria y de los seguros, con la denominación "Groupement des Associations Inter-professionnelles Européennes de la Construction, GAIPEC, cuyo secretariado fue desempeñado por la Federación de la Industria Europea de la Construcción, FIEC"<sup>123</sup>, y quedó estructurado en cuatro grupos de trabajo orientados a definir un sistema común europeo para: recepción de las obras, responsabilidades, garantías legales y cobertura financiera o de aseguramiento de las garantías.

El GAIPEC concluyó su trabajo a finales de 1992, con la publicación de un documento que la Comisión Europea propuso en 1993 a los Gobiernos nacionales pero sin que se alcanzase el consenso deseado.

El informe del GAIPEC se establecían unas propuestas sobre periodo de responsabilidades y se estipulaban unos criterios de garantía para los clientes y siguientes propietarios u ocupantes de viviendas.

Las recomendaciones del GAIPEC, que son principalmente representativas de los puntos de vista de contratistas, promotores y aseguradores, se dirigían a limitar la responsabilidad a un período de cinco años desde la recepción de las obras, con un plazo de prescripción de un año, desde la manifestación de los vicios o daños, para el ejercicio de las acciones legales de reclamación. De otro lado se imponía la carga de la prueba al demandante, rechazándose la solidaridad en la responsabilidad.

---

<sup>123</sup> Informe GAIPEC (Groupement des Associations Inter-professionnelles Européennes de la Construction), *Propuesta sobre periodo de responsabilidades, estableciendo unos criterios de garantía para los clientes y siguientes propietarios u ocupantes de viviendas*. Bruselas: Ed. CEE, 1993, (traducción CGAT y SEOPAN, 1994) .

Como antes he indicado, no se alcanzó un acuerdo debido principalmente a las diferencias existentes entre los defensores del sistema francés consistente, en una garantía de dos o diez años (según la entidad de los defectos), complementada con la obligatoriedad de aseguramiento y el sistema alemán de responsabilidad de dos a cinco años, sin seguro<sup>124</sup>.

Las diferencias entre ambos sistemas inciden de forma poderosa sobre los criterios que inspiran y dirigen el proceso edificatorio. Efectivamente, con el sistema francés de seguro obligatorio, a corto plazo se aprecia un nivel mayor de defectos que son necesariamente cubiertos por el seguro, aunque al cabo de algunos decenios puedan resultar mejoras en el proceso, como consecuencia de los efectos de selección por el mercado de contratistas cualificados y de la implantación de un régimen generalizado de evaluación de empresas.

A su vez, el sistema alemán que excluye el aseguramiento de los defectos constructivos, potencia los sistemas de inspección y control durante la ejecución de las obras, y por tanto disminuye la aparición de defectos; al tiempo que asegura a corto plazo mayor calidad y mejores especificaciones técnicas; eso sí, con la contrapartida de que induce unos mayores costos de construcción y reduce a largo plazo la innovación tecnológica.

Sobre la base del informe GAIPEC se emitido en junio de 1993 un documento de debate<sup>125</sup>. Sin desarrollar su contenido voy hacer referencia a los temas más importantes en cuanto que justifican las acciones que pretendía impulsar la UE en 1993:

---

<sup>124</sup> MATHURIN, *Contoles, contrats, responsabilites el assurances dans...*, op. cit. Apartado 1, République Fédérale d'Allemagne, pág. 5-39; apartado 5, France, pág. 5-44.

<sup>125</sup> Alvaro GARCIA MESEGUER, *Dictamen sobre el informe: La calidad y garantías en la edificación bajo la perspectiva de los promotores*. Madrid: Ed. CGAT, 1998, pág. 11. Valoración del informe GAIPEC: A lo largo del informe de los promotores se cita con cierta frecuencia el informe GAIPEC, de la Comisión de la Comunidad Europea, como fuente de autoridad. Pero sucede con este informe, muchos de cuyos contenidos merecen elogios, lo mismo que repetidamente venimos denunciando: la falta de claridad en lo que respecta a la diferencia entre propietario (en inglés, owner y también cliente a veces) y promotor (en inglés, property developer o simplemente developer)....Como conclusión final de nuestro análisis, que el GAIPEC incurre en la misma cuasi falacia que tan repetidamente venimos denunciando, cuya intención es eximir al promotor de toda responsabilidad.

-Las ventajas de actuar. Pueden incluir:

- Mejorar la libertad de movimientos de los profesionales.
- Eliminar distorsiones de la competencia, provocadas por el hecho de diferir los costes de las garantías y los seguros.
- Proporcionar más protección al consumidor.
- Racionalizar las normas de subcontratación situando a todas las partes bajo el mismo régimen de responsabilidades.
- Hacer más efectiva la legislación de la UE sobre contratación pública y materiales de construcción.

-Obstáculos para la acción:

- No está claro que la intervención de la UE esté justificada si los diferentes sistemas nacionales no constituyen barreras comerciales efectivas.
- Problemas para sistemas legales nacionales que tienen distintos fundamentos.
- No está claro que la protección al consumidor se vea afectada negativamente por las normativas nacionales actuales.

-El tipo de acción que debe adoptarse:

- Reconocimiento mutuo de las respectivas legislaciones nacionales.
- Un contrato tipo europeo de construcción que defina la responsabilidad de las partes.
- Una directiva que podría adoptar distintas formas.

-Preguntas concretas sobre las propuestas del GAIPEC:

- Objeto: si se deben incluir los edificios públicos, las obras públicas, los trabajos de reparación y mantenimiento, los servicios además de las obras, equipos y componentes.
- Detalles de la recepción, es decir: cuando y cómo comienza la responsabilidad.
- La carga de la prueba.
- Las limitaciones de plazo.
- Las formas de garantía financiera o respaldo de seguros.
- Los requisitos de control de calidad: inspección independiente, exigencias de aseguramiento de calidad para los contratistas, requisitos del uso de los productos.

## **B) Informe WS. ATKINS**

En junio de 1994 se presentó por la Comisión de las Comunidades Europeas, el estudio estratégico sobre el sector de la construcción, basado en el informe WS. ATKINS<sup>126</sup> cuyos trabajos tuvieron lugar en el periodo entre enero de 1992 y octubre de 1993.

El objetivo de este informe es el de establecer un plan de acción de la UE, basado en una estrategia a largo plazo para mejorar la competitividad y la calidad del sector. Dicha estrategia se fundamenta en el aumento del nivel de la producción de la construcción, mediante una mejor formación del personal y una mayor innovación tecnológica.

Estos objetivos tienen como finalidad la de ayudar al sector a desarrollar una respuesta estratégica a los principales aspectos que provocan el cambio. Por ello, los términos de referencia que se pedían al estudio eran los de proporcionar un conocimiento amplio y profundo de la construcción en la UE. Se consideraba como tal el que se ocupaba de la construcción de obras, la producción de materiales y productos para la construcción, en el entorno del mercado interno. Se analizaba la estructura industrial del sector y evaluaba la posición competitiva de la UE, al tiempo que se realizaba una evaluación global de las necesidades de construcción futuras así como de los cambios tecnológicos y la innovación.

Se trata de un informe ejemplar por su estructuración y contenido, que si bien es muy amplio, merece ser comentado por las estrategias básicas que incluye.

Las propuestas estratégicas se derivan del análisis efectuado por los consultores de más de 700 empresas y organismos representativos del sector de la Unión Europea.

Su desarrollo contempla los posibles escenarios para el sector de la construcción. Todo ello es analizado en comparación con la

---

<sup>126</sup> WS. ATKINS, International Limited. *Estudio estratégico para el sector de la construcción...*, op., cit. pág. 1-196. El informe se estructura en un prologo y diez capítulos.

realidad contrapuesta de los distintos Estados miembros o pertenecientes a otros continentes, así Japón o EEUU.

Se inicia el informe ATKINS<sup>127</sup> con una exposición general que va desde la visión del sector, factores clave para el cambio, problemas y prioridades hasta realizar una introducción en forma de resumen de lo que desarrolla en los diferentes capítulos. Se apoya este enfoque general con unos datos estadísticos: el sector de la construcción representaba en 1990 un 12% del producto interior bruto y el 20% de empleos civiles de la UE. Al mismo tiempo destaca que las actividades de construcción están dominadas por una gran cantidad de obras muy pequeñas; el 97 por cien de las empresas tienen menos de veinte trabajadores y el 93 por cien, menos de diez.

Analiza la estructura del sector de la construcción, describiendo las características generales de la misma, su proceso y en qué forma está cambiando. En lo que refiere a los agentes que participan en el proceso constructivo, manifiesta que la división entre grupos es la causa de muchos problemas, que podrían suavizarse con una mayor interacción, intercambio de información y más comprensión.

Remarca la necesidad de armonización del sector, porque unas prácticas conocidas o comunes facilitan la libre movilidad de profesionales y trabajadores especializados, y hacen posible que técnicos de un Estado miembro puedan trabajar en otro Estado, con normativa técnica y prácticas similares.

Estudia el proceso cambiante de la construcción y diferencia las distintas modalidades de contratación<sup>128</sup>, métodos constructivos,

---

<sup>127</sup> El informe ATKINS, ha servido de base para el estudio de diferentes proyectos. Utilizado por ejemplo, por diversas comisiones e instituciones (por ejemplo, ICCE – Instituciones Colegiales para la Calidad en la Edificación-), en el estudio de proyectos para la mejora de la calidad en la edificación. Se estructura el informe en un prólogo y diez capítulos, que comentaré de forma resumida.

<sup>128</sup> WS. ATKINS, *Estudio estratégico para...*, op. cit., pág. 36. Hace referencia a las modalidades de contratación enumera, define y analiza las cinco más típicas: *Contratista principal* (Main Contractor); el cliente suscribe un único contrato de construcción con un contratista principal, que a su vez puede subcontratar parte del trabajo. El proyecto es realizado por un consultor, arquitecto o ingeniero, que trabaja para el cliente. Este consultor proporciona planos al constructor, y suele intervenir de alguna forma en la supervisión de la obra. El proyectista principal suele subcontratar también partes especializadas de los trabajos (por ejemplo, las cementaciones,

cuya evolución tecnológica desarrolla (capítulo siete) y analiza para los diferentes profesionales.

Expone de forma amplia la necesidad de adoptar nuevos procedimientos de construcción, especialmente de proyecto, dirección de construcción y gestión de proyectos. Remarca que a medida que las obras de edificación van siendo más importantes, y las tecnologías más complejas, el arquitecto o ingeniero ya no domina todas las tecnologías y, cada vez, está más apartado de la realidad práctica de la obra. Insiste en este aspecto por la necesidad de cambio, en la medida en que muchos proyectos devienen más complejos, los profesionales necesitan una especialización más profunda, además de una mayor necesidad de trabajar en equipos multidisciplinarios. La solución que plantea es la de establecer una clara distinción entre la fase de diseño inicial, que llega hasta la obtención de la licencia de obras, y la siguiente etapa de proyecto de ejecución<sup>129</sup>. La primera fase precisa de una reglamentación específica, en la concesión de licencias de obra y en normas técnicas, para la protección del cliente y garantizar a la colectividad que se han tenido en cuenta adecuadamente los aspectos de planeamiento, los ambientales, de ahorro energético, así como los de salud y seguridad en la fase de construcción. Los clientes tendrían la libertad de utilizar cualquiera de los métodos adecuados a las formas contractuales resumidas, con las salvedades de normas específicas como son los

---

estructuras, servicios de la construcción). *Contratos separados* (Separate trades); el cliente tiene distintos contratos directos con cada proyectista y contratista especializado (por ejemplo: cimentaciones, estructuras, electricidad, aire acondicionado...) Uno de los contratistas, por lo general el proyectista principal, puede coordinar los contratos y los trabajos de todos los contratistas. *Gestión de contratos* (Management Contracting); Un director de proyecto, o contratista, suscribe un contrato llave en mano con objeto de ofrecer todo el proyecto y construcción subcontratando todo o la mayor parte del trabajo a otros. El contratista principal asume responsabilidad sólo por la dirección, y su remuneración consiste en todos los costes de los subcontratos, más unos honorarios por la gestión. *Dirección de construcción* (Construction Management); Es similar al a de contratos separados, con la gestión de proyectos realizada por un consultor que actúa en nombre del cliente y cobra unos honorarios, pero todos los diferentes contratos especializados son suscritos directamente por el cliente. *Proyecto y obra* (Design and build); El cliente designa un único contratista para llevar a cabo un proyecto llave en mano, incluyendo todas las actividades de proyecto y obra, basados en diseños conceptuales o en especificaciones funcionales. El contratista puede subcontratar el proyecto a un consultor o empresa de ingeniería, o puede hacerlo él mismo, y puede subcontratar la mayoría de la construcción in situ a especialistas.

<sup>129</sup> Cfr. Cap. 1 tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo de la edificación.

aspectos de seguridad y la exigencia de control de ejecución independiente.

Ello no impide que a su vez realice un análisis crítico, amplio e importante de la competitividad y funcionamiento del sector. Así, menciona que existe la creencia en algunos países de que la industria de la construcción no está dando un servicio correcto, debido a los bajos niveles de cualificación, a una baja productividad en tiempo y coste en la gestión de proyectos, defectos de construcción y escasa adopción de nuevas técnicas.

Razona los aspectos que determinan esta triste realidad y destaca la vulnerabilidad de los pequeños consumidores ante la escasa profesionalidad y a las prácticas defectuosas del sector, especialmente en aquellos países que no regulan de forma estricta al pequeño contratista, ni cuentan con un sistema eficaz de control por parte de los técnicos. Subraya que la falta de profesionalidad está motivada por la insuficiente formación<sup>130</sup>, investigación y comercialización, en cuanto muchas empresas tienen equipos de dirección poco cualificados y algunas tienen una capacidad técnica insuficiente.

Analiza uno de los problemas básicos del sector, la calidad en la construcción. Menciona que la calidad ha mejorado en la última década ayudada por la mejora de los materiales y productos de construcción, así como por las exigencias de los consumidores. Esta mejora de la calidad la constata por el creciente interés en el aseguramiento y en la gestión de la calidad, en la medida que el sector va descubriendo las ventajas económicas de la mejora de la calidad, en cuanto reducción de costes adicionales que su falta supone.

Insiste de forma repetida en que las principales causas de los defectos constructivos son las siguientes: errores de proyecto, una inadecuada calidad de los materiales y una mala ejecución. Afirma que las acciones de reparación y modificaciones, generan costes adicionales, retrasos y clientes insatisfechos y que ciertos estudios han demostrado que el coste de la falta de calidad puede suponer entre el cinco y el diez por cien de la inversión. En razón

---

<sup>130</sup> Cfr. Cap. 6 tesis: apartado correspondiente a la formación e información -cultura del riesgo-.

de su importancia menciona cinco estrategias para reducir la falta de calidad<sup>131</sup>:

- Normas armonizadas de materiales y de proyecto.
- Control técnico del cumplimiento de las normas y especificaciones contractuales.
- Establecer responsabilidades y garantías que cubran los defectos.
- Establecer un registro y clasificación de contratistas y técnicos basados en su calificación profesional.
- Aseguramiento de la calidad y sistemas de gestión de la misma.

Remarca el debate sobre el control de calidad en cuanto que es muy vivo en todos los países, y señala la coincidencia de que el aseguramiento de la calidad debe influir en la redistribución de responsabilidades. Esto hace que el control sea más eficiente, más dirigido al proceso, y confiere cada vez más, responsabilidades a los principales participantes en el proceso constructivo. Ello deberá ayudar al registro de empresas cualificadas y, a su vez, los organismos aseguradores y clientes podrán tener acceso a un registro bien elaborado y fiable de contratista, especialistas y técnicos. Estos sistemas de precalificación deberán ser procedimientos normalizados para que las empresas puedan demostrar a los clientes su capacidad según una serie de criterios: el aseguramiento de la calidad, formación, investigación, etc. Una de las conclusiones a las que se llega en los informes es que para

---

<sup>131</sup> WS. ATKINS, *Estudio estratégico para el sector...*, op. cit., pág. 115-132. Dedicar un apartado de la calidad a las normas de productos de forma especial a la Directiva de materiales de construcción 89/106/CEE, en cuanto tiene por objeto eliminar las barreras a la libre circulación de los materiales de construcción, provocada por las diferentes normas, procedimientos de ensayo y de aprobación que hay en Europa. Expone que es una Directiva que da un nuevo enfoque a la normalización y exige que los materiales y productos cumplan ciertos requisitos esenciales en términos de seguridad e higiene, protección del cliente y del medio ambiente. En su amplia exposición manifiesta algunas causas por las que el sector de la construcción tenga que emprender acciones para la evolución hacia la mejora de la calidad. De forma muy resumida cabe destacar: Necesidad de que los fabricantes y empresarios dispongan de sistemas adecuados de aseguramiento de la calidad y de control de producción; Necesidad de invertir en investigación; Necesidad de cumplir los requisitos de las normas armonizadas europeas; Necesidad de desarrollar la capacidad de los organismos de ensayos y aprobaciones técnicas; Necesidad de que en controles técnicos puedan tener distintos objetivos; así: control de las normas y reglamentos; control de los procedimientos de ejecución; control de las especificaciones contractuales.

garantizar la calidad y la protección al consumidor, es esencial disponer de un sistema eficaz de registro y clasificación que incluya a todos los que participan en el proceso de la construcción. Los consumidores tienen que conocer el riesgo que asumen al utilizar un agente no cualificado.

Desarrolla la gestión de la calidad<sup>132</sup> por entender que es un proceso nuevo, generalizado y poco consensuado, pero no duda en afirmar que los sistemas de gestión de la calidad total deben ser fomentados y promovidos, pero también deben ser coherentes con otros sistemas como son la precalificación, responsabilidad y seguros.

En el informe<sup>133</sup> se analiza la evolución tecnológica de la construcción desde los años cincuenta, ayudada por la mejora e innovación de nuevos materiales, mejor y más intenso uso de la maquinaria, desarrollo de sistemas prefabricados, nuevas soluciones estructurales, mejora en las técnicas de gestión, y todo apoyado por la evolución y uso de la informática, robótica, etc.

Incide en diferentes apartados, en determinar que el principal problema de la evolución tecnológica no es tan sólo el nivel de coordinación de la investigación y desarrollo, sino la eficacia de la formación, del desarrollo profesional continuo y de la falta de puesta en vigor de nuevas normas técnicas y urbanísticas armonizadas, apoyadas con la difusión de la información técnica<sup>134</sup>.

---

<sup>132</sup> Cfr. Cap. 6 tesis: apartado correspondiente a la integración de los sistemas de gestión.

<sup>133</sup> WS. ATKINS, *Estudio estratégico para el sector...*, op. cit., pág. 133-145. La evolución tecnológica la analiza en diferentes apartados del informe, incidiendo en referencias estadísticas como la existencia de más de veinte mil materiales de la construcción en el mercado, pero que únicamente son de uso común unos pocos centenares, que el gasto en investigación era en 1992 solo de 0,1 por cien del producto interior bruto, o el craso error de los años sesenta y setenta de olvidar la formación del personal en cuanto incide en la dificultad de introducir nuevas tecnologías por la falta de mano de obra cualificada, haciendo necesario mejorar el sistema educativo y de formación profesional en cuanto en muchos países los sistemas de edificación son poco industrializados y una mayor parte de los elementos y componentes de las obras se fabrican "in situ".

<sup>134</sup> Cfr. Parte II tesis. Al desarrollar las diferentes legislaciones sectoriales se incide en la necesidad de información y formación continua de los diferentes agentes que participan en el proceso constructivo. Así, como, en un sistema armonizado de normas; En el Cap. 3 de la tesis al analizar la LOE se insiste en lo expuesto,

El cambio requiere al sector proyectar, construir y comercializar mejores productos y mejor relación calidad-precio, y para ello necesitará tener personal de alta calidad. Sobre la base de este acertado criterio desarrolla dos apartados: el de educación y formación en las especialidades de obra, y la formación de profesionales. Insiste en la necesidad de una política pública de ayuda, intensamente apoyada por las asociaciones empresariales y las instituciones profesionales<sup>135</sup>.

En cuanto a la formación de profesionales, incide en la necesidad de equipos multidisciplinares, sobre la base de que debe profundizarse en una formación de especialistas a partir de un asiento inicial amplio<sup>136</sup>. Pone de manifiesto que los diferentes países disponen de carreras académicas diversas y competencias o atribuciones confusas que no ayudan a integrar el sector, y reflexiona sobre la necesidad de armonizar y de impartir cursos con módulos intercambiables o núcleos de asignaturas comunes. Admirable es el objetivo, pero la realidad es otra bien distinta, ya que transcurridos seis años del informe estamos muy lejos de conseguirlo, no sólo a nivel de la UE, sino en España. Sirva de ejemplo la dificultad de convalidación en una misma carrera impartida en diferentes universidades españolas.

El informe dedica un apartado amplio a los aspectos medioambientales, en cuanto que la industria de la construcción afecta directamente al medio ambiente<sup>137</sup>: positivamente, por la

---

remarcando la necesidad de un Código técnico de la edificación. La LOE lo pospone a los dos años de vigencia de la Ley.

<sup>135</sup> Cfr. Cap. 4 tesis: apartado correspondiente a la legislación de los colegios profesionales .

<sup>136</sup> Cfr. Cap. 1 tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación; Cap. 6: apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud, se incide en la necesidad del técnico competente y en la de especialización.

<sup>137</sup> Cfr. El medio ambiente es uno de los principales temas globales para las próximas décadas y de su importancia no puede exonerarse el proceso constructivo, por ello dedico un apartado específico en el título II de la tesis; el informe Atkins hace referencia en sus aspectos más importantes. En cuanto el sector de la construcción debe preocuparse de aplicar los principios del desarrollo sostenible y casi la mitad del consumo energético está relacionado con los edificios. El informe reflexiona sobre estos términos y la necesidad de cambios en los métodos de construcción y de proyecto con objeto de reducir al mínimo el empleo de materiales no reciclables, y para proyectar para que, en caso de demolición, los daños ecológicos sean mínimos.

construcción del medio construido; y negativamente por el consumo de recursos y por la producción de residuos<sup>138</sup>.

Incide el informe en la necesidad de un marco legal y reglamentario para proteger los intereses sociales. Para ello, establece un régimen legislativo claro de las responsabilidades de los diferentes agentes del sector, respecto del incumplimiento de las normas que regulan el medio ambiente<sup>139</sup>. Resalta el papel de la Administración ya que es la que ha de suministrar un marco legal de planificación y de mercado estables y seguros, así como facilitar servicios de apoyo en formación, investigación e información respecto al medio ambiente.

Enumera y desarrolla unas acciones y estrategias<sup>140</sup> que deberían afrontar las administraciones de los diferentes países que forman

---

<sup>138</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente a la gestión de residuos en la construcción, en el que se expone la ordenada económica de rotación.

<sup>139</sup> WS. Atkins, *Estudio estratégico para el sector...*, op. cit., pág. 164. Al margen de los costes que los controles medioambientales imponen sobre fabricantes y contratista que estima de un uno a un dos por cien del producto interior bruto se expone que la conclusión general de lo que antecede es que el sector debe poner de manifiesto de modo explícito su impacto positivo sobre el medio ambiente y su papel esencial en el tratamiento de residuos, contaminación y aguas, el paisaje y la gestión de recursos. Debe presionar para conseguir unas normas medioambientales más estrictas que creen nueva demanda de construcción, y Europa debe tratar de ser líder mundial en el desarrollo de nuevos productos, procesos y técnicas para gestión medioambiental y construcción favorecedora del medio ambiente, con objeto de ganarse un lugar de privilegio para servir a los mercados mencionados.

<sup>140</sup> WS. Atkins, *Estudio estratégico para el sector .....*, op. cit., pág. 164. Uso de los fondos estructurales para maximizar el impacto de la infraestructura y promover buenas prácticas constructivas; Llevar a cabo estudios comparativos de los sistemas de formación para los oficios y los profesionales de la construcción; Apoyar medidas y estudios dirigidos a aumentar la movilidad, el reconocimiento mutuo y la formación y capacidad profesional comunes, para los oficios y profesiones de la construcción; Aumentar el apoyo prestado por los distintos programas de formación de la UE al sector de la construcción; Garantizar que los trabajos que están siendo llevados a cabo pro el comité europeo de normalización y por la Dirección General sobre las normas de los sistemas de clasificación son adecuados a las necesidades de todo el sector de la construcción; Revisar las operaciones del sector europeo de seguros en lo referente a responsabilidades de construcción; Seguir trabajando con el sector de la construcción para desarrollar sistemas compatibles de responsabilidad; Aumentar la ayuda del programa marco a la investigación de construcción; Fomentar la coordinación de la investigación en construcción en la UE; Fomentar el desarrollo de órganos europeos representativos más eficaces; Ayudar a garantizar una buena representación de los clientes; Vigilar el impacto de la legislación de contratación pública sobre la calidad de los trabajos; Acelerar la puesta en vigor de la Directiva de productos de construcción; Hacer ahorro energético en edificios; reciclado de materiales de construcción, y mejorar los niveles de seguridad e higiene y del medio

parte de la UE, los clientes y usuarios, asociaciones de contratista y consultores, asociaciones de fabricantes de productos para la construcción, instituciones profesionales, organismos de investigación y organismos académicos y formativos.

Transcurridos seis años del informe Atkins, hay que calificarlo como de visionario de una realidad que día a día constata lo allí expuesto y razonado. Lo triste es que el proceso de transformación del sector, llamado por la UE, industria de la construcción<sup>141</sup>, es muy lento y si bien las distintas directivas intentan la armonización, la transposición de las mismas en los Estados miembros de la UE, se realiza de forma desconexa<sup>142</sup> como razono en los diferentes apartados de la tesis, en lo que refiere a la evolución del proceso constructivo en España.

La UE no ha intentado efectuar recomendaciones detalladas para cada país o para cada empresa, aunque los informes de trabajo

---

ambiente en áreas prioritarias de edificios; Posibilidad de crear un centro europeo de economía de la construcción, para llevar a cabo estudios y publicar información sobre la construcción, los mercados inmobiliarios, costes de la construcción y métodos de gestión, contratación y productividad; Crear una red europea de organizaciones de formación en la construcción.

<sup>141</sup> Carmen ALCAIDE, *El sector de la construcción. Evolución y perspectiva*. (Productivite; Espagne; Industrie du batiment; Secteur secondaire; Marché immobilier). Madrid: Ed. Papeles de Economía Española, núm. 62, 1995, pág. 206-212. El sector de la construcción, desde el punto de vista de la oferta productiva, siempre ha estado considerado como un sector industrial dentro del llamado sector secundario de la economía. Pero su importancia e influencia sobre la actividad de otros sectores, a través del efecto multiplicador, ha determinado un análisis separado del resto de los sectores industriales. El artículo analiza la estructura del sector de la construcción y se presentan los indicadores coyunturales del sector constructor. Coincidiendo en lo fundamental con lo expuesto del informe Atkins y el Comunicado de la Comisión comentados.

<sup>142</sup> Luis M<sup>a</sup> CABELLO de los COBOS y MANCHA, *La propiedad inmobiliaria y el derecho de la construcción en las directivas comunitarias*. (Programme Communautaire; Multipropriete; Propriete des biens; Directive CE; Propriete immobiliere; Droit de l'individu; Logement; Contrat; Droit communautaire; Protection du consommateur), Valencia: Ed. CISS (Noticias de la UE, núm. 114), pág. 11-44. El artículo se centra en tres apartados generales: el Derecho comunitario y la propiedad inmobiliaria, en primer termino; los Programas de Actuación de la UE en materia agrícola, de medio ambiente y de protección de los consumidores, en segundo lugar; y el Derecho comunitario y el Derecho de la construcción, por ultimo. Todo ello, partiendo de una idea fundamental: la aplicación del ordenamiento comunitario requiere la existencia dentro del supuesto de hecho de circunstancias expresas que determinen la conexión entre el Derecho comunitario y el Derecho interno, es decir, la aplicación de este ordenamiento presupone la puesta en relación del caso concreto con las libertades y políticas comunitarias.

han tenido en cuenta la posición estratégica y las acciones de los distintos subsectores en forma de estudios de casos, y en los informes previos de trabajo de cada país se indican los detalles de la posición del sector y del marco existente en el país en cuestión. Cada subsector, país y negocio deberán considerar sus propias políticas y actuaciones a la luz de las tendencias y escenarios que describe el informe. Algunas de las estrategias que se proponen ya se siguen en muchas partes del sector de la industria.

Como estudio estratégico que amplía y actualiza el informe Atkins cabe destacar la Comunicación de la Comisión<sup>143</sup> sobre la competitividad de la industria de la construcción. El estudio constata que la industria de la construcción<sup>144</sup>, uno de los principales sectores de la economía de la UE, es un sector firmemente consolidado que ha alcanzado un nivel de competitividad<sup>145</sup> equivalente al de sus principales competidores y está bien adaptado a las condiciones locales. Sin embargo, dado el dinamismo necesario en un mundo en constante cambio, la Comisión considera que la industria de la construcción debe hacer frente a una gran variedad de retos si quiere mantener y, en la medida de lo posible, mejorar su competitividad. Una mayor competitividad de la construcción también tendrá efectos positivos en los demás sectores industriales, así como en el empleo y el crecimiento.

Con el fin de alcanzar este objetivo, la Comunicación expone y analiza una serie de objetivos estratégicos y recomendaciones

---

<sup>143</sup> Comunicación COM / 97/ 539/CEE Final de la Comisión al Parlamento Europeo, el Consejo Económico y Social y el Comité de las Regiones sobre: *la competitividad de la industria de la construcción*, Bruselas, 1997.

<sup>144</sup> Comunicación COM/97/539/CEE. Final. de la Comisión al Parlamento Europeo, el Consejo económico y social y el Comité de las regiones sobre: *La competitividad de la industria de la construcción...*, op. cit. En la Comunicación, el sector de la construcción se considera en el amplio sentido de la palabra e incluye la vivienda, los edificios no residenciales, la ingeniería civil y la construcción industrial. Además, tiene en cuenta toda la cadena de suministro, desde las materias primas básicas hasta los productos y sistemas más complejos. Asimismo, el proceso de construcción incluye todas las fases, desde la concepción inicial, pasando por estudios de viabilidad, diseño, ejecución de los trabajos y mantenimiento, hasta la demolición. Incluyendo la recuperación, el reciclado de materiales, la incineración y eliminación de residuos.

<sup>145</sup> El concepto de competitividad utilizado es el definido en la Comunicación. COM 94/319/CEE de 14 de septiembre de 1994. Una política de competitividad industrial para la UE.

dirigidas a la industria y a los Estados miembros. Como base de las recomendaciones propuestas, examina los factores principales que influyen en la competitividad del sector<sup>146</sup>, en particular, los aspectos de calidad en la construcción, el marco reglamentario, la educación y la formación, y la reorientación del esfuerzo de investigación y desarrollo<sup>147</sup>.

Se destaca la calidad como principal factor para la mejora de la competitividad. Se coincide absolutamente con todos los estudios o planes de acción analizados. La evolución de los sistemas destinados al logro o mejora de la calidad exigen no sólo una preocupación por demostrar el cumplimiento de las normas de calidad, sino también que el sistema aplicado ofreciera garantías a los clientes. Se han determinado dos vías para alcanzar la calidad: garantía de calidad<sup>148</sup> o calidad del proceso de producción, y gestión de la calidad total<sup>149</sup> o calidad de la gestión integrada<sup>150</sup>.

---

<sup>146</sup> COM / 97/ 539/CEE, *La competitividad de la industria de la...*, op. cit., pág. 1-3. La producción bruta del sector de la construcción en los Estados miembros ascendió a 750.000 millones de ecus en 1996, que representa aproximadamente el 11% del PIB de la Comunidad y el 5,6% del valor añadido, lo que le convierte en el principal sector industrial, por delante de las industrias... Es también un sector fundamental en la producción de bienes de inversión, generando el 58% de la formación bruta de capital fijo. Además la UE es el primer exportador de servicios de la construcción: el 52% de los mercados internacionales están copados por empresas europeas. La construcción es el sector mas importante en términos de empleo: los 8,8 millones de empleos en la construcción, más los 0,8 millones en el área de diseño, generan 2,5 millones de puestos de trabajo directos en el ámbito de los productos de construcción y 14,3 millones de puestos de trabajo indirectos en otros sectores de servicios. Así pues, se puede afirmar que más de 26 millones de trabajadores en la UE dependen directa o indirectamente del sector de la construcción. Las fuentes en que se basa la Comunicación son: Base de datos Tenders Electronic Daily (TED) y Strategies for European Construction Sector –the SECTEUR study-.

<sup>147</sup> COM/ 97/ 539/CEE, *La competitividad de la industria de la construcción...*, op. cit., pág. 1.

<sup>148</sup> COM/ 97/ 539/CEE, *La competitividad en la...*, op. cit., pág. 6. La garantía de la calidad, presupone medidas proyectadas y sistemáticas para ofrecer la confianza necesaria de que el producto satisfará unos requisitos de calidad determinados y está basada en la cualificación empresarial. La gestión de la calidad total presupone una filosofía de gestión y unas prácticas de empresa destinadas a valorizar al máximo los recursos humanos y materiales de una organización a fin de alcanzar sus objetivos, incluidas la satisfacción del cliente y el perfeccionamiento constantes. Cualquiera que sea el sistema elegido, debe tener en cuenta el tamaño de la empresa, el grado de interrelación con otras actividades y su campo de acción.

<sup>149</sup> Faustino MERCHÁN GABALDÓN, *La calidad total en la construcción con referencia a las normas de la CEE*. Madrid: Ed. DOSSAT, S.A., 1994, pág. 11-12. En los últimos años se vienen haciendo grandes esfuerzos por introducir en la construcción esta nueva cultura de “calidad total” que ya impera en otros sectores. Lo

La educación y la formación<sup>151</sup> son importantes elementos en la consecución de la calidad, en particular la relacionada con las competencias de gestión<sup>152</sup>. En la comunicación se expone que el proceso de construcción está cambiando, impulsado por la necesidad de adaptación a las nuevas prácticas y los avances tecnológicos. Destaca como aspectos clave para aumentar la eficacia y la competitividad general del sector el de establecer nuevas relaciones entre los agentes y mejoras en la construcción y la toma de decisiones, así como en la organización y la gestión de todo el proceso, en particular sobre el terreno (fase de proceso de ejecución).

---

que sucede es que la construcción tiene unas características propias que dificultan la puesta en práctica de las teorías modernas de control de calidad. En otras palabras, la construcción requiere una adaptación específica de tales teorías, debido a la mayor complejidad del proceso, en el que intervienen múltiples factores.

<sup>150</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente al sistema de gestión integrado: calidad, medio ambiente, y seguridad y salud. La primera implica una calidad orientada al producto, con unos objetivos centrados en la intervención en el proceso de producción; la segunda implica una interfaz con la gestión en los ámbitos de la financiación, la comercialización, la producción y el personal y la formación, así como con los procesos que en ellos intervienen.

<sup>151</sup> COM/97/539/CEE, *La competitividad de la industria de la...*, op. cit., pág. 14 y 15. La construcción es una industria de mano de obra intensiva, especialmente en su fase final de montaje en obra. La industria ha absorbido tradicionalmente gran cantidad de mano de obra de escasa cualificación procedente de los estratos educativos más bajos, junto con trabajadores inmigrantes no cualificados dispuestos a aceptar sueldos inferiores a los concertados por los convenios de la industria. Este perfil contrasta con las futuras necesidades de un sector modernizado que ha de dotarse de una mano de obra cualificada, estable y capaz de aportar una mayor calidad y productividad y una mejor relación costes-beneficios. Para ello, los objetivos estratégicos de la industria de la construcción han de incluir la mejora de las condiciones de empleo y la satisfacción profesional, el perfeccionamiento de la educación y la formación a todos los niveles con objeto de aumentar el nivel de cualificación y competencia, la adaptación a los cambios tecnológicos, que reducirán las tareas duras y desagradables de la profesión, y el fomento del empleo, la contratación y la seguridad y salud en la construcción.

<sup>152</sup> COM/97/539/CEE, *La competitividad de la industria de la construcción...*, op. cit., pág. 6. Remarca la necesidad de especialización profesional (concepto que insisto en la tesis por considerarlo fundamental para la gestión del proceso constructivo). La totalidad del sistema ha de contar con la confianza del cliente. Por estas razones, el proceso debe apoyarse en profesionales especializados con cualificaciones actualizadas que den respuesta a las nuevas necesidades (gestión). Una buena política de calidad requiere asimismo sistemas de calidad adaptados a todas las personas que intervienen en la actividad de una empresa. Todos, desde los arquitectos, los ingenieros o los diseñadores hasta el contratista, incluidos los responsables de la compra y el suministro de productos, son importantes agentes que han de incluirse en el plan de calidad.

En materia de medio ambiente señala la necesidad de una mayor sensibilización dentro del sector. Se requiere, así una actitud práctica por parte de los agentes del sector de la construcción y de las autoridades públicas, para garantizar la consecución de los objetivos ambientales, como la reducción del uso de recursos y energía, el incremento de la reutilización y el reciclado, con una adecuada eliminación final de los residuos<sup>153</sup>.

En el análisis que realiza del marco reglamentario de la industria de la construcción, testimonia que el proceso de armonización evoluciona a un ritmo lento y los sistemas jurídicos nacionales siguen planteando numerosos obstáculos a la creación de un mercado interior<sup>154</sup>.

La Comisión<sup>155</sup> considera que existen cuatro objetivos prioritarios para la competitividad del sector de la industria de la construcción de la UE: fomentar las inversiones inmateriales, desarrollar la cooperación industrial, garantizar la competencia leal y modernizar la función de las autoridades públicas. Algunas de estas medidas, que se especifican en el anexo del Comunicado, ya están en marcha y deben reforzarse, mientras que otras requerirán la elaboración de iniciativas totalmente nuevas.

---

<sup>153</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente a la gestión de residuos en la construcción. Ordenada económica de rotación.

<sup>154</sup> COM/97/539/CEE, *La competitividad de la construcción...*, op. cit., pág. 13. A nivel comunitario, el marco jurídico de la construcción sigue siendo incompleto, ya que las normas que rigen las obras, el diseño, el uso de los productos y la responsabilidad son aún competencia de las autoridades nacionales. Así, el debate sobre la incidencia de la normativa relativa a la competitividad del sector debe desarrollarse también a este nivel.

<sup>155</sup> COM/97/539/CEE, *La competitividad de la construcción...*, op. cit., pág. 21 y 22. Las recomendaciones propuestas para reforzar la competitividad del sector de la construcción incluyen cuatro objetivos clave: desarrollar una política de calidad coherente para el sector, mejorar el entorno reglamentario y el marco general del mercado, impulsar un crecimiento sustancial y sostenido del nivel y la calidad de la educación y la formación en todo el sector y reorientar y reforzar la investigación y el desarrollo en función de las necesidades cambiantes. Las especificaciones propuestas o recomendadas en cada uno de estos ámbitos se resumen en el anexo de la Comunicación.



## CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL CONCEPTO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN LA CONSTRUCCIÓN

### 2.1. Introducción.

El proceso de edificación ha sido objeto de una evolución constante tal como se ha apuntado varias veces en este título.

La aparición de nuevos agentes en el proceso ha hecho que la realidad que reflejó (y aún sigue así) el CC de 1889 quede muy lejos de la actual. Ello se traduce en una regulación básica insuficiente de la responsabilidad en la edificación.

Las figuras que contempla el CC, en el artículo 1591, se reducen al propietario de la obra, constructor y arquitecto, puesto que, desde el prisma decimonónico eran los únicos intervinientes en el proceso de construcción de una vivienda.

La inexorable evolución tecnológica sufrida hasta finales del presente milenio ha dado lugar a una gran transformación del proceso edificatorio. Lo cual dio origen a la necesidad de adopción de normas sectoriales (normas técnico-sectoriales como NBE). A partir de los años noventa, se incrementa esta legislación sectorial, en razón de la transposición al Derecho español de diferentes directivas comunitarias<sup>156</sup>; sirva de ejemplo la legislación en materia de seguridad y salud, gestión de residuos, etc.

Junto a estos factores analizados, hay que tener en cuenta el paulatino predominio de la vivienda colectiva, ya que ésta introdujo un cambio importante en la estructura del proceso de edificación.

El propietario de la vivienda pasaba a ser el adquirente de un producto final (la vivienda). Se incorporaba así el promotor, que

---

<sup>156</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a la incidencia comunitaria en materia de construcción.

impulsaba la construcción de un edificio para lucrarse con su posterior venta. Este agente pasa a ser quien contrata a los técnicos competentes para la redacción del proyecto y control de la ejecución de la obra (arquitecto y arquitecto técnico), y al constructor, quien a su vez contrata a los subcontratistas -que harán lo mismo con los especialistas en estructuras, electricidad, carpintería, etc.-.

A su vez, el promotor puede asumir las funciones de constructor, convirtiéndose en promotor-constructor<sup>157</sup>.

El CC tan sólo menciona a tres figuras en su redacción del artículo 1591, mientras que en la realidad del mundo de la construcción actual, tal y como se acaba de hacer notar en el párrafo anterior, aparecen muchas más.

La construcción no ha sido ajena a la tendencia de especialización que se va consolidando a nivel universal. Por ello, al alcanzar mayores grados de complejidad, el proceso constructivo pide cada vez más conocimientos específicos que a su vez requieren más especialistas<sup>158</sup> (técnicos competentes).

Similarmente ha sucedido con la medicina. Desde la generalidad se ha pasado a la especialización. Uno de los objetivos de la medicina es la prevención. El resultado óptimo se obtiene a partir del conocimiento pormenorizado de cada parte del cuerpo humano. Hoy en día, ello significa un volumen de información imposible de procesar y utilizar adecuadamente si no es por medio de una sistematización y división de la misma (especialización), para llegar a la máxima resolución y evitar errores que podrían pasar desapercibidos desde lo general.

Si nos remitimos al apartado donde fueron descritas las fases del proceso edificatorio, encontramos la señal evidente del paso del

---

<sup>157</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados en los que se desarrollan las diferentes fases del proceso constructivo de la edificación y se definen las obligaciones del promotor.

<sup>158</sup> Por ejemplo, como se verá en la Parte II de la tesis: correspondiente a la legislación sectorial, el coordinador de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto debe intervenir en la definición del proceso constructivo y en la programación de la obra. Al hacerlo, debe conseguir el cumplimiento de los principios regulados a través de la Ley de prevención de riesgos laborales. Para lograrlo, debe estar formado en la construcción y en seguridad y salud, de lo contrario no puede garantizar un éxito del que es responsable directo ante el promotor y la ley.

tiempo y del anacronismo del artículo 1591 del CC<sup>159</sup>. En estos momentos es poco probable que un solo técnico participe en el proceso de construcción de un edificio. Es por eso que se distingue entre el proyecto básico y de ejecución, y se motiva la intervención de coordinadores en las correspondientes fases<sup>160</sup>.

Esta situación provocó que se constituyese en 1972, a instancia del Ministerio de la Vivienda, un grupo de trabajo formado por diversos expertos, bajo la denominación de GITSE, Grupo Interministerial de Trabajo para la Seguridad en la Edificación, que hizo público, el 22 de marzo de 1973, un documento<sup>161</sup> titulado Memoria sobre las necesidades urgentes de reforma del artículo 1591 del CC.

En este documento se realizaba un análisis global, subdividido en diversos apartados, de la responsabilidad profesional por ruina de los edificios y su regulación en el artículo 1591 CC. Se estudió su inactualidad, con sus puntos de discordancia con la realidad contemplada por el CC, pasando, posteriormente, al análisis de unas bases para su reforma y se concluía con unos comentarios al proyecto de reforma no sólo del artículo 1591 del CC, sino también de los preceptos concordantes: artículos 1593, 1907 y 1909 del CC.

Este repaso, que podríamos denominar histórico para promover la reforma del CC, se utilizó como documento de trabajo para el proyecto de reforma de los contratos de servicios y de obra en el CC, que en febrero de 1994 se presentó al Congreso de los Diputados<sup>162</sup>.

---

<sup>159</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a la necesidad de un marco normativo que regule el proceso constructivo.

<sup>160</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo; Cap. 3 apartado correspondiente a los cambios que la LOE introduce en el proceso de la edificación; y del Cap. 6 de la tesis correspondiente a la legislación sectorial de seguridad y salud: apartado correspondiente a los agentes que regula el RD 1627/97, subapartado de los coordinadores en materia de seguridad y salud.

<sup>161</sup> Documento. *Memoria sobre las necesidades urgentes de reforma del art. 1591 del CC*. Se redactó como documento de trabajo, sin que exista publicación oficial se facilitó copia a las diferentes instituciones y organizaciones que requirieron su interés. El documento utilizado para esta tesis formaba parte del archivo bibliográfico de ICCE –Instituciones Colegiales para la Calidad en la Edificación–.

<sup>162</sup> Proyecto de Ley por el que se modifica la regulación del Código Civil sobre los contratos de servicios y de obra, de 12 de abril de 1994 (BOCG 58-1, de 12.4.1994).

A lo largo del presente apartado se incluirán algunas de las soluciones aportadas por este movimiento renovador, que, sin embargo, jamás se plasmaron en la realidad, ya que el mencionado Proyecto de Ley decayó a principios de 1996 por el cambio de legislatura.

Tradicionalmente, el ejercicio de la profesión liberal ha estado caracterizado por un riguroso individualismo. Sin embargo, las transformaciones del orden económico y social, y el progreso científico, al que recurrentemente se hace referencia a lo largo de la tesis, han determinado numerosas mutaciones en las formas tradicionales de ejercicio de las profesiones. En el campo de la construcción, el ejercicio en grupo se impone como lógica y natural consecuencia de unas nuevas necesidades intelectuales y técnicas<sup>163</sup>.

La legislación sectorial se ha ocupado de intentar dar orden a la variedad de funciones y profesionales que intervienen en el proceso constructivo al introducir la figura del técnico competente. El trabajo en equipo de estos técnicos crea una profesión liberal ejercida en grupo. Este ejercicio en grupo debería estar regulado en el CC, ya que, éste sólo hace responsable al arquitecto o al constructor, sin tener en cuenta que otros agentes han intervenido efectivamente en el proceso, a los que también se les puede achacar la correspondiente responsabilidad<sup>164</sup>.

Lo que en verdad se está haciendo ahora, a falta de una normativa eficaz, es una interpretación del 1591 CC según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y, especialmente en nuestro

---

<sup>163</sup> Mariano YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad civil del profesional liberal*, Madrid: Ed. Reus, S.A., 1989, pág. 153 y 154.

<sup>164</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis y anexo II: apartados correspondientes a la responsabilidad y plazos de prescripción regulados por la LOE. Art. 17.5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente. Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios,... de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

caso, de acuerdo con la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas, tal y como se desprende del artículo 3.1 del CC.

Esta compleja situación aleja al propietario de la obra (que contempla el CC) del proceso constructivo. La figura, enunciada en el Código, del propietario coincide actualmente, con mucha frecuencia, con la del adquirente. No obstante, debido al proceso de evolución social, ha sucedido que en muchos supuestos el dueño de la obra coincida con el promotor, quien puede vender la vivienda, en un futuro, a un adquirente.

Con ello, tanto el promotor, en el momento en que es dueño de la obra, como el propietario, que lo puede ser en un momento posterior, están protegidos por el CC, en relación a la responsabilidad que deben asumir el arquitecto, el constructor<sup>165</sup> y

---

<sup>165</sup> Javier FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto en la edificación*, Madrid: Ed. de Derecho Reunidas, 1997, pág. 76. Este elemento personal que interviene en la obra de arquitectura no precisa de ninguna condición especial, pudiendo en consecuencia ser constructor cualquier persona con capacidad legal para obligarse y con medios económicos suficientes. Ello a excepción de cuando el constructor contrata con la Administración Pública; José Manuel SALA ARQUER / Benigno PENDÁS GARCÍA, *Requisitos para contratar con la Administración II: Clasificación y registro de los contratistas, en Derecho de los Contratos Públicos, estudio sistemático de la Ley 13/95, de 18 de mayo de Contratos con las Administraciones Públicas*, Barcelona: Ed. Praxis, 1995, pág. 345. La nueva Ley 13/1995, de 18 de mayo de Contratos de la Administración Pública (L.C.A.P.), al igual que hizo su antecesora, ha añadido a los requisitos generales para ser contratista, el de estar dotado de una capacidad jurídica especial administrativa. La especial naturaleza de algunos negocios jurídicos requiere, por su complejidad, duración y características, una especial aptitud en la persona. Aptitud que no puede ser circunstancial, sino estable y permanente. Por tanto, la clasificación tiene que ser una condición permanente o continuada, sostenida a lo largo de la vida del contrato. Hasta tal punto que, de no reunir esas condiciones, se puede presumir su falta de capacidad para el cumplimiento normal de determinadas obligaciones. La capacidad especial es una autorización especial. Y tal es el sentido de la clasificación de empresarios que regulan los artículos 25 y siguientes de la L.C.A.P., que establecen como requisito sine qua non para poder contratar con el Estado, la clasificación previa. Si esto es así es por la distinción entre Derecho público y privado, tal importancia se revela en la diversidad de instancias jurisdiccionales en que la conflictividad que se manifiesta en las relaciones constituidas sobre los diferentes conjuntos normativos encuentra satisfacción. Esta tercera línea argumental de justificación de la distinción es la que, a pesar de su alcance limitado, se presenta con un carácter práctico más inmediato, por lo que también demuestra más claramente la importancia de la diversidad normativa como punto, en buena parte insoslayable, de referencia, según afirman José Luis LACRUZ BERDEJO / Francisco de Asís SANCHO REBULLIDA / Agustín LUNA SERRANO / Jesús DELGADO ECHEVERRÍA / Francisco RIVERO HERNÁNDEZ / Joaquín RAMS ALBESA,

demás agentes intervinientes en el proceso constructivo (técnicos competentes para la dirección de la ejecución material, coordinador de seguridad, etc.).

La figura del promotor actualmente es bastante confusa. La regulación vigente ofrece poca seguridad respecto al adquirente, ya que no existe una norma que obligue al promotor a dar garantías, ni se exige testimonio de una mínima cualidad profesional<sup>166</sup>. Además el promotor se puede constituir como sociedad anónima o limitada, con las ventajas respecto a la disolución de las mismas que ello conlleva. De modo que en el caso de que surja alguna reclamación por parte del adquirente (por ejemplo, vicios en el edificio), éste no se podrá dirigir contra el desaparecido promotor<sup>167</sup>.

De lo expuesto, se deduce que el adquirente de la vivienda, no-promotor, se relacionará con el promotor mediante una relación contractual, pero no existe una relación directa (contractual) con los demás agentes participantes de la obra en la ejecución material del edificio, que sí están unidos contractualmente con el promotor. En consecuencia, la relación del adquirente con los demás agentes es extracontractual y amparada por el 1591 del CC. En el caso de que el promotor desaparezca, para que el adquirente tenga posibilidad de ser resarcido, no tiene otra opción que dirigirse a los tribunales y reclamar la responsabilidad extracontractual de los mencionados agentes.

Así pues, es de interés estudiar en este apartado la evolución entorno a la responsabilidad en materia de construcción, debido a la peculiar situación que se acaba de describir.

---

*Elementos de Derecho civil, Parte general*, vol. I, Madrid: Ed. Dykinson, S.L., 1999, pág 24.

<sup>166</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la LOE. Cuando entre en vigor la LOE (6.5.2000), sí que habrá unos mínimos que el promotor deberá cumplir, pero actualmente no es preceptiva ninguna garantía.

<sup>167</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente garantías por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción.

## 2.2. Generalidades

### A) Origen de las obligaciones

Para analizar la responsabilidad civil que puede imputarse a las personas en el ejercicio de una profesión y en nuestro caso, actividad específica sujeta al proceso constructivo, es básico determinar dónde nacen las distintas obligaciones.

Nuestro CC, Libro IV, Título I, Capítulo I referente a las obligaciones y contratos<sup>168</sup> predefine el concepto, contenido y ámbito, de la obligación. Así el artículo 1088 del CC establece:

*Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer, alguna cosa.*

Especial mención corresponde al artículo 1089 del CC en cuanto a la responsabilidad civil, en nuestro ordenamiento jurídico, nace de la obligación predefinida en el mismo.

*Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier genero de culpa o negligencia.*

El ámbito de esta obligación<sup>169</sup>, enunciada en tan pocas palabras, se amplía por la exigencia o el impulso de unas mejoras materiales, ético-culturales o por una más perfeccionada competencia de los profesionales y de forma especial, gracias a la obra inacabada, pero siempre perfeccionada, de la Administración de justicia. Cuyas sentencias cuando de forma repetida analizan el nexo obligacional y determinan unas responsabilidades, reflejan esta realidad teórica y la transforman en jurisprudencia.

---

<sup>168</sup> CC, Libro IV (de las obligaciones y contratos), Título I (de las obligaciones), Capítulo I (disposiciones generales).

<sup>169</sup> Cfr. Luis DÍEZ-PICAZO / Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho civil, II*, Madrid: Ed. Tecnos, 6ª, ed, 1994, pág. 593. Nuestro CC diferencia claramente en el art. 1089 como fuente de obligaciones a los actos y omisiones ilícita o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia, de la Ley, contratos y cuasi contratos.

Un buen ejemplo de ello es la STS de 30 de Septiembre, de 1991<sup>170</sup>:

*Si bien es regla general aplicable a estas situaciones la institución de la solidaridad en atención a concurrencia causal única, ha de precisarse que dicha regla no es ni puede ser exclusiva, fija y menos automática, cuando es factible definir y delimitar las actividades conductuales culposas o exculporias, en su caso, de las intervinientes en la ejecución de una obra, destinada a servir de morada a los diversos adquierientes de los espacios divididos que integran aquélla.*

*La función dinámica negocial de la construcción cada vez ofrece más complejidades, en atención a todas aquellas personas físicas y jurídicas que, en posiciones distintas, cooperan y se convierten en coautores de dicho negocio que, precisamente, no cuenta con el ordenamiento jurídico debidamente detallado y adaptado a la realidad histórica presente.*

*En este sentido, se puede establecer un amplio arco de intervinientes en las actividades de la construcción de inmuebles; desde los propietarios del solar, que constituye el soporte material necesario para levantar la edificación, los dueños de la obra, que pueden coincidir con aquéllas y con la figura del promotor-vendedor, entendiéndose por tal el que centra toda la actividad constructora, progonizándola en primer plano, en razón a sus funciones de ideación, planificación, coordinación, organización, acometida, financiación y control del programa de construcción inmobiliaria que pretende llevar a cabo, de tal manera que su actividad se profesionaliza cada vez más y culmina con la comercialización de lo edificado, en forma de viviendas, locales y toda clase de aprovechamientos espaciales. No obstante, las diligencias de venta no las asume siempre el promotor, y puede delegarlas en los agentes de la propiedad inmobiliaria, que vienen a actuar como mediadores, con todo el apartado que se establece de la publicidad y captación del clientela.*

*El referido promotor puede así mismo actuar como constructor o contratar la labor edificativa con quien reúne esta condición, que, a su vez, cabe realice las subcontratas parciales para las que esté autorizado.*

*En todo caso la actividad constructiva requiere la necesaria dirección y controles técnicos, lo que supone la aparición de otros intervinientes en el negocio, cuales son los arquitectos-directores de obra, a los que la*

---

<sup>170</sup> STS 30.9.1991, (R. 6075).

*doctrina jurisprudencial exige mayor grado de diligencia atendida la garantía técnica y profesional de sus conocimientos y los arquitectos técnicos o aparejadores, como profesionales encargados de la ordenación y dirección de su ejecución materializada, ya que asumen su control práctico -Decreto de 19 de febrero de 1971, artículo 1º-A.*

*Se completa el abanico de intervinientes constructivos y sin que ello suponga su cierre hermético, por las posibles incidencias y consiguientes vinculaciones indemnizatorias a cargo de los fabricantes de los materiales empleados en la edificación y de las aseguradoras que hayan suscrito las diversas modalidades que abarca el campo de los seguros de este particular ramo.*

La responsabilidad civil como concepto autónomo es resultado de una larga evolución, nunca desenvuelta por completo y por eso es difícil asumirla en una sola teoría y acotarla a un solo ámbito. En el ámbito del proceso constructivo, el estudio de la responsabilidad civil de los profesionales con carácter general requiere una delimitación en base a la evolución y cambios en la actividad de la construcción en los últimos años, que aunque sea por simple número, tiene que ser productora de situaciones dañosas. Algunas de ellas han supuesto acusadas repercusiones en la vida social, no sólo nacional, sino mundial y han dado lugar a desarrollar frente a los conceptos o criterios de responsabilidad contractual y extracontractual, el tema de la responsabilidad objetiva<sup>171</sup>.

### ***B) Ubicación del concepto de responsabilidad civil, requisitos para que nazcan responsabilidades***

Antes de intentar definir la responsabilidad civil debemos empezar por aclarar que para que existan responsabilidades se deben dar una serie de requisitos, entre los cuales destaca la existencia de una acción u omisión de una persona en un momento dado.

---

<sup>171</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistema...*, op. cit., pág. 592. En efecto, el aumento de población y el progreso de la llamada civilización técnica lleva como inevitable la multiplicación de máquinas y artificios creadores de riesgos y de situaciones de peligro.

Otro requisito esencial de la responsabilidad contractual y extracontractual es que la acción u omisión sea culposa o negligente, voluntaria y no producida por un hecho fortuito.

Como tercer requisito, es necesario que exista un daño; evidentemente, si existe una acción u omisión culposa pero no se produce un daño, queda fuera del ámbito del derecho.

Y como último requisito, debe existir necesariamente un nexo de unión entre la acción u omisión y el daño, de tal forma que dicho daño sea la consecuencia inmediata de la acción<sup>172</sup>.

Por tanto, se entiende por responsabilidad civil la obligación legal que tiene toda persona de reparar el daño causado.

La responsabilidad civil no es un derecho renunciable sino un deber jurídico. Una obligación de responder o restaurar el daño causado, puede surgir de una acción civil o en base a una acción penal, con posibilidad de relacionarse con disposiciones o actos administrativos<sup>173</sup>.

### ***C) Análisis de los elementos subjetivos, objetivos y la relación de causalidad en la responsabilidad civil***

El análisis de la responsabilidad civil referido al proceso edificatorio, requiere un mínimo razonamiento de los elementos

---

<sup>172</sup> Cfr. DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistema...*, op. cit., pág. 598. Para que exista responsabilidad civil será necesario que concurren los requisitos siguientes: 1º. Un comportamiento. El Código dice acción u omisión (art. 1902). Al examinar el comportamiento como punto de origen de todo el fenómeno de la responsabilidad civil, será menester ver en qué medida debe ser considerado como una falta o como un acto ilícito. 2º. La acción u omisión debe haber producido un daño. 3º. Existencia, además, de una relación o nexo causal entre el comportamiento y el daño. 4º. Todavía cabe señalar que, junto a las tres exigencias legales apuntadas en los apartados anteriores, para que se produzca responsabilidad civil es preciso que exista un criterio que permita imputar dicha responsabilidad al demandado. El criterio normal de imputación es la culpabilidad, si bien la ley admite otros posibles criterios de imputación.

<sup>173</sup> Joan LLOP LLOP, *Modelos actuales para todos los asuntos de la empresa: contratos de asesoramiento y prestación de servicios*, Barcelona: Ed. Weca, 1987, pág.1.

subjetivos y objetivos, así como de la relación de causalidad. Se debe predefinir que en algunos de los sectores, las responsabilidades están acotadas en función de las competencias específicas<sup>174</sup>, lo que nos daría como resultado la afirmación de una responsabilidad objetiva, especialmente en materia de seguridad y salud.

#### **a) Elementos subjetivos**

Los elementos subjetivos de la responsabilidad civil tienen una especial trascendencia, dada la configuración de la responsabilidad civil extracontractual en relación con la responsabilidad civil contractual. En principio, la persona que con su actuar causa el daño a otra es quien va a aparecer como responsable civil sin mayores peculiaridades, pero es con respecto a las otras personas intervinientes en la edificación donde va a requerirse el concepto de responsable civil extracontractual, en cuanto al no existir un lazo directo o contractual, la única vía para reclamar el resarcimiento del perjuicio es la responsabilidad civil extracontractual.

A través de ello, puede llegarse a exigir esta responsabilidad a todos los agentes intervinientes, siempre y cuando haya sido su comportamiento el causante del daño<sup>175</sup>. También se debe destacar que la responsabilidad civil extracontractual se extiende a la llamada responsabilidad por hecho ajeno, a los supuestos de culpa indirecta, ya que, según el artículo 1903 CC<sup>176</sup>, la obligación de reparar el daño "es exigible no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe

---

<sup>174</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente al proceso de ejecución y legalización del edificio. En el que se exponen y ranonan las funciones y obligaciones de los distintos agentes que participan en el proceso constructivo de la edificación.

<sup>175</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidades que regula la LOE.

<sup>176</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: evolución del tratamiento de la responsabilidad en la construcción en nuestro ordenamineto jurídico, concretamente el régimen especial que supone el art. 1903.

responder”<sup>177</sup>. Ello es de indudable interés en el marco edificatorio, ya que, aunque una gran parte de los intervinientes en el proceso edificatorio están relacionados entre sí, hay otros que sólo tienen relación con alguno de los agentes, por lo que la concreción entre todos de esas relaciones de dependencia puede incidir también en la concreción de las personas responsables civilmente por culpa extracontractual.

## **b) Elementos objetivos**

### ***(aa) Causación de un daño***

Como elementos objetivos debemos considerar la interrelación entre la actuación negligente y el daño producido. Por muy evidente que haya sido la negligencia o la imprudencia o por muy grave que haya sido la situación de riesgo creada, si no se ha causado un daño<sup>178</sup> o perjuicio no nace la responsabilidad civil extracontractual. La necesaria causación de un daño es, pues, un factor fundamental, pero que ofrece una gran variedad de formas de manifestación. Es preciso que este daño se dé por la intervención de cualquier tipo de culpa o negligencia, que se haya infringido el principio general *alterum non laedere*.

La diligencia parece cumplir la misma función en ambas responsabilidades (contractual y extracontractual), pero la previsibilidad de la responsabilidad civil extracontractual cobra especial trascendencia cuando hay una referencia específica a los riesgos, que se pueden producir en materia de seguridad y salud. Así, de la mano de la jurisprudencia, se puede llegar a la

---

<sup>177</sup> Art. 1903 CC. La obligación que impone el artículo anterior es exigible no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los que aquellas personas de quienes se debe responder.

<sup>178</sup> Cfr. Luis PASCUAL ESTEVILL, *La responsabilidad contractual*, II-1, parte especial, Barcelona: Ed. Bosch, S.A., 1990, pág. 180. Santos Briz atribuye al daño el significado que correspondería a todo menoscabo material o moral causado contraviniendo una norma jurídica, que sufre una persona y del cual haya de responder otra, tesis que en los propios términos hace suya Puig Brutau. Larenz y De Cupis coinciden en afirmar, también, que el daño viene a ser aquella aminoración o alteración de una situación favorable que sufre una persona, ya en sus bienes vitales, ya en su propiedad o en su patrimonio.

afirmación que el concepto genérico de daño previsible y evitable es equivalente al riesgo<sup>179</sup>.

En conclusión, a este corto análisis de los elementos hay que hacer referencia a la posible concurrencia de culpas o negligencias en la causación del daño, lo que sucede con cierta frecuencia. Ello, en el ámbito de la responsabilidad civil extracontractual, encuentra su reflejo en orden a sus consecuencias, pues la concurrencia de culpas sirve para moderar o atemperar la obligación reparadora que viene implícita a todo tipo de responsabilidad civil.

### **(bb) Antijuridicidad**

La propia antijuridicidad aún aceptando este elemento constitutivo, con cierta reserva, del hecho dañoso, conserva su naturaleza y carácter, bien se produzca en la rigurosa órbita contractual o bien derive de la violación del genérico deber *alterum non laedere*. En el primer caso, se desencadenaría la responsabilidad contractual en razón de una obligación prefijada por las partes. En el segundo, la responsabilidad extracontractual, fundada en la culpa aquiliana, proviene y diligencia, que incumbía al miembro de la comunidad social agente del hecho lesivo frente al otro que ha sufrido el daño. La regla *alterum non laedere* se trata de un principio general del Derecho, que informa de todo el ordenamiento jurídico y que está integrado en él. Es fuente de una serie de deberes que nos obligan a comportarnos, respecto a terceros, con la corrección y prudencia necesarias para que la convivencia sea posible. Por ello, es perfectamente posible, que incluso el ejercicio de nuestro propio derecho cause un daño resarcible, si se ha ejercitado de modo anormal o excesivo<sup>180</sup>.

---

<sup>179</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente en la evolución del tratamiento de la responsabilidad en la construcción en nuestro ordenamiento jurídico, concretamente la previsibilidad en la producción del resultado lesivo.

<sup>180</sup> Luis PASCUAL ESTEVILL, *La responsabilidad contractual y la extracontractual, aquiliana o delictual*, Revista. La Ley nº 4, Madrid: Ed. Bosch, Casa Editorial, S.A., 1991, pág. 1159; Carlos LOPEZ REY, *Apuntes de Derecho Civil*, Barcelona: Universidad de Derecho de Barcelona. Expone: que cualquier acto ilícito que ocasione un daño a otro sujeto de derecho, genera la obligación de reparar dicho daño, esto se expresa abreviadamente con el brocardo *–naeminem Laedere–*, como un principio general del derecho, siendo ello, en parte cierto, conviene recordar que los planteamientos actuales de la responsabilidad extracontractual sólo se veían

Se expone en la responsabilidad extracontractual, junto a los elementos de culpabilidad e imputabilidad, los datos de daño, antijuricidad y relación de causalidad, para determinar conjuntamente la obligación de reparar. Las diferencias con la responsabilidad contractual son básicamente su carácter fenomenológico y los plazos de prescripción.

### ***(cc) Relación de causalidad nacida de la obligación en el ámbito de responsabilidad civil en la construcción***

La relación de causalidad nace de la obligación comprometida directamente -contractual- o indirectamente -extracontractual-, establecida o regulada en el contrato que relaciona al cliente o clientes a los profesionales liberales. Es una figura contractual atípica “no porque carece de nombre en derecho, sino porque no tiene regulación legal. Parece obvio que nos encontramos ante un contrato atípico, pues ni por la más extensiva interpretación cabe aplicar las reglas que el Código da para el arrendamiento de servicios de los domésticos y asalariados”<sup>181</sup>.

### **(i) El contrato profesional de los agentes participantes en el proceso constructivo. Consideración general**

---

pálidamente reflejados en el mundo jurídico romano. La expresión -naeminem Laedere- es un recurso lingüístico de enorme utilidad, pero que no debe llevarnos al engaño de considerar que el actual Dº civil es una mera continuidad del viejo Dº romano. Los partidarios de esta mera continuidad hablan indistintamente de responsabilidad extracontractual y responsabilidad aquiliana. Este último epíteto -aquiliana- procede de la “lex aquilia de Danino Dato” (S. III a. C.) en la que se consagra por vez primera la posibilidad de que el daño inferido a las cosas permitiese a su propietario reclamar una reparación equivalente al valor máximo que aquellas adquiriesen durante los treinta días siguientes a la producción del daño. Pero ni bajo la lex aquilia ni el sistema Justiniano, es decir, en el entero desarrollo del Dº romano, hubo una regla general que conectara el daño a la responsabilidad como se consagra definitivamente en la codificación; sino en todo caso una mera relación de supuestos concretos en los que cabría exigir la reparación (atraves de las infactum acciones). Por tanto no hay necesidad alguna en equiparar la verdadera responsabilidad aquiliana a la moderna responsabilidad extracontractual. En consecuencia no debería ser utilizado el adjetivo aquiliana al tratar de la responsabilidad extracontractual en Dº moderno.

<sup>181</sup> Antonio GULLÓN BALLESTEROS, *Curso de Dº Civil*, Madrid: Ed. Tecnos, 1972, pág. 253.

No es éste el lugar de hacer una exposición sobre la naturaleza del contrato profesional pero sí debe al menos indicarse las distintas posiciones doctrinales que lo configuran, así como un mandato, un arrendamiento de servicios o un arrendamiento de obra<sup>182</sup>. Se inscribe en este apartado, ya que, la existencia de un contrato o su inexistencia constituyen la relación de causalidad necesaria para que pueda nacer la responsabilidad civil.

La jurisprudencia entiende que nos encontramos ante un contrato atípico de contenido variable, que participa de la naturaleza de los antes señalados, aunque no puede encasillarse exclusivamente en uno de ellos, y que carece de una regulación o disciplina legal aplicable<sup>183</sup>. Esta última conclusión es la que nos interesa, pues pone de manifiesto los graves problemas que van a surgir cuando en cada caso concreto se vaya a dilucidar cual es la solución a los conflictos que puedan surgir durante la vigencia de estos contratos, ya que se carece de una regulación específica.

La relación de causalidad nace en el contrato y por lo dicho, debe hacerse una breve exposición de ciertos aspectos concretos de estos contratos, con el fin de delimitar algunas cuestiones de carácter general, como las relativas a la forma del contrato y al precio.

Al no existir norma específica, rige en materia de la forma de estos contratos, el principio general en nuestro Derecho de consensualidad y de libertad de forma, que establecen los

---

<sup>182</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de los colegios profesionales, régimen contractual. Referencias contractuales: En el contrato de arrendamiento de obras y servicios, una de las partes se obliga a prestar a la obra un servicio por precio cierto (art. 1544 del CC).

<sup>183</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de los colegios profesionales, régimen contractual. Se debe de evidenciar la no existencia, en el CC, de una norma de las comprendidas en el contrato de arrendamientos de servicios, que pueda ser de aplicación exclusiva o directa a esta forma de relación, entre promotor-cliente y profesional liberal. Podemos afirmar que nos encontramos ante un contrato atípico, aunque los problemas aparecen en cuanto nuestro CC está aquí fuertemente anclado a la concepción unitaria romana del arrendamiento, que englobaba, bajo esta dominación, a figuras tan diversas como el arrendamiento de cosas, el contrato de prestación de servicios y el contrato de obra. La jurisprudencia sostiene, que dentro del amplio molde del contrato de servicios, caben los de quienes ejercen las llamadas profesiones y artes liberales. Así, STS, de 29.9.1983 (R.4685), de 29.6.1994 (R.3441), de 19.11.1997 (Ac.209), etc.

artículos 1258 y 1278 del CC. En consecuencia, desde que medie el mero consentimiento de los contratantes sobre el objeto y la causa del contrato (artículo 1262), cualquiera que sea la forma en que este consentimiento se haya prestado, el contrato se habrá perfeccionado y será relacionante y obligatorio para las partes<sup>184</sup>.

Las anteriores afirmaciones pueden parecer contrarias en la práctica diaria, pues las disposiciones reglamentarias que regulan esta actividad profesional, exigen que el contrato se formalice por escrito, mediante la denominada hoja de encargo profesional<sup>185</sup>, que, suscrita por ambas partes, deberá comunicarse al respectivo colegio, para el oportuno visado.

“La jurisprudencia ha declarado que estas normas administrativas no derogan el principio espiritualista y de libertad, de forma que rige en nuestro ordenamiento la perfección de los contratos, de ahí que la falta de cumplimiento de tales formalidades no afecte a la validez del contrato entre las partes, y sólo podrá dar lugar a correcciones disciplinarias colegiales, pero será un contrato perfectamente exigible antes los Tribunales (STS 9.4.1956 y STS 30.5.1987)”<sup>186</sup>.

Sin embargo, el visado<sup>187</sup> de la hoja de encargo por el colegio profesional correspondiente, tiene una doble función de garantía;

---

<sup>184</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de los colegios profesionales, régimen contractual, referencias contractuales. El contrato se perfecciona por el simple consentimiento, de manera que no es necesario que se redacte por escrito ni en ningún modelo especial. Sin embargo, es recomendable que exista un documento, en cuanto la falta de conformidad escrita puede implicar problemas de ejecución del contrato, y el desarrollo del proceso largo y costoso, de tener que acudir a los Tribunales de Justicia.

<sup>185</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo de la edificación.

<sup>186</sup> Gabinete técnico de CA y AT de Murcia, *La responsabilidad civil en la construcción, La responsabilidad penal en la construcción*, Murcia: Ed. C A y A T de Murcia, 1996, pág. 2.

<sup>187</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de los colegios profesionales, referencias contractuales. El visado es obligatorio para el ejercicio liberal, según establecen los estatutos de los colegios profesionales de arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros, basándose en su competencia de corporaciones de derecho público, con personalidad jurídica propia y con capacidad plena para el cumplimiento de sus fines. El visado no comprenderá los honorarios, ni condiciones contractuales que se dejen al libre acuerdo de las partes.

la primera, la de cumplir los requisitos de las normas administrativas, en cuanto las obligaciones que se contratan son asumidas por un técnico competente y la segunda, de garantía económica, en cuanto el visado por los colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos requiere que el profesional tenga constituido un seguro de responsabilidad civil<sup>188</sup>. Este seguro no es obligatorio para los demás agentes que participan en el proceso edificatorio -promotor, constructor, subcontratista- (previsión de obligatoriedad, reflejada en la LOE)<sup>189</sup>.

Por lo que respecta al precio<sup>190</sup>, hay que señalar que se trata de un elemento esencial de esta clase de contratos, esto es, que no puede faltar en el acuerdo de las partes, pues entonces el contrato no sería válido. Este dato, que hoy día nos parece tan elemental, no siempre ha sido así, pues en el Derecho romano sólo los trabajos mecánicos o manuales eran retribuidos, en tanto que los intelectuales, por su alto valor moral, no eran susceptibles de evaluación económica.

Merece especial consideración una breve referencia a la determinación del precio del contrato profesional según las tarifas colegiales, sobre todo después de que se haya dictado el RDL 5/1996, de 7 de junio, sobre medidas liberalizadoras en materia de

---

<sup>188</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente al análisis del concepto de responsabilidad civil en la construcción, la responsabilidad decenal del art. 1591, necesidad de creación de un seguro; CORREO DE LA CONSTRUCCIÓN, *La AIC opuesta por un seguro que cubre las deficiencias*, Barcelona: Ed.C de la C, nº 844, 1997, pág. 1. La AIC apuesta por la existencia de un seguro decenal, en el marco de la LOE, por el que el promotor y los posteriores adquirientes quedarían amparados contra los daños materiales ocasionados por determinados vicios o defectos durante un plazo de 10 años. Sin embargo, la asociación considera que este seguro es necesario, pero no suficiente. Según AIC, la Ley debería prever expresamente la facultad de los aseguradores de poder exigir la intervención de un organismo de control aceptado por ellos, independientemente de los agentes intervinientes en el proceso constructivo, y contratado por el promotor para realizar una misión de información ante los aseguradores que les permita apreciar los riesgos técnicos garantizados en las pólizas.

<sup>189</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la LOE.

<sup>190</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de los colegios profesionales, referencias contractuales. El precio, en principio, puede consistir en una prestación de cualquier naturaleza, de manera que podría pactarse que, a cambio de la realización de un proyecto, de la dirección de la ejecución de la obra, de la realización de un estudio de seguridad o bien por la emisión de un dictamen, de un informe, o de una valoración, se recibiese, por ejemplo, un local o una vivienda; lo esencial únicamente sería el acuerdo de voluntad de las partes contratantes.

suelo y de Colegios profesionales, pues en el apartado cinco de su artículo cinco, modifica la Ley 2/1974<sup>191</sup>, de 13 de febrero, de los Colegios Profesionales, en concreto el apartado ñ), señalando como una de las competencias de esos Colegios, “establecer baremos de honorarios, que tendrán carácter meramente orientativo”<sup>192</sup>.

En realidad no se ha producido una variación sustancial en el régimen jurídico anterior, pues la obligatoriedad de las tarifas colegiales sólo lo era para los colegiados que se enfrentaban a sanciones disciplinarias si incumplían las normas dadas al respecto por su colegio, pero el cliente que hubiera pactado un precio inferior al fijado en esas tarifas, no podía ser obligado a su pago, pues para él regía lo pactado, como ya tuvo ocasión de señalar la jurisprudencia (STS 7.6.1958 y STS 13.3.1978)<sup>193</sup>, aunque reconociendo a tales tarifas un carácter supletorio o subsidiario.

## **(ii) Delimitación del ámbito profesional**

Sea cual sea el origen de la obligación, lo que hay que hacer previamente es delimitar el ámbito profesional en el que se desenvuelve la actuación del técnico, pues habrá que hacer un juicio de valor. Para ello, se comparará lo que ha hecho o dejado de hacer y aquello que, según el ordenamiento jurídico (que comprende la Ley, los usos y costumbres, los principios generales del Derecho y los pactos lícitos), debería haber hecho.

El incumplimiento o actitud que genera la obligación de indemnizar no sólo debe guardar conexión causal con el daño,

---

<sup>191</sup> Ley 2/1974, de 13 de febrero, de colegios profesionales (BOE 40, de 15.2.1974).

<sup>192</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de los colegios profesionales, régimen contractual, cambios introducidos por el RDL 5/96. Antes de la entrada en vigor de esta norma jurídica. Los colegios de arquitectos y arquitectos técnicos, como otros, tenían una intervención esencial, tanto en la fijación de los honorarios de los mencionados profesionales, como en el cobro de los mismos, sin tan siquiera poder plantearse la posibilidad de un contrato con el que, con total libertad, un técnico pudiera establecer las relaciones que lo vinculasen con un cliente y fijase de una forma totalmente libre, los honorarios que quería cobrar.

<sup>193</sup> Gabinete técnico de CA y AT de Murcia, *La responsabilidad civil en la construcción, La responsabilidad penal en la construcción...*, op. cit., pág. 3.

sino que debe además ser antijurídico; que exista contradicción entre el hecho y el ordenamiento jurídico. Cuando el comportamiento es violatorio del deber general de no dañar, *naeminem laedere*, estamos ante un acto ilícito – extracontractual<sup>-194</sup>.

### ***(dd) La existencia de culpa***

La responsabilidad decenal, a la que nos referiremos en el próximo apartado, implica la existencia de culpa<sup>195</sup>, si bien se tiende a objetivarla. La Jurisprudencia ha acuñado una presunción *iuris tantum* de culpa en los intervinientes en la construcción. Presunción, por tanto, destructible por hechos que acrediten lo contrario.

Ahora bien, la presunción de culpa no puede alcanzar un valor absoluto *a priori*, la atribución de responsabilidad decenal ha de estar debidamente probada. Ex. artículo 1214 del CC, sin bastar las meras circunstancias objetivas de haber recibido un encargo profesional y de haber intervenido en una obra.

Es indudable que en la política de construcción se está procurando una mayor seguridad en la edificación, al mismo tiempo que una mejor calidad de la misma. La Administración tanto la central como la autonómica ha venido dictando una serie de disposiciones reguladas al efecto. Pero todo ello nunca supondrá una total eliminación de los riesgos. Y por tanto aún existe la posibilidad de que los perjudicados en accidentes o siniestros puedan reclamar judicialmente, contra aquellos intervinientes en la construcción, los daños y perjuicios que se les hayan ocasionado.

Sería utópico referenciar que la mejora de las disposiciones técnicas en el proceso constructivo o edificatorio eliminaría las actividades originadoras del riesgo y los daños –defectos ocultos-, pero sí ayudaría una regulación mejor armonizada y no tan

---

<sup>194</sup> Vázquez FERREYRA, *La Teoría General de la reparación del daño*, en Jurisprudencia argentina nº 5479.

<sup>195</sup> PASCUAL ESTEVILL, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 28. La culpa tiene siempre su especial razón de ser en la negligencia.

desconexa. Al tiempo que debería acotar, de manera más específica, los ámbitos de intervención de los distintos agentes, aportando una ayuda importante a la determinación de los elementos subjetivos y objetivos de la responsabilidad civil.

### 2.3. La responsabilidad decenal del artículo 1591

Mucho se ha escrito y publicado<sup>196</sup> del problema de la naturaleza jurídica de la responsabilidad decenal y la conexión de los artículos 1591<sup>197</sup> y 1907<sup>198</sup> a 1910<sup>199</sup> del CC.

Es necesario para afrontar el análisis de la necesidad de reforma del artículo 1591 CC, una mínima introducción que haga constar el pensar de diferentes autores en cuanto al contenido de los artículos referidos.

#### **A) Naturaleza Jurídica**

Luís Pascual Estevill expone<sup>200</sup> que la responsabilidad de los párrafos 1º y 2º del 1591 del CC es la que procede del incumplimiento de las obligaciones, que el contratista y

---

<sup>196</sup> Cfr. Cap. 2 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a la responsabilidad, en los que se nombran a los diferentes autores y se expone su doctrina o forma de entender la naturaleza jurídica de la responsabilidad decenal.

<sup>197</sup> Art. 1591 del CC. El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiese, si se debe la ruina a vicios del suelo o de la dirección. Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años.

<sup>198</sup> Art. 1907 del CC. El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniera por falta de las reparaciones necesarias.

<sup>199</sup> Art. 1910 del CC. El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma.

<sup>200</sup> Luis PASCUAL ESTEVILL, *La responsabilidad extracontractual, aquiliana o delictual*, II-2, Barcelona: Ed. Bosch, S.A , 1990, pág. 327.

arquitecto habían asumido frente al propietario de la obra o edificio que se construyó, eso sí, por causa de violaciones diferentes, a las que las propias normas del precepto se remiten. La responsabilidad que se preceptúa en el artículo 1909 por la ruina del inmueble, fundamentada en los defectos de la construcción, es de naturaleza extracontractual, basada en la infracción del *neminem laedere*, que al presumirse una culpa *iuris tantum* en contra del constructor o promotor y técnicos que hayan dirigido la obra, presupone una responsabilidad en su contra, de la que podrán exonerarse probando que emplearon toda la diligencia que la naturaleza de la obligación exigía y correspondía a las circunstancias de las personas, del tiempo y lugar, artículo 1104, párrafo 1º, de la Ley sustantiva civil, con más si concurrían aquellas circunstancias que son el límite a la responsabilidad que establece el capítulo II, del título XVI, del libro IV, del CC, cuales son la fuerza mayor, la culpa de la víctima y la intromisión de un tercero que suponga la ruptura de la cadena causal entre el hecho y sus efectos.<sup>201</sup>

En su obra, Cadarso Palau, realiza un análisis amplio de la tipología de la responsabilidad decenal. “Hace referencia a un criterio de aproximación entre la responsabilidad contractual y la extracontractual en muchos aspectos y de forma expresa entre los artículos 1591 y 1909 CC. Opina que la relación queda enormemente imprecisa en los términos legales, sin que hayan llegado a un resultado pacífico los esfuerzos doctrinales para su esclarecimiento. Expone que la falta de precisión normativa remite, en último término, a la averiguación de la naturaleza de la responsabilidad decenal. Desarrolla un análisis comparado de las tesis de naturaleza contractualista, extracontractualista y legal de las responsabilidades derivadas del párrafo 1º y 2º del artículo 1591 del CC, y considera que la responsabilidad decenal incumbe al contratista y al arquitecto frente al dueño de la obra,

---

<sup>201</sup> Juan CADARSO PALAU, *La responsabilidad decenal del arquitecto y constructor*, Madrid: Ed. Montecorvo, S.A., 1976, pág. 85 a 109. Hace un análisis extenso de la naturaleza jurídica de la responsabilidad decenal. Compara su forma de pensar con la de diferentes autores entre los que cabe destacar: Albadalejo García: (*Instituciones de Dº Civil*, Barcelona 1960); Borrel Macía: (*Responsabilidades derivadas de culpa extracontractual civil*, Barcelona, 1958); Santos Briz: (*el Contrato de ejecución de obra*), Herrera Catena: (*Responsabilidades en la construcción y responsabilidad decenal de técnicos y constructores*. Granada, 1974); Sánchez Fontás: (*El contrato de construcción*, Montevideo, 1953); Díez-Picazo y Gullón Ballesteros: (*Instituciones de Dº Civil I*. Madrid, 1973).

por razón del incumplimiento de sus obligaciones contractuales”<sup>202</sup>.

Se olvida de que el dueño de la obra puede configurar el agente más importante y con mayor poder de decisión, que es el promotor. Cuestión distinta sería el análisis del propietario que, con o sin conocimiento del proceso edificatorio, encarga a unos profesionales la gestión total del proceso edificatorio de su vivienda. A ello hay que añadir la existencia de otros agentes – arquitecto técnico-, en los que por jurisprudencia del TS se amplía en el ámbito de responsabilidad regulado en el 1591, párrafo primero.

La no coincidencia en la resolución final del tema no impide reconocer que en su obra se realiza un amplio y válido análisis comparado de las distintas formas de pensar de la responsabilidad decenal de arquitectos y constructores.

Carlos Rafael Gómez de la Escalera en su obra “La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción”<sup>203</sup> dedica un apartado específico al análisis de la naturaleza de la responsabilidad prevista en el artículo 1591 del CC. Realiza una diferenciación de sus dos párrafos y coincide, en lo que expuse referente al segundo párrafo, en que la ruina encuentra su causa en la falta del contratista a las condiciones del contrato, es decir, cuando se funda en puro incumplimiento contractual.

En el análisis de la responsabilidad derivada de la ruina por vicios de obra, ya sea en vicios que nacen de la construcción, del suelo o de la dirección (párrafo primero del artículo 1591 del CC), realiza un estudio doctrinal comparado de la teoría contractualista, extracontractualista, legalista y la posición de la jurisprudencia del TS, de diferentes autores.

### **a) Teoría contractualista respecto de la naturaleza de la responsabilidad decenal**

---

<sup>202</sup> CADARSO PALAU, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 85-89.

<sup>203</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad civil de promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción...*, op. cit., pág. 64 a 86.

No existe unanimidad doctrinal en el punto referente al fundamento de esta responsabilidad. La teoría contractualista es aceptada entre otros por Manresa, Salom Antequera, Díez-Picazo, Gullón Ballesteros, Cadarso Palau y Cabanillas Sánchez<sup>204</sup>. La responsabilidad contractual surge entre partes sujetas previamente por convenio o situación análoga -como entre arquitecto y comitente, este último y el contratista, constructor y subcontratista-, y goza de una manifiesta vis atractiva sobre la extracontractual, sobre todo cuando esta última se produce dentro del objeto del contrato de que se trate.

Sin duda, la responsabilidad del párrafo segundo del precepto en estudio es contractual, pues contempla un claro supuesto de incumplimiento de un acuerdo previo.<sup>205</sup> La tesis de la naturaleza contractual se fundamenta en que es una obligación que surge como consecuencia de un contrato, el contrato de arrendamiento de servicios o el de empresa entre contratista y el comitente.<sup>206</sup> Gómez de la Escalera cita a Manresa, que aunque no se pronuncia expresamente sobre la naturaleza de la responsabilidad prevista en el artículo 1591, parece que se inclina por la tesis contractualista, cuando conceptúa el precepto como una excepción a la regla general de que la responsabilidad del arrendador (contratista) se extingue con la recepción de la obra. Ello lo justifica en el hecho de que el examen, que el arrendatario

---

<sup>204</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 65; Antonio GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción, adaptado a la normativa vigente a diciembre de 1995*, Barcelona: Ed. Bosch, S.A. 1996, pág. 402. Díez-Picazo, Gullón, Cabanillas y Cadarso Palau, entre otros, la califican de contractual y la sitúan en el artículo 1091 CC; Natalia ÁLVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas de la responsabilidad civil*, Granada: Ed. Comares, 1998, pág. 322. Son muchos los autores, y las resoluciones jurisprudenciales, que han constatado el carácter contractual de la responsabilidad decenal, apoyándose, principalmente, en la posición sistemática del artículo 1591 CC, en sus antecedentes históricos, en la propia terminología del artículo -habla de contratista y no de constructor-, pero, sobre todo, en la existencia de otro precepto, el 1909 CC, que sería el encargado de regular la responsabilidad extracontractual de los constructores de los edificios frente a terceros. Miguel A. Del ARCO / Manuel PONS, *Derecho de la construcción*, Madrid: Ed. Hesperia, 1987, pág. 365.

<sup>205</sup> GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 402 y 404; ÁLVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas...*, op. cit., pág. 322. El debate en torno a esta naturaleza jurídica de la responsabilidad decenal ha situado tradicionalmente a la doctrina y a la jurisprudencia en torno a tres posiciones básicas.

<sup>206</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la Construcción...*, op. cit., pág. 364.

(comitente) puede hacer al tiempo de la entrega, no es suficiente para suponer que tiene ocasión de conocer, perfectamente, todos los vicios de que adolezca la obra, por lo que “lo prudente y lo justo –dice- es el fijar un período de tiempo durante el cual la responsabilidad del arrendador pueda hacerse efectiva y no entender que el hecho de la aceptación implica renuncia, por parte del arrendatario, de acciones que en esos momento no sabe si tendrá motivos para ejercer”<sup>207</sup>.

Salom Antequera afirma que “esta responsabilidad, por el lugar en que la establece nuestro Derecho civil, al reglamentar el contrato de arrendamiento de obras por ajuste o precio alzado nace de culpa contractual y recae sobre el arquitecto o contratista para con el dueño de la obra solamente, sin que jamás pensara nadie, antes de redactarse el artículo 1909 que dicha responsabilidad la contrajeran el arquitecto y contratista para con los terceros perjudicados por la ruina del edificio”<sup>208</sup>, concluyendo que “puede opinarse que el artículo 1591 define la responsabilidad contractual del arquitecto y contratista frente al dueño del edificio, y el artículo 1909 la responsabilidad aquiliana de los mismos frente a los terceros que sufran daños por la ruina del edificio”<sup>209</sup>.

Díez-Picazo estima que “el artículo 1591 resuelve un problema de cumplimiento de contrato, que es ajeno a los posibles terceros perjudicados”<sup>210</sup>, que halla su adecuada ubicación dentro del capítulo de la “prestación defectuosa de la obligación”<sup>211</sup>, mientras que para Gullón Ballesteros se trata de una responsabilidad ex lege pero en el sentido de “que aun no figurando como cláusula en el contrato de obra, se impone su observancia en interés

---

<sup>207</sup> José María MANRESA Y NAVARRO. *Comentarios al Código Civil Español*, tomo XII, 6ª ed., Ed. Reus, 1973, pág. 840 a 850.

<sup>208</sup> Salvador SALOM ANTEQUERA, *La responsabilidad aquilana de los propietarios de edificios y de los arquitectos y contratista, según el Código Civil Español*, Valencia: Ed. Anales de la universidad de Valencia, 1940, pág. 61-62.

<sup>209</sup> SALOM ANTEQUERA, *La responsabilidad aquiliana de...*, op. cit., pág. 65.

<sup>210</sup> Luis DÍEZ-PICAZO, *Estudios sobre Jurisprudencia Civil, II*, 2ª ed., Madrid: Ed. Tecnos, 1975, pág. 127.

<sup>211</sup> DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, I...*, op., cit., pág. 688-689.

público”<sup>212</sup>. Ambos autores terminan, finalmente, considerando clara la naturaleza de la responsabilidad prevista en el artículo 1591, que califican expresamente de contractual, tratándose en definitiva de un supuesto en el que “el contratista u otros técnicos no cumplen exactamente con las reglas de su arte, que han pasado a integrar el contenido del contrato de obra en virtud del artículo 1258”<sup>213</sup>.

Para Cadarso Palau la responsabilidad decenal del artículo 1591, párrafo 1º, es de naturaleza contractual e incumbe al contratista y al arquitecto frente al dueño de la obra, por razón del incumplimiento de sus obligaciones contractuales, aduciendo en apoyo de su posición además del argumento sistemático, el que “esta interpretación concede el relieve necesario a la evolución histórica de integración de la responsabilidad decenal, no obstante su singular origen, en el régimen del contrato de obra”<sup>214</sup>.

No obstante, hay que señalar otras posturas que ven una naturaleza típicamente contractual en la responsabilidad del artículo 1591 CC, ya que, la fundamentan en el “incumplimiento de una obligación asimismo contractual del contratista (y arquitecto), cual es la de realizar el trabajo y hacerlo con la necesaria perfección, esto es, ejecutar la obra con la debida diligencia teniendo en cuenta la *lex artis*, pero que señalan, al margen de las razones de la doctrina contractualista, que la conducta antijurídica que origina la responsabilidad del contratista y arquitecto no es la simple vulneración de no dañar a otro, sino que aquella se fundamenta en un verdadero incumplimiento contractual o cumplimiento defectuoso de la obligación mencionada, el cual podrá provocar en el futuro la aparición de defectos ruinógenos”<sup>215</sup>.

Pero la solución contractualista, siendo cierta “no absorbe toda la responsabilidad que subjetiva y objetivamente se genera en la construcción, lo que unido al influjo del principio jurídico - pro

---

<sup>212</sup> GULLÓN BALLESTEROS, *Curso de Derecho Civil...*, op. cit., pág. 268.

<sup>213</sup> Luis Díez-PICAZO / Antonio GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema de Derecho Civil II*, Madrid: Ed. Tecnos, 9ª., ed. 1997, pág. 342.

<sup>214</sup> CADARSO PALAU, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 86 y 87.

<sup>215</sup> ÁLVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas...*, op. cit., pág. 324.

damnato- ha repercutido en que los tribunales, sin dejar la ortodoxia jurídica de la jurisprudencia de conceptos, en un primer término hayan abierto al tercer adquirente el camino de la extracontractual, y aún más allá incluso hablen de obligación legal de garantía, cuando ni por vía contractual directa, ni por la subrogatoria, el perjudicado puede obtener protección, por otra parte justa"<sup>216</sup>.

El mayor óbice para la aceptación de la tesis contractualista, estriba en que impediría la aplicación de la responsabilidad decenal al arquitecto y constructor, en el supuesto de que éstos hubieran intervenido en la construcción ruinosa sin estar sujetos por contrato alguno.

Con base en la tesis contractualista, el adquirente del edificio perjudicado por la ruina, no podría reclamar al arquitecto en cuanto tal, con fundamento en el artículo 1591, ya que, dicho profesional aunque incumplió sus deberes técnico-profesionales, nunca podría haber incurrido en un incumplimiento contractual, por la sencilla razón de que nunca estuvo sujeto cuando proyectó y dirigió la obra, por contrato alguno, salvo que admitiésemos la absurda existencia de un artificioso contrato consigo mismo (¿autocontrato?), en virtud del cual se colocó en deudor y acreedor de sí mismo respecto de la función de proyectar conforme a la *lex artis*<sup>217</sup>.

## **b) Teoría extracontractualista respecto a la naturaleza de la responsabilidad decenal**

Los autores que se inclinan por la teoría extracontractualista, entre otros, son García Cantero, Santos Briz y Cossio<sup>218</sup>.

---

<sup>216</sup> GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 405.

<sup>217</sup> GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 404. Para autores como García Cantero, Santos Briz el párrafo primero recoge una hipótesis de responsabilidad directamente derivada del quebranto de la *lex artis*, que no tiene nada que ver con el contrato.

<sup>218</sup> ÁLVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas...*, op. cit., pág. 323. Por otro lado los partidarios de la tesis extracontractualista...; GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 402 y 403... mientras Cossio, Santos Briz, García Cantero y Torralba consideran que es extracontractual y la ubican en el 1902 CC...;

Los partidarios de esta teoría entienden que la acción de indemnización basada en el primer párrafo del artículo 1591, implica con relación al contratista “una sanción por incumplimiento de un específico deber de no dañar el patrimonio ajeno, en forma directa o indirecta, formulado con carácter general en el artículo 1902 y aludido por remisión en el artículo 1909; respecto del arquitecto representa una sanción por incumplimiento de un deber de pericia profesional, consistente en la observancia de las reglas de su arte”<sup>219</sup>.

La naturaleza extracontractual propugnada por García Cantero para la responsabilidad del párrafo 1º del artículo 1591, según expone Gómez de la Escalera, se caracterizaría respecto de la contractual predominante en la doctrina; de un lado, porque representa una agravación para los obligados, en cuanto que está legitimado para invocarlo cualquier perjudicado (haya o no contratado el arrendamiento de la obra) y, asimismo, porque establece una presunción iuris tantum de culpabilidad; de otro, porque implica un trato de favor para los obligados, en cuanto que limitan en el tiempo la duración de la garantía (que con base en el artículo 1902 no tendría ninguna cortapisa temporal)<sup>220</sup>.

En apoyo de su tesis, García Cantero aduce los siguientes razonamientos:

-La letra del párrafo 1º del artículo 1591 que autoriza una interpretación tanto contractual como extracontractual.

-Es muy dudoso que el citado párrafo primero establezca una obligación de saneamiento por vicios ocultos del edificio. Entre otros, por la incongruencia que supone imponer esta obligación a quien no ha sido parte en el contrato de obra, y porque a diferencia del artículo 1486, que admite una triple posibilidad: el

---

José Ignacio RUBIO SAN ROMÁN, *La responsabilidad civil en la construcción*, Madrid: Ed. Colex, 1987, pág. 196. Para otro sector de la doctrina, la acción derivada del artículo 1591 CC es de naturaleza extracontractual: una especificación de la del 1902 CC.

<sup>219</sup> Gabriel GARCÍA CANTERO, *La responsabilidad por ruina de los edificios*, art. 1591 del CC, en ADC (Boletín bibliográfico informativo) Barcelona: Ed. C.Bayo, 1974, pág. 123.

<sup>220</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 65.

desistimiento del contrato, la reducción del precio y la indemnización de los daños y perjuicios, el artículo 1591 sólo habla de indemnizar los daños y perjuicios.

-La tesis de la responsabilidad extracontractual es la única que permite una interpretación sistemática de los artículos 1591 y 1909 que atribuya a ambos plenitud de sentido.

-La interpretación propuesta ayuda a resolver mejor el conflicto de intereses en juego, en la medida en que por una parte, el ámbito de interesados es más amplio que el que puede derivarse de un contrato de obra (dueño-contratista), o de arrendamiento de servicios (dueño-arquitecto) y, por otra, se atiende el legítimo interés del contratista y del arquitecto en una pronta liberación de su responsabilidad<sup>221</sup>.

Por su parte, Santos Briz<sup>222</sup> al estudiar el artículo 1909, al que atendiendo a su colocación en la sistemática del CC, considera una variante de la responsabilidad extracontractual prevista de manera general en el artículo 1902, y después de apreciar la íntima conexión del artículo 1909 con el 1591, lo que exige –según él–, que la responsabilidad derivada de ambos preceptos sea calificada de manera uniforme, llega a la conclusión de que la responsabilidad establecida en el párrafo 1º del artículo 1591 no puede ser calificada de otra manera que de culpa extracontractual.

Igualmente, Cossio<sup>223</sup> estima que la acción de responsabilidad ex párrafo 1º, del artículo 1591 tiene carácter extracontractual.

No obstante, según Lucas Fernández<sup>224</sup>, el contratista y el arquitecto (o técnicos en general), en caso de ruina del edificio, pueden verse sujetos a responsabilidad contractual y a

---

<sup>221</sup> Razonamientos citados por GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 65.

<sup>222</sup> Jaime SANTOS BRIZ, *El contrato de ejecución. La responsabilidad civil*, 4ª ed, Madrid : Ed. Montecorvo, 1986, pág. 687-688.

<sup>223</sup> Alfonso de COSSIO y CORRAL, *Instituciones de Derecho Civil I*, Madrid: Ed. Alianza, 1975, pág. 425-428.

<sup>224</sup> Francisco LUCAS FERNÁNDEZ/ Manuel ALBADALEJO, *Comentarios al Código Civil, artículo 1591*, Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1986, pág. 277.

responsabilidad extracontractual. La responsabilidad contractual se regula en el artículo 1591 y la extracontractual en el 1909, en relación con el 1907 para el caso de ruina del edificio.

### c) Responsabilidad decenal de naturaleza legal

Frente a las dos teorías que analizan la responsabilidad derivada del párrafo primero del artículo 1591 del CC como contractual o extracontractual, aparecen una serie de autores que entienden que esta responsabilidad es de naturaleza legal y a ella se adscriben, Herrera Catena<sup>225</sup>, Fernández Costales<sup>226</sup> y del Arco y Pons<sup>227</sup>. Otros la definen, como Fernández Hierro<sup>228</sup>, como de carácter legal y extracontractual. Concluye Carlos Rafael Gómez de la Escalera<sup>229</sup> con un amplio comentario de su posición y afirma

---

<sup>225</sup> Juan HERRERA CATENA, *Responsabilidad en la construcción*, I-1, Granada: Ed. Imprenta (s.n.), 1983, pág. 195-196. Las obligaciones de origen legal se regirán por los preceptos de la Ley que las hubiere establecido, y, en la que ésta no hubiera previsto, por las disposiciones del presente libro (el Libro Cuarto, que trata de las obligaciones y contratos); Juan HERRERA CATENA, *Responsabilidad en la construcción* I, vol.II, Granada: Ed. Imprenta (s.n.) 1977, Pág. 183. La existencia de responsabilidades ex lege (art. 1591, párrafo 1.º) acentúa la necesidad de acudir al Código civil (art. 1591 y concordantes) y a las leyes especiales, para encontrar el régimen principal aplicable a tales responsabilidades de origen legal.

<sup>226</sup> FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del Arquitecto en la edificación...*, op., cit. pág. 314. Este autor estima que se trata de una responsabilidad ex lege a la que habrá que aplicar supletoriamente el régimen contractual en base al artículo 1090 del Código civil y citando a Manresa expresa: Cuando la ley no se limita a poner bajo su influencia las consecuencias de un hecho origen de obligaciones, sino que por sí misma las establece, limitando la importancia e influjo del hecho a ser mero cumplimiento del supuesto legal, que indica el momento y que determina la ocasión para que comience a ser exigible la obligación virtualmente contenida en el precepto legal, entonces en éste tendrá su origen aquélla.

<sup>227</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 367. La naturaleza jurídica de esta responsabilidad es de naturaleza legal y de derecho necesario o imperativo. Por su carácter de norma de *ius cogens* se impone a la voluntad de las partes, contratantes. Se trata, en su consecuencia no de una norma dispositiva, que admite el libre juego de la autonomía y libertad de contratación, sino de una norma imperativa y como tal, rígida e inflexible. Por ello, la Ley la impone en todo contrato de obra, por evidentes motivaciones de justicia y de seguridad pública. Cfr. también GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 403.

<sup>228</sup> Juan Manuel FERNÁNDEZ HIERRO, *La responsabilidad civil por vicios de construcción*. Bilbao: Ed. Deusto, 1976, pág. 63.

<sup>229</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 69.

que, según su criterio, debe rechazarse la tesis contractualista para la cual el fundamento último de la responsabilidad contemplada en el artículo 1591-1º, radicaría en la existencia de un incumplimiento contractual consistente en la ejecución defectuosa de los deberes técnico-profesionales que la *lex artis* impone, respectivamente, al contratista y al arquitecto, y que pasarían a integrar el contenido obligacional del contrato por virtud de lo dispuesto en el artículo 1258.

La tesis contractual, si bien puede tener algún fundamento respecto de terceros, incide en el olvido de que los contratos entre comitente/contratista y comitente/arquitecto, quedan regulados además de por su clausulado, por las normas del buen hacer constructivo, de ahí que la relación inter partes sea pura y netamente contractual, y sin duda, que la obligación de proyectar, construir o dirigir la construcción de un edificio comporte como indispensable la actuación según la *lex artis*, en cuanto que no parece admisible la construcción de edificios abocados a la ruina casi inmediata<sup>230</sup>.

En su aproximación a la teoría extracontractualista, Gómez de la Escalera analiza la teoría legalista afirmando que puede, sin embargo, aceptarse pero con ciertas matizaciones<sup>231</sup>. Ante todo, porque una obligación es legal cuando su fundamento se halla en la voluntad de la Ley y no en la voluntad de las partes, por ello, si se quiere derivar la naturaleza legal de la responsabilidad decenal, en el origen legal de la obligación de indemnizar los daños causados por la ruina del edificio que nace de ella, la teoría puede resultar arbitraria porque también constituyen obligaciones legales las obligaciones de indemnizar ex artículo 1101 o ex artículo 1902, propias de la responsabilidad contractual o extracontractual, respectivamente, por cuanto ambas nacen por la voluntad de la Ley y no porque lo quieran las partes. En realidad, así enfocada la cuestión, el tema se remite a un problema de fuentes de las obligaciones<sup>232</sup>.

---

<sup>230</sup> GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 404.

<sup>231</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 67 a 70.

<sup>232</sup> Respecto a esta teoría, RUBIO SAN ROMÁN, *La responsabilidad civil...*, op. cit., pág. 185, comenta que más recientemente BONET RAMÓN, *Código civil comentado*, Madrid, 1962, pág. 1266, sostiene el carácter legal de la responsabilidad, teoría superada por la doctrina del Tribunal Supremo, a partir de la Sentencia de 19 de febrero de 1959, que da por impuesta la legitimación activa de la arrendataria de un

#### d) Posición sostenida en esta tesis

Del estudio de las diferentes teorías doctrinales se concluye que no resulta adecuado calificar la responsabilidad que establece el artículo 1591-1º, como una responsabilidad contractual porque se impone al margen de toda relación contractual de los responsables, tampoco lo es calificarla de extracontractual, entre otras razones, porque el legislador de 1889 no quiso que fuera de este carácter, como demuestra el texto del artículo 1909 y la sistemática seguida por el CC, excluyéndola del Capítulo II, del Título XVI, del Libro IV (artículos 1902 a 1910); asimismo, tampoco es satisfactorio calificarla de legal, aduciendo que deriva de la violación de un deber legal, porque también la responsabilidad extracontractual implica la violación de un deber legal (el de *naeminem laedere*), y también caben incumplimientos de deberes legales, constitutivos de responsabilidad contractual en virtud del artículo 1258.

A partir de la realización de un análisis del concepto de culpa y el nivel de diligencia exigible, donde se diferencia y compara la responsabilidad civil y penal. Un sector de la doctrina concluye que con base en la evolución de la normativa y de las ideas "en cuanto la necesaria evolución de la legislación y de jurisprudencia, ciertas actividades en cuyo ejercicio difícilmente se apreciaba en otros tiempos la posibilidad de culpa extracontractual, se hayan constituido ahora en objeto frecuente de las demandas de resarcimiento, al sensibilizarse la opinión o

---

local de negocio para exigir la indemnización a los contratistas que habían realizado la obra. Postura esta que sigue siendo sostenida por el Alto Tribunal, ratificando la teoría expuesta por GARCÍA CANTERO; No obstante la evolución jurisprudencial ha dado un giro y según ÁLVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas...*, op. cit., pág. 323 y 324, una tercera postura, con gran apoyo jurisprudencial, sostiene la naturaleza ex lege de la responsabilidad decenal. Fundamentándose en el carácter imperativo de la norma, que atiende a razones de interés público, un sector doctrinal ha afirmado la naturaleza legal de la garantía decenal, la cual se establece en favor de cualquiera que adquiera el edificio; LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código civil...*, op. cit., pág. 278. La jurisprudencia, en relación con el párrafo 1 del artículo 1591 CC, ha proclamado el carácter legal de la responsabilidad de contratistas y arquitectos (y demás técnicos) en caso de ruina por vicios de construcción, o por vicios del suelo o de la dirección, pero sin atribuirle carácter extracontractual cuando la acción se ejercita por personas ligadas por vínculo contractual o por sus causahabientes entre los que se encuentra el adquirente de la propiedad del edificio.

crecer las posibilidades de daño y la consiguiente necesidad de tutela"<sup>233</sup>.

Así, la STS 14.11.1984<sup>234</sup> pone de relieve que la incompatibilidad de los artículos 1591 y 1902 no es tal. La resolución impugnada en esta sentencia constata que los artículos citados son incompatibles entre sí, pues el uno regula la responsabilidad contractual y el otro la responsabilidad extracontractual, excluyéndose mutuamente. La tesis que defiende la sentencia citada radica en el hecho de que sean de origen y régimen legal las obligaciones nacidas ex -párr. 1º, del artículo 1591. Según lo antes razonado, las responsabilidades contempladas por el precepto invocado son independientes y se desenvuelven al margen de todo vínculo contractual, aunque sin estorbar las de este origen, que pueden coexistir con las aquí exigidas<sup>235</sup>.

#### **e) Responsabilidad profesional civil y penal**

Así remarcan el concepto de responsabilidad profesional y en particular los que ejercen profesión liberal, en cuanto han tenido siempre, frente al cliente que con ellos contrata, una obligación de diligencia. Este mismo sector realiza un razonamiento en cuanto las consecuencias de la dualidad de los sistemas de responsabilidad civil y penal.

En relación al 1902, la culpa civil no constituye una fuente de responsabilidad distinta y aislada de la penal. La diferencia entre ambas, muy clara en el ámbito de la sanción, no se extiende al de la reparación, en el cual la identidad es –teóricamente- total.

De acuerdo con el tema que nos ocupa, se debe añadir hoy, la responsabilidad que relaciona la nacida del 1591, respecto al técnico profesional liberal responsable de la dirección de la

---

<sup>233</sup> José Luis LACRUZ BERDEJO / Francisco de Asís SANCHO REBULLIDA / Jesús DELGADO ECHEVARRIA / Francisco RIVERO HERNÁNDEZ / Joaquín RAMS ALBESA, *Derecho de Obligaciones*, Barcelona: Ed. Bosch S.A. 3ª. Ed, 1994, pág. 488 a 495.

<sup>234</sup> STS 14.11.1984 (R. 5552).

<sup>235</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidad de los agentes en el proceso constructivo de la edificación, LOE.

ejecución material de la obra, con la que prevé el RD 1627/97, sobre seguridad y salud en la construcción. Su artículo 3.2 establece lo siguiente: en el supuesto de que en la obra no sea necesario contratar al coordinador de seguridad, será la dirección facultativa quien asuma la responsabilidad, la penal y la civil.

Se podrá discutir si el examen de las responsabilidad civil derivada del delito ha de encomendarse al Tribunal penal o civil, pero la responsabilidad civil tendrá su propia esencia, indica Lacruz Berdejo<sup>236</sup>. La diferencia entre la culpa penal y la civil está claro en el ámbito de la sanción, no ocurre así en el de la reparación: la culpa civil no constituye una fuente de responsabilidad distinta y aislada de la penal, la identidad es -teóricamente- total.

El delito no es en realidad el criterio de atribución a responsabilidad civil, lo es el daño causado a un individuo, cuya reparación viene a recaer normalmente sobre el sujeto que delinquirió o sobre otras personas. Por consiguiente, y al margen de que se ejercite la acción de responsabilidad civil en un proceso civil o en uno penal, no existe más que una institución jurídica que constituye la responsabilidad civil y cuyos requisitos sustantivos son los mismos.

## ***B) Elementos objetivos***

Lo primero que se necesita para que entre en juego la responsabilidad decenal del artículo 1591 CC en contra de una persona, es que ésta haya intervenido en la construcción de la obra que resulte ruinoso. Esto supone determinar qué tipos de obras contempla el precepto, así como qué se entiende por ruina y por vicios de la construcción<sup>237</sup>.

### **a) Obra**

---

<sup>236</sup> José Luis LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho civil*, II-1, Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1985, pág. 490.

<sup>237</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad civil...*, op. cit., pág. 87.

En el art. 1591 CC, nos encontramos definido el término obra - obra nueva- muy utilizado por la Jurisprudencia, con la palabra edificio. Parecería lógica una diferenciación en base a lo expuesto en Derecho administrativo, cuando recoge el concepto de obra mayor y el de obra menor, tanto en la concesión y otorgamiento de licencia como en los requerimientos complementarios o documentos y participación de técnicos que exige para la concesión de licencia de primera ocupación<sup>238</sup>.

Sin embargo, el CC español no acepta esta diferenciación y así encontramos en el propio Código preceptos que conducen a una interpretación amplia del concepto construcción, y consiguientemente del concepto de edificio.

José Ignacio Rubio San Román<sup>239</sup>, cuya opinión comparto, critica el que no se admita tal distinción. En las grandes edificaciones es donde intervienen contratistas y arquitectos y aún entidades impersonalizadas, como las compañías anónimas de construcciones. Al lado de estos edificios mayores, se construyen en los suburbios de las ciudades, en los pueblos y en el campo, multitud de obras menores de una sola planta o de rehabilitación, en las cuales sólo interviene como constructor y director un mero experto (un maestro albañil), sin más bagaje que el experimental. Por ello, el plazo de diez años, que aún en construcciones mayores resulta excesivo, es extraordinario y abusivo en construcciones menores.

Tal y como se expuso en la introducción de este apartado, el correspondiente al análisis de la responsabilidad en el proceso constructivo, hubo un corriente innovador que advirtió y quiso poner fin al reiterado anacronismo del CC. Se llevo a cabo un estudio sobre la necesidad de reforma del CC que culminó con un Proyecto de Ley, que pese a la voluntad de sus impulsores jamás vio la luz en tanto que ley.

---

<sup>238</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso de edificación.

<sup>239</sup> RUBIO SAN ROMÁN, *La responsabilidad civil en...*, op. cit., pág. 154. Nuestro Código no autoriza estas diferencias, y que el plazo decenal de garantía por vicios constructivos, de dirección o del suelo, es aplicable a toda clase de construcciones, desde un simple cobertizo a un edificio público de grandes dimensiones.

La memoria llevada a cabo por el grupo G.I.T.S.E. (Grupo Interministerial de Trabajo para la Seguridad en la Edificación)<sup>240</sup> puso de relieve la observación perteneciente a Rubio San Roman<sup>241</sup> que se ha comentado dos párrafos mas arriba. Se quiso renovar la actual regulación de la responsabilidad decenal. Se recogía la idéntica diferenciación del Derecho francés, que respondía a una realidad indudable: la de que las obras menores de la construcción no están destinadas a una tan larga duración y que sus efectos, si se producen, se manifiestan normalmente dentro de este plazo. Ello era así porque se quería establecer un plazo de tres años de garantía para aquellas partes de la obra que no tuvieran carácter sustancial<sup>242</sup>.

El artículo 334,1 del CC, al definir los bienes inmuebles, dice que son tales: las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.

Y el artículo 389 del CC, bajo el título de los edificios ruinosos y de los árboles que amenazan caerse, establece que;

*Si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída.*

Por lo tanto, el concepto de edificio queda ampliado al de cualquier construcción, y por ende las responsabilidad decenal y quincenal afectan a cualquier tipo de construcción.

Etimológicamente, edificio procede del latín aedificium, palabra derivada de aedificare, edificar y significa obra o fábrica de casa, palacio o templo, empleándose como término genérico de toda obra arquitectónica que sirve de morada del hombre, para

---

<sup>240</sup> Documento. *Memoria sobre las necesidades urgentes de reforma del art. 1591 del CC...*, op. cit.

<sup>241</sup> RUBIO SAN ROMAN, *La responsabilidad civil en...*, op. cit., pag. 277.

<sup>242</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE, art. 17.1.b.

reuniones, espectáculos o cualquiera de las necesidades propias o inherentes a la sociedad <sup>243</sup>.

Según afirma Francisco Lucas Fernández, "del examen de los diversos casos en que nuestra jurisprudencia ha considerado aplicable el artículo 1591, de la opinión mayoritaria de nuestros autores y de la razón de ser del precepto, puede afirmarse que en el concepto de edificio a que alude el artículo 1591 cabe incluir toda construcción en el suelo o en el subsuelo y cualquiera que sea la naturaleza de los materiales empleados, incluso si son prefabricados y cualquiera que sea la finalidad a que se destine"<sup>244</sup>.

No cabe distinguir, a tenor de lo establecido en el CC, para las responsabilidades, entre construcciones grandes o pequeñas. Al mismo nivel que el pequeño edificio se encuentra la gran obra de ingeniería; por ejemplo, el pantano que presenta defectos de construcción.

En derecho comparado, otras legislaciones, como la alemana, establecen la responsabilidad del contratista de un año en los trabajos ejecutados en un fondo rústico, y de cinco años en las demás construcciones<sup>245</sup>.

El TS ha declarado que construir es fabricar, erigir y hacer de nuevo una casa. La reconstrucción entraña también responsabilidades respecto a quien ha construido, dado que los términos en los que se expresa el CC en su artículo 1951, son lo suficientemente claros y explícitos para que no pueda entenderse que la responsabilidad no surge en los casos en que ése proceda a la reconstrucción de un edificio, debiendo entenderse en este supuesto que reconstrucción es tanto como construcción. Así, la

---

<sup>243</sup> Ignacio DE CASSO ROMERO / Francisco CERVERÁ Y JIMÉNEZ ALFARO. *Diccionario de Dº privado*, Tomo I. Labor 2ª edición, Madrid: Ed. Labor, 1950, pág. 1682.

<sup>244</sup> LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código civil...*, op. cit., pág. 281.

<sup>245</sup> Joan LLOP LLOP, *Modelos actuales para todos los asuntos de la empresa: contratos de asesoramiento y prestación de servicios*, Barcelona: Ed. WECA, 1987, pág. 3; RUBIO SAN ROMÁN, *La responsabilidad civil en...*, op. cit., pág. 153. El Código alemán vigente establece la prescripción de las responsabilidades del contratista: por el transcurso de un año en trabajos ejecutados en un fundo rústico, y cinco en las demás construcciones.

STS de 16.12.1987 señala<sup>246</sup> que la culpa por impericia profesional lo mismo puede darse cuando se levanta un edificio de nueva planta, que en el caso de la reparación de alguno de los elementos esenciales.

Entraña duda también el hecho de si un trabajo de conservación o reparación tiene la consideración de obra. Para Díez Picazo<sup>247</sup>, “la garantía decenal es garantía de la construcción; los trabajos de mera conservación o de reparación quedan excluidos”. Sin embargo, el TS en sentencia de 19 de febrero de 1959 y de 12 de noviembre de 1970, admitió el ejercicio de la acción de responsabilidad decenal a obras de rehabilitación o de reconstrucción<sup>248</sup>.

Por último, destacar que en nuestro ordenamiento jurídico no admite la inclusión de las obras mobiliarias en el marco de la responsabilidad decenal<sup>249</sup>.

## **b) Ruina**

Para que pueda aplicarse el precepto, el artículo 1591, es preciso que la construcción se arruine.

El artículo 1591 CC, al establecer que el contratista de un edificio responde de los daños y perjuicios, regula que esta responsabilidad nace de la existencia de unos vicios de construcción que acarrearán la ruina del edificio<sup>250</sup>.

---

<sup>246</sup> ALVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas...*, op. cit., pág. 235. A las que se debe añadir: STS 6.3.1990, STS 21.12.1990, STS 23.1.1991, STS 30.9.1991, STS 16.12.1991, (Ac. 449); STS 21.12.1995, STS 22.5.1995, (R. 821).

<sup>247</sup> Luis DÍEZ-PICAZO. *Estudios sobre la Jurisprudencia Civil*, 3º edic. Madrid: Ed. Tecnos, 1976, pág. 628.

<sup>248</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 376.

<sup>249</sup> Tal como reitera HERREA CATENA, *Responsabilidad en la construcción...*, op. cit., pág. 237.

<sup>250</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 377.

El concepto de ruina es muy amplio<sup>251</sup>, podrá ser total o parcial, de presente o futuro - ruina incipiente-; en cualquiera de los casos, el defecto o vicio de construcción deberá ser causante de la ruina de la edificación.

No debe entenderse el concepto de ruina en un término total, las tendencias del derecho comparado muestran que hay que entender como tales los vicios o defectos que impidan el uso parcial de cualquier parte del edificio, que deterioren su imagen arquitectónica<sup>252</sup>.

Un edificio nace con voluntad de perdurar, es creado para persistir en el tiempo. Por lo tanto, cualquier vicio que pueda provocar un serio daño en dicho edificio, debe ser incluido dentro

---

<sup>251</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 139. Lo cierto es que tanto la doctrina como la jurisprudencia y las legislaciones positivas de los diversos países que se han ocupado de esta específica responsabilidad constructiva, muestran una paulatina tendencia a la ampliación del concepto ruina, para extenderlo a otros supuestos distintos de la pura y absoluta desaparición o perecimiento de la obra. La antedicha ampliación se desarrolla en una triple dimensión, dirigida a incluir dentro del concepto de ruina el de ruina parcial, la ruina futura y la llamada ruina funcional. A esto hay que añadir los intentos de extender la ruina a los supuestos de demoliciones forzosas; ALVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas...*, op. cit., pág. 325. Significado del termino ruina, ruina funcional y potencial.

<sup>252</sup> HERRERA CATENA, *Responsabilidades en la construcción...*, op. cit., pág. 260-270. Este autor distingue entre acepciones amplias y restringidas del término ruina, así, respecto de las acepciones estrictas comenta lo siguiente: con base en la expresión perece en todo o en parte (del artículo 1792 CC francés), encontramos la que gira en torno a la idea de perecimiento. Según esta acepción, hace falta -para que opere la responsabilidad decenal- defectos de tal naturaleza que entrañen la pérdida total o parcial del edificio o comprometan la solidez, hasta el punto de hacer temer su derrumbamiento. Este autor continua diciendo que aunque un alto porcentaje de eventos ruinosos tengan relación con la idea de perecimiento y este criterio haya sido considerado básico en todos los Ordenamientos, tal acepción estricta es insuficiente para llenar las necesidades de nuestros tiempos, como lo demuestra el esfuerzo -jurisprudencial y dotrinal- por huir de la puesta en práctica de la misma como criterio único y encontrar otras acepciones inspiradas en una interpretación finalista de los textos y capaces de servir las exigencias del momento actual en materia de idoneidad (en todos los órdenes) de las construcciones. Referente a las acepciones amplias, existen dos preceptos fundamentales, los artículos 1792 y 2270 del CC francés, en materia de responsabilidad decenal. Pues bien: basándose en que el artículo 2270 silencia el requisito del perecimiento total o parcial (del artículo 1792), se ha sostenido una acepción distinta del término ruina, que no exige se comprometa la existencia del inmueble; pero impone alguna de estas condiciones: que los defectos sean de tal naturaleza que causen al propietario un perjuicio considerable; que comprometan la seguridad pública; que hagan la construcción impropia para el uso a que esté destinada, o que traspasen la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción.

del concepto de ruina, o de posible provocador de la ruina. Y no es necesario que esta ruina sea inminente, inmediata. Basta con que se llegue a la conclusión de que antes o después aquel vicio o defecto oculto acarreará graves consecuencias en lo construido<sup>253</sup>.

Esta voluntad de supervivencia del edificio no significa que la responsabilidad del constructor tenga que prolongarse por idéntico tiempo, y es por ello que se establece la responsabilidad decenal, y que por lo tanto lo que pueda suceder respecto al futuro con referencia de la ruina del edificio, será imputable a su uso a circunstancias que nada tienen que ver con los vicios existentes en el momento de la construcción.

El TS en sentencia de 30 de septiembre de 1983<sup>254</sup>, ha declarado que la ruina de que habla la Ley tiene que ponerse en relación con el término -se arruinase- que emplea el artículo 1591 del CC, y realmente -se arruina- con la existencia de vicios graves que afectan a elementos esenciales de la construcción, aunque el inmueble no quede materialmente convertido en ruinas.

Y en el mismo sentido "la sentencia del TS de 27 de diciembre del mismo año, expone que el concepto de ruina..., ha de ser referido no sólo a lo que en ese sentido riguroso y estricto pudiera implicar derrumbamiento o destrucción total o parcial de la obra, sino a un más amplio contenido del arruinamiento, extensivo a defectos o vicios que afecten a los elementos esenciales de la construcción, que por exceder de las imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato de obra"<sup>255</sup>.

El CC establece el supuesto estricto de ruina del edificio, por tanto, a partir de una interpretación literal, se requeriría que la gravedad del vicio de la construcción provocase el derrumbamiento. Pero la jurisprudencia ha ido ampliando tal término y ha acuñado el concepto de la ruina funcional.

Frente a la concepción física de ruina (idea de perecimiento físico de la obra, que presupone una anomalía constructiva que afecta a

---

<sup>253</sup> LLOP LLOP, *Modelos de contratos...*, op. cit., pág. 5.

<sup>254</sup> STS 30.9.1983, (R. 4690).

<sup>255</sup> LLOP LLOP, *Modelos de contratos...*, op. cit., pág.5.

la existencia misma de la obra o a su solidez y estabilidad), la jurisprudencia francesa<sup>256</sup>, (que es, sin duda, la tenida en cuenta por el legislador español), inició una corriente, seguida por nuestra doctrina, que extiende la ruina a aquellos casos en los que si bien las anomalías constructivas no comprometen la propia existencia, solidez o estabilidad de la edificación, la afectan de tal modo que restan, dificultan o impiden la utilidad para la que fue construida, y la hacen impropia para el destino al que según su naturaleza o la intención del propietario, debería servir. Con la perspectiva, varía la propia esencia de la ruina, pues, en definitiva, el presupuesto de la misma ya no es ahora el perecimiento, total o parcial, de presente o de futuro, de la obra (ruina física), sino la objetiva ineptitud, indecuación o impropiedad de la edificación para servir al destino y finalidad para la que fue construida, que tenga su causa en las anomalías constructivas de que adolezca ésta (ruina funcional)<sup>257</sup>.

Nuestra jurisprudencia ha caracterizado el término de la siguiente forma: "defecto de construcción que, por exceder de las imperfecciones corrientes, configuran una auténtica violación del contrato, viniendo a significar defectos constructivos graves o inadecuados al fin o destino de la obra; se configura así el concepto de ruina funcional, superador del significado riguroso y estricto de arruinamiento total o parcial de la obra hecha."<sup>258</sup>

Se contemplan, así, desde el ámbito jurisprudencial, unas tendencias a la interpretación flexible, convirtiendo la interpretación amplia en extensiva. De modo que se habla de defectos graves, aun cuando no afecten a la seguridad y solidez, que excedan de las imperfecciones corrientes, que haga el edificio,

---

<sup>256</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 142. La ruina funcional ha alcanzado su reconocimiento legal en el vigente Derecho francés, donde tras la Ley 78-12, de 4 de enero de 1978, el actual artículo 1792 del Code establece que todo constructor de una obra, es responsable de pleno derecho frente al propietario o adquirente de la obra, entre otros, de los daños que afectándola en uno de sus elementos constructivos o en uno de sus elementos de equipamiento le rendent impropre à sa destination.

<sup>257</sup> Ello, según la opinión de GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 142 y 143.

<sup>258</sup> STS 1.2.1988, (R. 580).

la vivienda o parte de la misma (p. ej. baño) imposible para el uso al que se destina<sup>259</sup>.

### c) Vicios y daños en la construcción

Aunque no resulta fácil tratar de precisar qué hay que entender por vicios de la construcción<sup>260</sup>, hacer referencia a los mismos requiere diferenciar entre los artículos 1907 y 1909 del CC.

El artículo 1907 del CC. El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él. Si ésta sobreviene por falta de las reparaciones necesarias, responsabiliza de los vicios o defectos causantes del concepto analizado de ruina, al propietario del edificio, por no haber hecho las reparaciones -mantenimiento-<sup>261</sup>, que hubieran evitado el perjuicio de un tercero.

---

<sup>259</sup> STS 13.7.1990, (R. 5858): El concepto de ruina viene empleado en un amplio sentido, sin ser preciso que el inmueble quede o pueda quedar materialmente en ruinas o comprometida su estabilidad, bastando para calificarla como tal la existencia de defectos constructivos que por exceder de simples imperfecciones entrañen una suerte de ruina potencial que haga temer por su pérdida futura y aquellas otras que hagan inútil la edificación para la finalidad que le sea propia, sin que sea preciso que los defectos afecten al inmueble en su totalidad, pudiendo entenderlos, en definitiva, como aquellos que, por exceder de las imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato. STS 16.6.1990 (R.4761): ...ese término de ruina a que se refiere tal precepto sustantivo no queda reducido al supuesto de derrumbamiento total o parcial de la obra, sino que se extiende a aquellos defectos de construcción que, por exceder de las imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato. Cfr. STS 16.6.1984 (R.3245), STS 20.12.1985 (R.6611), STS 7.6.1986 (R.3297), STS 30.12.1987 (R. 9712), STS 6.3.1999 (R.1367), STS 29.12.1999 (R.10140), etc.

<sup>260</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., 379.

<sup>261</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación. Se menciona la Ley de la vivienda Catalana 24/91 que prevé en su artículo 10 la obligatoriedad de llevar el libro del edificio, que deben contener, entre otros un documento: las normas e instrucciones sobre uso. Las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas, en su caso, con las que la dirección facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. De modo que si se contraviene este artículo y el edificio, a consecuencia de ello, adolece de vicios y daños queda responsable el dueño del edificio y no el constructor o arquitecto (o demás intervinientes en el proceso constructivo).

El artículo 1909 del CC<sup>262</sup>, en relación con el párrafo 1º del artículo 1591 CC lo hace con base en los defectos de construcción imputables al constructor y a los vicios del suelo o de mala dirección de la ejecución material; cuando la ruina del inmueble y otras construcciones -artículo 1908 CC-<sup>263</sup> se deban a éstas, se atribuye la responsabilidad a los técnicos, pero se deberá diferenciar si los vicios o defectos provienen del proyecto o de la dirección de la ejecución material.

Quedan así implicados el arquitecto y demás técnicos- arquitecto técnico-, los cuales son intervinientes activos en el proceso de edificación en función de sus respectivas competencias o atribuciones.

Estos podrán exonerarse de la responsabilidad de naturaleza extracontractual que se preceptúa en el artículo 1909 del CC, si prueban que emplearon toda la diligencia que la naturaleza de la obligación exigía.

Tal y como apunta Carlos Rafael Gómez de la Escalera<sup>264</sup>, “el artículo 1591 objetiva y cualifica por el resultado la culpa profesional en cuanto que atiende, para responsabilizar al contratista y el arquitecto, más que a la circunstancia de que éstos hayan incurrido o no en culpa, al resultado de esta culpa: la existencia de vicios constructivos en la obra, producidos por la impericia de las personas que intervinieron en su construcción”.

No distingue el CC la naturaleza de los diferentes vicios o defectos que en la construcción pueden manifestarse y mide, con la misma tabla, tanto la ruina del edificio como defectos menores. Aplica, para todos los casos, el plazo de garantía de diez años al

---

<sup>262</sup> Art. 1909 CC. Si el daño de que tratan los dos artículos anteriores resultare por defecto de construcción, el tercero que lo sufra sólo podrá repetir contra el arquitecto, o, en su caso, contra el constructor, dentro del tiempo legal.

<sup>263</sup> Art. 1908 CC. Igualmente responderán los propietarios de los daños causados (426): Por la explosión de máquinas que no hubiesen sido cuidadas con la debida diligencia, y la inflamación de sustancias explosivas que no estuviesen colocadas en lugar seguro y adecuado. Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades. Por la caída de árboles colocados en sitios de tránsito cuando no sea ocasionada por fuerza mayor (427). Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, construidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen.

<sup>264</sup> GÓMEZ de la ESCALERA. *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 100.

que, como se ha dicho, habrían de sumarse los quince años que, para el ejercicio de la acción por parte de los perjudicados, establece dicho cuerpo legal.<sup>265</sup>

Aunque no distingue el CC la naturaleza de los diferentes vicios o defectos, el precepto sí contempla los vicios de la construcción, los vicios del suelo, los vicios de la dirección. Con esta diferenciación parece que lo que el artículo pretende es individualizar la culpa de cada interviniente, para atender a los cometidos, tareas o funciones asumidas por cada profesional en la obra.<sup>266</sup>

Según Francisco Lucas Fernández<sup>267</sup>, “los vicios, en tanto que causas de la ruina se distinguen entre: vicios de la construcción<sup>268</sup> (en los que incluye filtraciones, humedades y filtraciones por defectuosa construcción de tuberías y desagües, humedades producidas por falta de aleros o por su defectuosa construcción,

---

<sup>265</sup> Cfr. Cap. 3 y Anexo II de la tesis. Como se tratará en el correspondiente apartado dedicado a la LOE, contempla en el artículo 17 apartados a) y b) lo siguiente: durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado, 1 letra c), del artículo 3.

<sup>266</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La Responsabilidad...*, op. cit., pág. 101. Indudablemente, este criterio diferenciador representa una loable superación del precedente francés (seguido, entre nosotros, por el artículo 1.532 del Proyecto de 1851), donde no se contemplan los vicios de la dirección y aunque se distingue entre vicios de la construcción y vicios del suelo, se imputan ambos indiscriminadamente al arquitecto y al contratista.

<sup>267</sup> LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código Civil...*, op. cit., pág. 299-307.

<sup>268</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La Responsabilidad...*, op. cit., pág. 113. No se utiliza en un sentido general, equivalente a vicios constructivos sino que, por el contrario, el precepto habla de vicios de la construcción con un significado estricto y propio, entendiéndose por tales únicamente una clase específica de vicios constructivos: aquellos que tienen su causa en la inadecuada realización de la actividad profesional que le corresponde desempeñar al contratista. Vicios de la construcción son, por tanto, sólo los vicios de ejecución material de la obra. Así se desprende tanto de la imputación de estos vicios exclusivamente al contratista, como de la contraposición entre vicios de la construcción, por un lado, y vicios del suelo o de la dirección, por otro, que se establece en la norma del artículo 1.591-1º.

etc.), y vicios de suelo”<sup>269</sup>. Estos últimos arrastran la responsabilidad de los arquitectos o técnicos en general, que hubieran proyectado o dirigido la obra sin el adecuado estudio geológico<sup>270</sup> o sin tomar las medidas adecuadas del mismo. A éste le siguen los vicios de la dirección<sup>271</sup> y falta del contratista a las condiciones del contrato.

La amplitud de dicha concepción, que pudo estar justificada en las condiciones socioeconómicas en las que se redactara el CC, resulta ya inaceptable en la España de la postguerra y especialmente en la época del desarrollismo a partir de 1957, cuando la actividad edificatoria se convierte en actividad industrial con las connotaciones de todo orden, que son propias de una actividad económica pujante, para la que se crea un Departamento Ministerial específico, el Ministerio de la Vivienda.

Este cambio no se produce sólo en España, sino que también se aprecia en los países de nuestro entorno cultural que participan de una tradición jurídica común. Tal es el caso de Francia e Italia, que abordaron la reforma y actualización de esta materia en sus respectivos CC<sup>272</sup>. Establecieron un repertorio de plazos de garantía, escalonados según la entidad de los vicios o defectos, reservando el plazo máximo sólo para los casos de ruina efectiva o ruina funcional de los edificios. De igual modo, se acotó la duración del término prescriptivo de las acciones de reclamación, que se estableció en uno o dos años, según la entidad de los defectos constructivos objeto de aquellas.<sup>273</sup>

---

<sup>269</sup>GÓMEZ de la ESCALERA, *La Responsabilidad...*, op. cit., pág. 102. Vicio de suelo sería aquella característica o defectuosidad del suelo que le hace inepto para utilizarlo construyendo sobre él.

<sup>270</sup> Cfr. Cap. 1y 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso de edificación. Fase previa.

<sup>271</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 109. Vicios de dirección, todos los vicios constructivos imputables al arquitecto, incluidos los vicios del suelo.

<sup>272</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las características generales de la regulación del proceso constructivo en Francia, Reino Unido y España.

<sup>273</sup> Carlos MOSQUERA PALACIOS, Consejo General de la Arquitectura Técnica de España, *Memoria sobre la necesidad de promover la reforma del 1591 CC y concordantes*. Madrid, Ed, CGAT, 1997, pág. 12.

Estas iniciativas foráneas fueron tenidas en cuenta por el Ministerio de la Vivienda al abordar, a través de una Comisión interministerial, la realización de un Libro Blanco con el objeto de promover la reforma y actualización del artículo 1591 CC. Iniciativa que, sin embargo, no se vio culminada con la reforma en proyecto. Hoy, un cuarto de siglo después, sigue en vigor este artículo en su redacción original. No obstante, se han acrecentado de manera sustancial tanto su inadecuación a la realidad como los resultados injustos a que por tal razón su aplicación viene dando lugar en la práctica de los Tribunales.

En la tan anunciada modificación del CC y de forma especial los artículos 1591 y 1909, debe diferenciarse entre los defectos graves que comprometen la seguridad y estabilidad del edificio y aquellos de menos importancia (defectos ocultos que no impliquen la ruina del edificio), disminuyendo para estos últimos los periodos de garantía y acortando los plazos de prescripción para el ejercicio de las acciones una vez evidenciados los defectos<sup>274</sup>.

### ***C) Elementos subjetivos***

Se ha introducido, al empezar este apartado sobre el análisis de la responsabilidad civil en la construcción y al justificar una acción legislativa que regule el proceso constructivo, que el ámbito de la construcción ha sufrido la evolución propia del paso del tiempo. Se impone de este modo, atendida la pluralidad de personas y técnicos que hoy concurren en el proceso edificatorio<sup>275</sup>, una interpretación del artículo 1591 del CC que permita responsabilizar a todos aquellos que hayan intervenido profesionalmente en alguna de las fases que se requieren para llevar a cabo una construcción inmobiliaria.<sup>276</sup> La distribución de responsabilidades con base en las posibles competencias o atribuciones profesionales de los técnicos que intervienen en el proceso constructivo o edificatorio, es, en la práctica

---

<sup>274</sup> Cfr. Cap. 3 y Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE, los plazos de garantía: uno, tres y diez años.

<sup>275</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud. Referencia los cambios que el RD 1627/97 introduce en el proceso edificatorio.

<sup>276</sup> GÓMEZ de LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 210.

jurisprudencial, difícil y contradictoria por la mencionada importante proliferación de técnicos. La dificultad reside en concretar dónde termina y dónde empieza el deber de unos y otros técnicos y la falta de relación de subordinación o dependencia, que presenta dificultades cuando se trata de concretar o individualizar la responsabilidad. La aprobación de la LOE debería significar un cambio cualitativo importante a la hora de identificar las funciones de cada uno de los intervinientes en el proceso de la edificación. Sin embargo, su regulación es insuficiente y carente de una estructura legislativa coordinada a las diferentes fases del proceso de la edificación<sup>277</sup>.

#### **a) Agentes contemplados en el CC**

Según el artículo 1591-1º., el contratista responde de los vicios de la construcción, y el arquitecto, de los vicios del suelo y de la dirección.

El sistema de distribución de responsabilidad que establece nuestro ordenamiento jurídico, tiene su fundamento en las distintas funciones propias de cada uno de los técnicos que intervienen en la construcción<sup>278</sup>.

Aunque este artículo sólo mencione al contratista y arquitecto, tal enumeración no debe verse como una lista cerrada<sup>279</sup>. El catálogo de responsables contenido en el 1591, agota todos los supuestos que se podrían dar en el momento de redacción del CC, pero no excluye a otros responsables.

El arquitecto "no aparece en el CC con sustantividad autónoma distinta a la del constructor, con la que casi siempre aparece confundida (artículo 1593 y 1909); sin embargo, se destaca su diferenciación del artículo 1591, en donde la responsabilidad por

---

<sup>277</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: en el que se analizan los déficits de la LOE, especialmente, en no establecer una legislación estructurada en razón de las fases del proceso de la edificación.

<sup>278</sup> GÓMEZ de LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 210.

<sup>279</sup> DEL ARCO/ PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 386.

la ruina del edificio se divide entre el contratista y el arquitecto"<sup>280</sup>.

El CC al hablar de contratista se refiere a la figura del constructor. Se entiende por tal, la persona que tuvo a su cargo la función de ejecutar materialmente las obras de construcción<sup>281</sup>.

Gómez de la Escalera<sup>282</sup> hace notar que cuando se habla de contratista se está pensando en la persona que profesionalmente ejecutó o construyó la obra, y no en la persona que contrato la construcción del edificio. Este autor concibe al constructor como uno de los técnicos o profesionales que intervienen en el proceso edificatorio, aunque recuerde que cualquier persona con capacidad legal para obligarse y con los medios económicos suficientes, puede ser constructor.

Basta con que haya intervenido en la ejecución material de la obra, bien participando en la construcción de la totalidad del edificio, o bien, solamente en una parte o unidad del mismo.

## b) Agentes no contemplados en el CC

---

<sup>280</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 156. Por Real Decreto de 27 de diciembre de 1929 y para la mejor defensa de los intereses profesionales, fueron creados los colegios oficiales de arquitectos, con facultades entre otras, de gestionar el cobro de los honorarios profesionales (apartado del art. 3. del Decreto de 13 de junio de 1931), y la de visar -como requisito indispensable para la tramitación- los proyectos de obra de sus colegiados (art. 1., Orden de 9 de mayo de 1940; art. 2, Decreto de 11 de marzo de 1971). El régimen y gobierno de los colegios de arquitectos -dirección y administración y jurisdicción disciplinaria de los colegios - se encuentra determinada por sus estatutos asimismo, y para su exclusiva aplicación, los colegios oficiales pueden establecer reglamentos de régimen y gobierno interno ; FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto en la edificación...*, op. cit., pág. 176. El arquitecto, en principio, y hasta la recepción de la obra, debe soportar los riesgos de la misma, entendiendo lógicamente por ello la pérdida de honorarios. El fundamento de la atribución de los riesgos al arquitecto, radica en que no ha cumplido su obligación y consiguientemente no puede reclamar el precio u honorarios. Esta obligación se desprende de los artículos 1589 y 1590 de nuestro Código Civil, el primero en lo que se refiere al proyecto y el segundo a la ejecución técnica.

<sup>281</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 217.

<sup>282</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 217 y 218.

La jurisprudencia, una legislación sectorial promulgada mucho más tarde que el artículo 1591 y ahora la aprobación de la LOE<sup>283</sup>, han ampliado los responsables ante los defectos o vicios de la construcción, del artículo 1591, por la aparición de más intervinientes en el proceso constructivo. Sería útil, en este punto, recordar lo expuesto en el apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo, ya que, allí aparecen recogidos los participantes y posibles responsables ex artículo 1591, aunque éste no los mencione.

Hablaremos básicamente de la figura del promotor y del técnico competente, todo ello será de forma sucinta y acotada a nivel de responsabilidad decenal, ya que, de todos ellos se vuelve a hacer mención en el Cap. 3 y 4.

Siguiendo el esquema propuesto en las fases del proceso constructivo<sup>284</sup>, la primera fase la desarrolla el promotor o propietario, quienes impulsan el inicio de la construcción de un edificio.

Desde el punto de vista del artículo 1591 y de la época de su redacción estaríamos cometiendo un error al incluir al dueño de la obra como responsable, ya que, según la lectura del artículo, es la figura a proteger. No obstante, apareció la figura del promotor que puede definirse como la persona o entidad que financia la construcción, que después ha de realizar el constructor, con el auxilio de los técnicos, y que, en definitiva, es el responsable de los perjuicios, que el resultado de una obra pueda causar a los adquirientes de viviendas, puesto que, dicho promotor lo que hace es emplear su capital para la realización de la obra, pero por sí mismo, resulta ajeno a las consecuencias de la realización<sup>285</sup>.

Debemos distinguir así el propietario que inicia el proceso constructivo para sí mismo y con desconocimiento de todo lo

---

<sup>283</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a los cambios que la LOE introduce en el proceso de la edificación.

<sup>284</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo de la edificación, en la que se expone: la necesidad de una acción legislativa que regule el proceso constructivo, en relación a las fases del proceso de edificación.

<sup>285</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 173.

relativo a la construcción, de aquel que no construye para sí, sino para enajenar la vivienda construida<sup>286</sup>.

También se debe de tener en cuenta la equiparación del promotor con el contratista, así es importante destacar lo expuesto en la STS de 11.10.1974<sup>287</sup>. Es cierto que el término de promotor no fue utilizado por el CC, por ser desconocido en aquella fecha el carácter de constructor con la amplitud y características del denominado actualmente promotor, que reúne en una misma persona generalmente el carácter de propietario del terreno,

---

<sup>286</sup> Al respecto, FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del...*, op. cit., pág. 59. Por otro lado, nos encontramos con el propietario de la obra, elemento personal que hasta ahora ha venido entendiéndose como el futuro usuario de las obras y aunque en muchos casos lo será, se ve confundido hoy en día con la figura del promotor; GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 247 y 248. Una de las notas que el TS utiliza para definir las figura del promotor es su condición de vendedor o enajenante último del edificio construido por su iniciativa, tras su división en pisos y locales conforme al régimen de la propiedad horizontal. Esta idea está presente a lo largo de toda la doctrina jurisprudencial, incluso de un modo expreso, cuando habla de promotor-vendedor, o de beneficiario del complejo negocio jurídico, y debe servir, a nuestro juicio, para atribuir la calidad de promotor, únicamente a aquel sujeto, persona física o jurídica, que organizado empresarialmente desarrolla una actividad mercantil dirigida a la promoción inmobiliaria, esto es, a propiciar la construcción de edificios con la finalidad de obtener un beneficio económico, lo que, normalmente, llevará a cabo mediante su venta a terceros. Por ello, debe distinguirse al promotor, que construye para vender, de quien construye para cubrir sus propias necesidades personales o familiares y que, más tarde, sin haberlo previsto inicialmente, vende la edificación que hizo construir (por ejemplo, aquella persona que construye una casa de recreo para pasar sus vacaciones y que, posteriormente, por dificultades económicas se ve forzado a vender). En este último caso, el enajenante sólo debe responder como un vendedor y no como un promotor, en los términos señalados que nos ocupa.

<sup>287</sup> DEL ARCO/ PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 169. Esta STS también es citada por GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 235 y RUBIO SAN ROMÁN, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 72 y 73; Sobre ello, GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 250. La jurisprudencia ha extendido el régimen del contrato de obra y la responsabilidad decenal del artículo 1591-1.º, a este nuevo protagonista de la actividad constructiva moderna, reputándolo contratista o constructor del edificio defectuoso, unas veces propiamente, cuando el promotor, aparte de otros cometidos típicos de la figura como ser el propietario del terreno, propietario del edificio, vendedor de los pisos y locales del mismo, etc., reúne en su persona la condición efectiva de constructor, al asumir también la tarea de ejecutar por sí mismo la obra, hipótesis del promotor-constructor, y otras impropriamente, bajo la ficción jurídica de calificar como constructor a quien, si bien no ejecuta materialmente la edificación, contrata a las diversas personas y técnicos que llevan a cabo la obra (arquitecto, aparejador, constructor), desempeñando por tanto una función de intermediación, coordinación y orquestación de los múltiples gremios que participan en la construcción, hipótesis que para diferenciarla del promotor-constructor, podríamos denominar de promotor puro o de mero promotor.

constructor y propietario de la edificación llevada a cabo sobre aquél, enajenante o vendedor de los diversos pisos o locales en régimen de propiedad horizontal y beneficiario del complejo negocio jurídico. Si la figura de promotor-constructor se ha convertido en elemento clave en el desarrollo de la actividad edificatoria, durante los últimos treinta años, es porque aquél fue concebido bajo la perspectiva de una propiedad no especulativa, que acudía a los servicios del arquitecto y del contratista o constructor, para la realización del proyecto y la ejecución de obras con carácter ocasional o aislado.

No existe, actualmente, una normativa legal que regule directamente sus diferentes atribuciones y obligaciones, a excepción de la figura del promotor de viviendas de protección oficial<sup>288</sup>. Aunque la LOE sí se encarga de establecer sus funciones<sup>289</sup>.

### **(aa) Técnico competente**

Tal como señala Lucas Fernández, aunque el artículo 1591 se refiere exclusivamente a los arquitectos, lo cierto es que facultativos de diversos ramos de la ciencia o técnica pueden intervenir en ciertas construcciones total o parcialmente, exclusivamente o en concurrencia con los arquitectos<sup>290</sup>.

---

<sup>288</sup> FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del...*, op. cit., pág. 60; Del ARCO/ PONS, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 169. Su figura no está tipificada en el CC; y ni siquiera, en la legislación fiscal, mucho más sensible para recoger y, por tanto, detectar, a efectos tributarios, los nuevos tipos, hechos y figuras que la práctica va originando.

<sup>289</sup> Cfr. La LOE, de 5 de noviembre de 1999, (BOE 266, de 6.11.1999). Entrará en vigor a los seis meses de ser publicación. Art. 9. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. Son obligaciones del promotor: a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él. b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo. c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra. d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19. e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes.

<sup>290</sup> LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al CC...*, op. cit., pág. 349.

En el proceso constructivo, distinguimos entre los técnicos competentes, aquellos que lo son para la gestión económica de contratación y de control, los de proyecto y los de dirección de obra. Los primeros son contratados por aquellos propietarios, digámosles pasivos, es decir, que no intervienen en el proceso si no es para impulsarlo al principio, para que se encarguen desde la primera fase del proyecto hasta la recepción de la obra. Estos técnicos no sustituyen al propietario sino que lo asesoran con sus conocimientos. Los segundos, los técnicos intervinientes en fase de proyecto, pueden ser, en función del tipo de obra de que se trate, arquitecto, ingeniero<sup>291</sup>, arquitecto técnico<sup>292</sup> o ingeniero técnico. El proyecto de obra nueva de edificación es llevado a cabo por parte del arquitecto, y el de obra nueva de ingeniería se determina a partir de las competencias distribuidas entre el ingeniero e ingeniero técnico, en función de la especialidad que

---

<sup>291</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 166. En muchos supuestos, dada la complejidad de las actuales técnicas de la construcción, es necesaria no sólo la intervención de los arquitectos, sino de otros técnicos y expertos, entre los cuales se encuentran los ingenieros de caminos, canales y puertos, los ingenieros industriales y los ingenieros agrónomos. El Código Civil, sin duda alguna por la fecha de su publicación, no alude para nada a la intervención de dichos técnicos en el contrato de obra. Como destaca Fernández Hierro, la intervención de los ingenieros en las obras tiene dos hipótesis jurídicas distintas, según se produzca en aquellas en las que legalmente pueden ostentar su dirección o en los que es precisa la intervención del arquitecto. Normalmente, la intervención del ingeniero se produce con exclusividad en el sector de las obras públicas. Sin embargo, es muy frecuente en la actualidad que, en ciertas obras de construcción, particularmente aquellas que ofrezcan alguna dificultad, intervenga además del arquitecto el ingeniero especializado en la clase de obras que se pretenden ejecutar; es decir que se produzca la coexistencia de ingeniero y arquitecto en una misma obra. Los supuestos de coexistencia antes citados, plantean de igual modo el problema de la dificultad para la exigencia de la responsabilidad decenal del ingeniero ante los términos literales del art. 1591 del CC.

<sup>292</sup> Aunque el artículo transcrito del CC (1591) no menciona a los aparejadores, los tribunales de manera constante han considerado a dichos profesionales así como a los arquitectos técnicos -actual titulación académica universitaria que les ha sustituido-, como sujetos de obligaciones, equiparables a la esfera de sus funciones profesionales, a la de los arquitectos o constructores. DEL ARCO/ PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 160. Concebida, en principio, como profesión subordinada a la de arquitectos, la de aparejador ha venido experimentado -en frase de Cadarso Palau-, un tortuoso proceso de definición institucional. En la actualidad, el aparejador desempeña su profesión con una función propia y separada de la del arquitecto. En este sentido -recuerda Fernández Costales que- el aparejador no es ayudante del arquitecto, sino ayudante técnico en las obras de arquitectura.

tengan<sup>293</sup>. De modo que será el técnico competente correspondiente (según su función y especialidad), quien desarrolle los proyectos básico, de ejecución, programa del control de calidad y estudio de seguridad. El problema se plantea cuando en la realización del proyecto han intervenido pluralidad de técnicos, tal y como sucede la mayoría de veces. Gómez de la Escalera expone que "sin afán exhaustivo y con un criterio simplemente orientativo, que cuando en la elaboración del proyecto hayan intervenido una pluralidad de técnicos, responsables con arreglo al artículo 1591-1<sup>a</sup>, serán todos aquellos que participaron directamente, con su actividad profesional, en el contenido del proyecto y, por consiguiente, responderán decenalmente, en primer lugar, el director del equipo técnico-facultativo, en cuanto que puede considerársele como el autor principal o responsable último del proyecto; igualmente responderán los técnicos que participaron como colaboradores, ya proyectando una parte o aspecto concreto y diferenciado de la obra, en su calidad de autores parciales del proyecto, ya colaborando en la proyección de la totalidad del edificio como verdaderos co-autores del proyecto; por el contrario, siempre en opinión de Gómez de la Escalera, el técnico que limitó su actuación profesional a la de mero coordinador o asesor del equipo técnico-facultativo, en principio, no podrá ser responsabilizado decenalmente. Por lo que respecta a los técnicos que intervinieron únicamente en una parte o aspecto determinado del proyecto, hay que distinguir el caso de quienes se limitaron a aportar sus conocimientos técnicos especializados al técnico responsable final del proyecto, sobre el que descansaba la decisión definitiva, de los que se sirve el proyectista para elaborar su proyecto, que, en principio, y sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir frente al proyectista por sus asesoramientos inadecuados, no podrán ser responsabilizados con fundamento en el artículo

---

<sup>293</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 212. Por la competencia preferente de los arquitectos superiores en materia de edificación, en principio, el autor del proyecto de todo edificio deberá ser siempre un arquitecto superior, dada la competencia que igualmente se reconoce a los ingenieros, sean superiores o técnicos, para elaborar proyectos de obras inmuebles cuando tengan relación con la técnica de su especialidad; FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del...*, op. cit., pág. 75. Estos técnicos participarán, en consecuencia, con funciones propias, independientes o subordinadas, plenamente diferenciadas, asumiendo, en relación con las mismas, la responsabilidad de sus actuaciones tanto a los efectos de los artículos 1591 y 1909 del Código Civil así como de cualquier otra que pueda derivarse de ellas ya que tendrán las atribuciones y obligaciones que se deriven de la Ley y del contrato en virtud del cual se les ha encomendado al trabajo especializado.

1591-1º, de aquellos otros técnicos que asumieron exclusivamente el estudio y proyecto de una parte o aspecto específico de la obra, dada su singularidad, dificultad o complejidad técnica, limitándose el técnico responsable final del proyecto a incorporarlo al conjunto del proyecto definitivo"<sup>294</sup>.

Respecto a la dirección de obra, los técnicos competentes<sup>295</sup> son los siguientes: el cargo de director de obra de edificación lo desempeña el arquitecto; el de director de ejecución de la obra, el arquitecto técnico. En las obras de ingeniería, en edificios industriales, el edificio sí que está dirigido por el arquitecto y el arquitecto técnico, pero lo referente a la instalación y legalización (licencia de actividades) son los ingenieros e ingenieros técnicos, en función de su especialidad.

Del Arco y Pons<sup>296</sup> citan a Cámara Mingo para definir lo que se entiende por vicio de la dirección: "todo defecto proveniente de las órdenes e instrucciones dictadas por el arquitecto en la ejecución y con ocasión de la misma"<sup>297</sup>. La determinación del alcance de la misión de dirección, especialmente en lo concerniente al deber de vigilancia, ha preocupado a la doctrina, principalmente a la francesa. Es sabido que, en la actualidad, esta función -la de vigilancia-, está hoy compartida con otro profesional: el arquitecto técnico. Es factible hablar de un supuesto de competencia profesional concurrente y, como siempre sucede en dichos casos, surge el inevitable problema de fijar los límites de cada uno de los citados profesionales y, especialmente, hasta dónde puede llegar el deber de vigilancia del arquitecto.

De modo que tal y como textualmente afirma Gómez de la Escalera<sup>298</sup>, la obligada y concurrente intervención de, al menos, un arquitecto superior y un aparejador, arquitecto técnico en la dirección de toda obra de edificación exige, con carácter previo a

---

<sup>294</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 213-214.

<sup>295</sup> Cfr. Cap. 5 y 6 de la tesis: apartados correspondientes a la legislación de medio ambiente, y al de seguridad y salud en la construcción. La nueva legislación requiere diferentes técnicos competentes –especialistas-, para cumplir las nuevas funciones y obligaciones. Ver subapartado de técnico competente.

<sup>296</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 389.

<sup>297</sup> También citado por LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al CC...*, op. cit., pág. 325.

<sup>298</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 216.

la imputación de las responsabilidad prevista en el artículo 1591-1º, una delicada tarea de delimitación de las atribuciones y obligaciones propias y exclusivas de cada uno de estos profesionales, a fin de individualizar sus respectivos ámbitos de responsabilidad pues, es claro, que cada técnico deberá responder únicamente de la infracción de los deberes profesionales (lex artis), inherentes a su misión específica en la dirección de la obra, teniendo cada uno de ellos unos papeles bien definidos hoy en el artículo 2º del Decreto de 16 de julio de 1935, sobre intervención y funciones de los aparejadores, y en el artículo 1º. A) del Decreto 265/1971, de 19 de febrero, sobre facultades y competencias de los arquitectos técnicos. Todo ello sin perjuicio de lo que la LOE establece.

Aunque el artículo transcrito del CC (1591) no menciona a los aparejadores, los Tribunales<sup>299</sup>, de manera constante, han considerado a dichos profesionales así como a los arquitectos técnicos -actual titulación académica universitaria que les ha sustituido-, como sujetos de obligaciones, equiparables a la esfera de sus funciones profesionales, a la de los arquitectos o constructores.

En la Memoria para la modificación del CC ya se observó que no es misión del CC definir las atribuciones y obligaciones de los diversos técnicos que actualmente intervienen en la edificación y remitía a las disposiciones correspondientes. La remisión no era ociosa, en cuanto presuponía la existencia de distintas técnicas a cargo de titulados diferentes con funciones propias y separadas. La Memoria se refería presuntamente a la LOE, que se desglosará en el capítulo tres de la tesis.

No contempla tampoco el CC la figura del promotor-constructor<sup>300</sup>, elemento clave en el desarrollo de la actividad edificatoria durante los últimos treinta años, ya que, aquél estaba concebido bajo la perspectiva de una propiedad no especulativa, que acudía

---

<sup>299</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la naturaleza jurídica de la responsabilidad del art. 1591. Ver diferentes sentencias cit. Así, STS 8.6.1998 (Ac. 932), STS 5.3.1998 (Ac.580), STS 20.7.1998 (Ac.1147).

<sup>300</sup> STS 1.10.1991, (R. 7255). Responsabilidades, promotor y constructor; STS 31.1.1992, (R. 2311). Construcción defectuosa. Equiparamiento del promotor-constructor al contratista. Responsabilidad solidaria; STS 9.2.1997 (Ac.291), STS 1.6.1998 (Ac.896). Responsabilidad del constructor.

a los servicios del arquitecto y del contratista o constructor, para la realización del proyecto y la ejecución de obras con carácter ocasional o aislado.

El que se haya convertido en práctica habitual que las edificaciones se promuevan por sociedades que se disuelven inmediatamente, elimina el ámbito efectivo de la responsabilidad al promotor<sup>301</sup>, quien, cuando además reúne la condición de constructor -circunstancia frecuente en el mercado inmobiliario-, da lugar a que sólo queden los técnicos, personas físicas, para responder de las reclamaciones que se formulan, generalmente, como se decía, próximo a concluirse el período de diez años de garantía<sup>302</sup>.

La distribución de responsabilidades que se establece en nuestro ordenamiento jurídico, de forma especial en el CC, con base en las posibles competencias o atribuciones profesionales de los técnicos que intervienen en el proceso constructivo o edificatorio, es en la práctica jurisprudencial, difícil y contradictoria por la importante proliferación de técnicos, dificultad de concretar donde termina y donde empieza el deber de unos y otros técnicos, y la falta de relación de subordinación o dependencia, que presenta dificultades cuando se trata de concretar o individualizar la responsabilidad<sup>303</sup>.

De lo expuesto hasta el momento, y dada la antigüedad de la legislación básica se deduce que resulta indispensable una LOE que además de proteger eficazmente los derechos de los consumidores, el control de calidad y seguridad de las edificaciones, regule adecuadamente el proceso edificatorio en su conjunto, la proyección técnica, ejecución, recepción de las obras,

---

<sup>301</sup> STS 30.7.1991, (R. 5424). Responsabilidad del promotor. Plazos de garantía y de prescripción de la acción. STS 2012.1993 (R.1072), STS 21.2.1998 (Ac.552), STS 8.6.1998 (Ac.932). Responsabilidad del promotor.

<sup>302</sup> Se podría intentar paliar esta situación a través de la utilización de la figura “del levantamiento del velo”. Véase por todo, Ricardo de ANGEL YAGÜEZ, *La doctrina del levantamiento del velo*, Madrid: Ed. Civitas, 1997.

<sup>303</sup> STS 30.9.1991, (R. 6075). Ruina funcional. Responsabilidad solidaria de la constructora, propiedad-promotor, arquitecto-proyectista y dirección facultativa – arquitecto y arquitecto técnico-; STS 22.7.1991, (R. 5407). Imposibilidad de individualizar las responsabilidades de los intervinientes en el proceso constructivo. Responsabilidad solidaria; STS 11.7.1992, (R. 6281). Responsabilidad decenal. Extensión subjetiva. Responsabilidad solidaria. Moderación de la culpa; STS 2.6.1998 (Ac. 899), STS 29.7.1998 (Ac. 472 y 1170).

su mantenimiento y conservación, definiendo con claridad las funciones y obligaciones específicas de todos los agentes intervinientes, promotores, contratistas, técnicos, fabricantes, importadores, suministradores, laboratorios y empresas de control<sup>304</sup>.

Igualmente deben contemplarse las responsabilidades de cada uno de ellos. Se evitará la tendencia a las responsabilidades solidarias, usadas para paliar en parte la insolvencia de ciertos agentes, y ello por un elemental principio de justicia. Con respecto a las garantías, debe imponerse un seguro obligatorio para todos los agentes de la construcción. Ello regulará el régimen de disolución de las sociedades mercantiles dedicadas a la promoción y construcción, y establecerá un régimen de infracciones y sanciones para evitar precisamente las insolvencias generalizadas.

#### ***D) Plazo de responsabilidad***

Definidos los agentes a los que se responsabiliza de forma directa en el proceso constructivo o edificatorio, bien sea por estar enunciados en el artículo 1591 del CC o por la jurisprudencia, es importante el análisis del plazo de responsabilidad.

La norma es determinante en cuanto al plazo de diez años, en el cual ha de producirse el hecho ruinoso que origina la responsabilidad, y también lo es en relación a la fecha a partir de la cual hay que contabilizarla "desde que concluyó la construcción"<sup>305</sup>.

Como se dijo en el correspondiente apartado sobre el concepto de obra y más anteriormente en la introducción al análisis de la responsabilidad civil en la construcción, existe la galopante

---

<sup>304</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: correspondiente al apartado en el que se desarrollan los proyectos de LOE, así como su aprobación y sus déficits.

<sup>305</sup> LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código Civil...*, op. cit., pág. 296. El artículo 1591 exige que la ruina se produzca dentro de diez años contados desde que concluyó la construcción. Es muy importante considerar este punto, ya que para el ejercicio de la acción basada en este precepto hay una doble limitación temporal: que la ruina se manifieste en tal plazo, y que la acción se ejercite dentro de los quince años a partir de la aparición de la ruina.

necesidad de transformación, o mejor dicho, de adaptación de la actual regulación de la responsabilidad civil en la construcción a nuestros tiempos. Ello se vio a través del impulso del G.I.T.S.E.<sup>306</sup>, anteriormente mencionado. En este punto se pretende explicar porqué el plazo de diez años es de garantía, no obstante es imperante incluir también aquí la modificación que se pretendió con la reforma del CC en cuanto a la extensión del periodo de garantía. Así se mantenía en principio el plazo ya tradicional en nuestro país, coincidente con la generalidad de las legislaciones europeas, de diez años. Concurren en conservar este plazo razones muy fundamentales como la ya contemplada en el CC, de que los vicios de la construcción por fuerza han de manifestarse en este periodo de tiempo, sin olvidar tampoco la dificultad de averiguar las causas de la misma pasados diez años, cuando ya pueden inferirse del natural envejecimiento del inmueble, deficiente conservación y mantenimiento o uso indebido del mismo. Y como se expuso anteriormente, se establecía al mismo tiempo para aquellas partes de la obra que no tuviesen carácter sustancial el plazo más breve de tres años<sup>307</sup>.

La doctrina se ha planteado si tal plazo es de garantía o simplemente un plazo de ejercicio de la acción de responsabilidad derivada del defecto que genera la misma<sup>308</sup>.

Gómez de la Escalera<sup>309</sup> entiende que el plazo de los diez años que contempla el artículo 1591.1, es un plazo de garantía o de prueba

---

<sup>306</sup> GITSE. Grupo Interministerial de trabajo para la seguridad en la construcción..., op. cit.

<sup>307</sup> RUBIO SAN ROMÁN, *La responsabilidad civil en...*, op. cit., pág. 282.

<sup>308</sup> LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código Civil...*, op. cit., pág. 297. Debe distinguirse entre el plazo de garantías (diez años, 1591-1) del plazo para el ejercicio de la acción (quince años, 1964).

<sup>309</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 175. La doctrina española que ha referido al tema, ha llegado a la conclusión de que se trata de un plazo de garantía. Este autor cita a Traviesas, De Buen, Salom Antequera, Scaevola, Manresa y Navarro, García Cantero, de la Cámara Mingo, Gullón Ballesteros, Fernández Costales, Fernández Hierro, Herrera Catena, Díez- Picazo y Gullón, Sánchez Calero, Cadarso Palau. Aunque en la misma línea para Santos Briz, en *La responsabilidad derivada de los defectos de construcción. La responsabilidad en la construcción, según la jurisprudencia civil*, en Poder Judicial, número especial, VII, pág. 283, el plazo de diez años se considera a modo de tiempo de prueba de la buena ejecución de los trabajos, significativo de que para poder ser ejercitada con posibilidad de viabilidad la acción de responsabilidad es requisito imprescindible que los vicios o defectos se manifiesten durante la vigencia de dicho plazo decenal, que, en definitiva,

de la buena construcción de la obra. Son de la misma opinión del Arco y Pons al afirmar que el del artículo 1591 es un plazo de garantía, no de prescripción. Como razones, establecen las siguientes: el régimen que dicho precepto preceptúa opera dentro de estos diez años, contados desde que concluyó la construcción. Ello no quiere decir que los vicios del inmueble que se exterioricen transcurrido ese plazo dejen de generar en favor de los perjudicados algún tipo de acciones para solicitar resarcimientos, acciones que, sin embargo, se basarán en normas distintas y tendrán, también, para ser ejercitadas, plazos diferentes de los que dicho artículo establece; producido uno de esos vicios determinantes de ruina dentro de los indicados diez años, es viable, a partir de tal momento (el de la producción de la ruina) la correspondiente acción ex artículo 1591, la cual, al no hallarse sometida a plazo especial de prescripción extintiva, tendrá el común de las acciones personales que es de quince años conforme al artículo 1964 del CC. Tal es la tesis mantenida por aquellos autores que se muestran partidarios de la naturaleza contractual de dicha responsabilidad, se acogen y, por tanto, son partidarios del plazo prescriptivo de un año (artículo 1968.2º. CC)<sup>310</sup>. Durante los diez años es cuando deben mostrarse los defectos de construcción que afectan al edificio, transcurrido este periodo, la aparición del defecto ya no tendrá virtualidad para hacer nacer la responsabilidad decenal.

La Jurisprudencia distingue entre plazo de garantía que dura diez años, durante los cuales se responde de los vicios de la edificación y el de prescripción<sup>311</sup>. Este último es el plazo para

---

es revelador de una presunción de culpa del contratista o del arquitecto director, según las causas, de naturaleza juris tantum; plazo decenal distinto del de prescripción de la indicada acción de responsabilidad, que comenzará a contarse a partir del día en que pudo comenzarse a ejercitar la acción, es decir aquel en que el titular de la acción tuvo conocimiento del vicio ruinógeno. El plazo de diez años de garantía se amplía a quienes cuando la falta fuere del contratista a las condiciones del contrato; es decir, una vez manifestado el vicio ruinógeno dentro de esos quince años, hay otros quince de prescripción de esta acción personal.

<sup>310</sup> Miguel Ángel del ARCO TORRES / Manuel PONS GONZÁLEZ, *Derecho de la construcción (aspectos administrativos, civiles y penales)*, Granada: Ed. Comares, 1997, pág. 456.

<sup>311</sup> STS 7.6.1984, (R. 3218). Defectos en la construcción. Responsabilidad del contratista. Prescripción de la acción; STS 19.9.1985, (R. 4278). Responsabilidad de la empresa suministradora. Prescripción de la acción; STS 12.2.1988, (R. 941). Ruina. Distinción de vicios ocultos. Supresión de elementos estructurales previstos en el proyecto. Responsabilidad exclusiva del promotor-vendedor. Prescripción de acciones;

ejercitar la acción en reclamación de los daños y perjuicios ya ocasionados y manifestados anteriormente. El plazo de prescripción, a falta de concreción alguna en el artículo 1591 del CC, hay que estar al general de los 15 años, por ser el propio de las acciones personales que no tienen plazo especial alguno de prescripción. La jurisprudencia es clara en este punto: "el plazo decenal que opera como de garantía y la responsabilidad siempre surge cuando la ruina, vicio o defecto constructivo se produce o exterioriza dentro de los diez años a contar desde la terminación de la edificación, que es el caso de autos, tratándose de datos suficientemente probado, dotado por ello de inatacabilidad. Cosa distinta es el plazo de prescripción de la propia acción de reclamación de daños -que surge por haber nacido la responsabilidad decenal- la que se halla sometida al plazo prescriptivo de quince años, en conformidad al artículo 1964 del CC (Sentencias de 14 de febrero 1991, 1 de octubre 1992 y 6 abril 1994)"<sup>312</sup>. La gravedad del tema es evidente y difícilmente justificable sobre todo en daños no graves; ya que, el artículo 1591 no precisa qué se entiende por ruinógeno, con la concluyente inseguridad de que, en función de alguna interpretación, cualquier daño puede ser ruinógeno. Ante esta situación la jurisprudencia ha reiterado que "el vicio o defectos denunciados por los propietarios o moradores del edificio, revista la suficiente entidad como para poder considerar que tales defectos van a hacer que el edificio no resulte apropiado a su destino; y, por tanto, no estaremos ante vicios o defectos ruinógenos cuando se

---

STS 24.1.1994, (R. 39). Daños en edificio por cimentación inadecuada de otro colindante. Prescripción de acciones; STS 14.2.1991, (R. 1267) y STS 29.12.1998 (R.10140). Plazo de garantía y plazo de prescripción. Cómputo del plazo prescriptorio.

<sup>312</sup> STS 4.11.1992 (R. 9193), el art. 1591 del CC establece un plazo de caducidad o de garantía de diez años, dentro del cual deben manifestarse los defectos de construcción constitutivos de la ruina y que una vez manifestada la ruina, dentro de dichos diez años posteriores a la finalización de la obra, existe un plazo de prescripción de quince años, común a todas las acciones personales para permitir al ocupante del edificio poder reclamar por los perjuicios sufridos; y también STS 30.7.1991 (R. 5424), el plazo que establece el párrafo primero del artículo 1591 del Código, no es de prescripción ni de caducidad, sino de garantía, en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad ex lege, conocida como decenal, que dicho precepto establece, ha de producirse la ruina o exteriorizarse el vicio ruinógeno forzosamente dentro del plazo de diez años a contar desde la terminación de la obra, de tal manera que si transcurre sin haber ocurrido el evento, la acción ya no podrá nacer por haber precluido el expresado plazo de garantía, pero una vez nacida la acción, el plazo de prescripción es el general de quince años que para la acciones personales que no tengan señalada un término especial; y también STS 14.2.1991 (R. 1267), STS 15.10.1990, (R. 7867), STS 28.1.1988 (R. 202), STS 22.11.1997 (Ac.215), STS 31.1.1998 (Ac.432), STS 28.4.1998 (Ac.770).

trate de simples deficiencias o imperfecciones que no excedan de lo corriente y que son, más bien, vicios procedentes del incumplimiento del contrato de obra, como pudiera ser la mala ejecución de lo contratado que no desemboca en ruina real ni funcional ( por todas Ss. TS 11.12.1984 y 10.3.1993). Es decir, que el artículo 1591 CC no regula ningún supuesto de seguro de daños, sino que la responsabilidad por las meras imperfecciones debe exigirse, conforme a la normativa general reguladora del incumplimiento de las obligaciones. Las llamadas imperfecciones corrientes, como casos de cumplimiento del contrato de obra, producen los efectos resarcitorios derivados de la obligatoriedad de lo convenido conforme al artículo 1101 del CC (STS 22.9.1994)"<sup>313</sup>.

No obstante, en el caso de que el defecto de construcción grave o ruinógeno se descubre después de transcurrido el plazo decenal (tal y como se mencionó rápidamente unas líneas más arriba), de acuerdo con una teoría llamada clásica por Gómez de la Escalera<sup>314</sup>, el contratista queda definitivamente exonerado de toda responsabilidad por los defecto ruinógenos aparecidos con posterioridad. Esta teoría parte de que el plazo decenal constituye una excepción a la regla general de que la recepción de obras, sin reservas por parte del comitente, libera al contratista. Otro sector de la doctrina considera poco equitativo que un mismo defecto de construcción pueda o no generar responsabilidad, por la sola circunstancia de que se descubra antes o después de los diez años de la terminación de la obra; si el defecto se revela después, no se aplicará aquel precepto (1591) y, por tanto, no se presumirá la culpa, pero la responsabilidad subsistirá conforme a los principios generales<sup>315</sup>.

La articulación de esta teoría en nuestro Derecho exigiría una interpretación armónica de los artículos 1591 y 1909, de modo que si el defecto de construcción se muestra antes de la finalización del plazo legal de los diez años, el perjudicado estará

---

<sup>313</sup> STS de 14 de julio de 1995, citada por Del ARCO / PONS, *Derecho de la construcción (aspectos administrativos, civiles y penales)...*, op. cit., pág. 471.

<sup>314</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 177.

<sup>315</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 177. Este autor cita como defensora de esta postura a Santos Briz, Cossio, Cadarso Palau y Badenes Gasset.

amparado por la presunción de culpa y podrá reclamar la responsabilidad a los diferentes agentes que hayan participado en el proceso constructivo o edificatorio, bien con base en el artículo 1591, si se trata del propietario del edificio afectado (cuando el defecto sea ruinógeno), bien con fundamento en el artículo 1909, si es un tercero ajeno al edificio; si, por el contrario, el defecto de construcción se manifiesta después del plazo decenal, el perjudicado podrá exigir el oportuno resarcimiento conforme a las reglas generales que, entendemos serían el artículo 1101 en el caso del propietario del edificio dañado, o el artículo 1902 en el caso del tercero, sin que tengan a su favor la presunción de culpa que en el supuesto anterior ostentarían.

Es interesante destacar la inclusión dentro del concepto de garantías esquemáticamente delimitadas por el mencionado precepto, aspectos diversos que no tienen su origen en defectos de proyecto o de construcción, sino en la falta de mantenimiento y conservación de los edificios y así, antes de agotarse el plazo de los diez años que el Código establece, se instrumentan reclamaciones contra los técnicos, promotores y constructores como consecuencia de averías padecidas en elementos o instalaciones, que no han recibido atención alguna durante su periodo de vida útil, omitiéndose las tareas elementales de conservación de unos elementos que, en cualquier caso, tienen un periodo de vida limitado en el tiempo por su propia función y naturaleza<sup>316</sup>.

#### **a) Inicio del cómputo de los plazos de garantía y de prescripción**

Así pues, partimos de que una cosa es el plazo de garantía, que dura diez años y durante cuyo transcurso el empresario y arquitecto responden de los vicios de edificación, y de que la otra

---

<sup>316</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso de edificación. subapartado de los documentos de recepción de la obra (libro del edificio: manual de uso y mantenimiento).

es la acción para reclamar los daños y perjuicios patentes del edificio de que se trate<sup>317</sup>.

### **(aa) Plazo de garantía**

El comienzo del cómputo del plazo de garantía es un tema controvertido en el sí de la doctrina, aunque parezca clara la solución que nos da el mismo artículo 1591: diez años contados desde que concluyó la construcción. La doctrina se encuentra dividida entre los que conectan el principio del plazo decenal con el día de terminación de la construcción del edificio<sup>318</sup>, y los que enlazan ese comienzo con la fecha de recepción de la obra<sup>319</sup>.

---

<sup>317</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartados correspondientes al plazo de prescripción y al de garantías. En el que se razonan los plazos de garantía de uno, tres y diez años, así como los de prescripción de dos años.

<sup>318</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 182. Cita a los siguientes autores como partidarios de la tesis que fija como fecha de comienzo del plazo de garantía el día de la terminación de la obra: Traviesas, Nart, Scaevola, Gullón Ballesteros y Díez Picazo y Gullón.

<sup>319</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 183. Este autor menciona a Salom Antequera, de la Cámara Mingo, Herrera Catena, Fernández Costales, Sánchez Calero, Cabanillas Sánchez, y del Arco y Pons. Aunque este último autor, en su obra, *Derecho de la construcción (aspectos administrativos, civiles y penales)*, Granada: Ed.Comares, S.L, 1997, pág. 455, parece acogerse a la opinión de Gómez de la Escalera puesto que cita su argumento a favor de la primera tesis. Los motivos en que los defensores de la teoría de la recepción se apoyan, los expone de forma clara y sucinta Francisco MARTÍNEZ MAS, *La recepción en el contrato de obra*, Madrid: Ed. Dykinson, S.L., 1998, pág. 133-134. Por nuestra parte, entendemos que el inicio del plazo de garantía decenal se produce, con carácter general, a partir de la recepción definitiva de la obra. Los motivos que nos inducen a seguir esta posición doctrinal puede resumirse de la forma siguiente: Se reduce el problema de probar cuando una obra está terminada, puesto que con el Acta de recepción definitiva se determina con toda claridad el dies a quo del inicio del cómputo del plazo de garantía decenal o cuando el comitente se constituye en mora en recibir la obra. Es a partir de la recepción definitiva cuando el comitente da su conformidad a que la obra realizada por el contratista se ajusta a lo convenido en el contrato de obra y a las reglas del arte de la construcción. Sin embargo, esta regla general hay que matizarla en los siguientes supuestos. A saber: a) Cuando no existe recepción de la obra entendemos, siguiendo a Lucas Fernández, que el comienzo del cómputo del plazo de garantía decenal comienza a partir de la comunicación del contratista al comitente de que la obra está terminada. b) Si se ha producido recepción provisional y posteriormente no se recibe definitivamente la obra, el comienzo del cómputo del plazo de garantía decenal se produce al día siguiente de que finalice el plazo de garantía convencional. En este caso, se entiende que la obra ha sido recibida definitivamente de forma tácita. Aunque es interesante ver como GÓMEZ DE LA ESCALERA, en *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 182-186, refuta este planteamiento.

Mi posición se identifica con la primera tesis, ya que, según palabras de Gómez de la Escalera<sup>320</sup>, la responsabilidad decenal, en la medida en que no es una responsabilidad contractual, se desenvuelve al margen de toda referencia al contrato de obra. Por ello -dice- no puede hacerse depender el inicio del plazo de garantía de un acto contractual, como es la recepción, cuya finalidad es dar fijeza a la consumación del contrato de obra, mediante la aceptación por el comitente de la prestación, -agrega- qué ocurrirá en los supuestos, muy frecuentes en la edificación actual, en los que la condición de propietario y constructor de la obra concurren en una misma persona (promotor-constructor); en donde, en tales casos, y dada la función de la recepción, ésta resulta innecesaria y de realizarse no dejará de ser un simple acto de auto complacencia, carente de contenido real y efectivo. Por lo expuesto, cree el citado autor que el plazo decenal, tanto a efectos del artículo 1591, como a efectos del artículo 1909, debe comenzar a correr desde el momento de conclusión o terminación de los trabajos de construcción.

El CC no define cual es el documento que da por terminado el proceso constructivo. Se podrían entender como tales: el permiso de primera ocupación que concede el ayuntamiento, la cédula de habitabilidad concedida por el Ministerio de la Vivienda o la Conselleria de Habitatge en Cataluña o el certificado final de obra, documento firmado por los técnicos, arquitecto y arquitecto técnico, que se responsabilizaron de la dirección de la ejecución de la obra y que fue visado por sus respectivos colegios profesionales. La jurisprudencia se define por este último en la STS 28.1.1988: "la conclusión ha de equipararse al momento en que la obra se recibe por la propiedad y que se acredita mediante el denominado certificado de fin de obra extendido por el arquitecto o arquitectos y aparejador que hayan intervenido en la dirección facultativa y sin cuyo documento no puede considerarse concluida la edificación"<sup>321</sup>. La doctrina también considera que el medio más idóneo de acreditar la terminación es "el certificado final de dirección de la obra por el cual el arquitecto-director de la obra certifica que el edificio está terminado con arreglo al proyecto

---

<sup>320</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 183; DEL ARCO/PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág 455.

<sup>321</sup> STS 21.1.1988, (R. 202).

entregándole a la propiedad en correctas condiciones para servir al uso que se destina"<sup>322</sup>.

### ***(bb) Plazo de prescripción***

El momento inicial para el cómputo del plazo de prescripción se cuenta a partir de aquel en que se manifiestan los vicios o defectos de construcción o se produce la ruina de la misma<sup>323</sup>.

Asimismo, la doctrina jurisprudencial se pronuncia: STS de 17.9.1996, "...apreciada la ruina dentro de este periodo de garantía (los diez años), a partir de este momento el perjudicado contará con los 15 años del plazo prescriptivo general del artículo 1964 del CC, que empezará a contarse de acuerdo con la doctrina de la actio nata, proclama en el artículo 1969 del mismo cuerpo legal; cómputo que en caso extremo puede prolongarse hasta 25 años desde la terminación del edificio, si el vicio ruinógeno se manifiesta en el último momento de la expiración del plazo de garantía..."<sup>324</sup>. Otras sentencias reiteran lo expuesto: STS de 3.5.1996, "...la sentencia hoy recurrida en casación desestima la excepción de prescripción (fundamento de derecho cuarto) en base a que el plazo de 10 años del artículo 1591 del CC, es un plazo de garantía contándose el plazo de prescripción de la acción, que es el de 15 años señalados por el artículo 1964, a partir de la fecha en que se pudo ejercitar, que es, en la que aparecieron los defectos, en este caso, en el año 1977, de donde se deduce que la acción no está prescrita y el término de dies a quo desde que se manifestó el vicio ruinógeno, viene recogido en abundantes sentencias del Tribunal Supremo, entre ellas las de 11.8.1974"<sup>325</sup>; STS de 7 de febrero de 1995, "...en resumen, el plazo para el ejercicio de la acción de resarcimiento personales al no tener ningún otro especial, prescripción que se inicia desde que pudo

---

<sup>322</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 457; GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 185. En el plano práctico, un medio sencillo y eficaz consistirá en aportar al proceso el Certificado Final de Dirección de la obra.

<sup>323</sup> DEL ARCO/ PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 456.

<sup>324</sup> STS 17.9.1996, (R. 6724).

<sup>325</sup> STS 3 .5. 1996, (R. 3775).

hacerse valer, es decir, desde que se manifiestan los vicios o pudieron ser conocidos, en este caso por la comunidad de propietarios. Siempre, pues, que los vicios se revelen dentro del plazo de diez años, como en el supuesto que se examina ocurre, el plazo para ejercer la acción será el de quince años desde la fecha de su revelación..."<sup>326</sup>; STS de 6 de abril de 1994, "...la acción ha sido ejercitada dentro del plazo de existencia de la misma, ya que su prescripción no se produce hasta transcurridos quince años (artículo 1964 del CC), a contar desde la aparición de los vicios ruinógenos, siempre que esto último se produzca, como aquí ha ocurrido, dentro del expresado plazo de garantía (Sentencias de esta Sala de 11.10.1974, 17.12.989 y 15.7.1991, por citar algunas)"<sup>327</sup>, entre otras.

## b) Consecuencias derivadas de este plazo

El tema puede alcanzar matices todavía más importantes si pensamos en que los herederos de los intervinientes en la construcción una vez producida la ruina y fallecido el constructor o técnico que actuó, pueden ser demandados y condenados como responsables del causante, salvo que tengan la prevención de aceptar la herencia a beneficio de inventario<sup>328</sup>. Esto es así debido al principio general de transmisibilidad mortis causa de las

---

<sup>326</sup> STS 7.2. 1995, (R. 3130).

<sup>327</sup> STS 6.4. 1994, (R. 2940). Así, también STS 29.12.1998 (R. 10140).

<sup>328</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 290-291. El sistema de responsabilidad del heredero por las dudas de su causante que rige en el Derecho español, según el cual, como se sabe, en principio, salvo que se acepte la herencia a beneficio de inventario, el heredero responde ultra vires hereditatis. Un principio de justicia exige limitar la responsabilidad patrimonial del heredero por la obligación resarcitoria del art. 1591-1º. de su causante, a los bienes que recibió de éste (cum viribus hereditatis), o, si ya no existen esos bienes por haberlos enajenado el heredero, hasta el valor de los mismos (pro viribus hereditatis). Cuando la herencia se haya aceptado a beneficio de inventario, la limitación que propugnamos operará automáticamente sin problemas, o mejor, con los problemas propios de esta institución. En el caso de que se hubiera aceptado pura y simplemente la herencia, la solución podría hallarse en el artículo 997, concediendo al heredero la posibilidad de impugnar su aceptación, sobre la base del error que padeció al no incluir en el pasivo de la herencia, la deuda resarcitoria del art. 1591-1º. que vició su voluntad de aceptar de aquella forma. De este modo, anulada la aceptación pura y simple, las cosas vuelven al estado anterior a la aceptación, y por tanto, el heredero podrá formular una nueva aceptación de la herencia, pero esta vez a beneficio de inventario, con lo que se excluiría la responsabilidad ultra vires.

obligaciones del artículo 661 del CC (al que cabría añadir el artículo 1257 para las contractuales). Este principio no se ve alterado en lo que afecta a la responsabilidad por ruina del artículo 1591. "Así se refleja en la STS 15.2.1996 de la AP de Toledo: no ha sido objeto de la debida justificación probatoria el carácter personalísimo de la misma, dado que ningún elemento acredita que las peculiares condiciones profesionales o personales de don..., fueran el factor principalmente considerado por el arrendatario para encargarle la dirección técnica de la obra, lo que exigen los artículos 1161 y 1595 para dotar a la obligación de la mencionada naturaleza personalísima. Esta tendencia se vio marcada por la doctrina recogida en la STS 22.11.1971: esta cuestión es la referente a la responsabilidad exclusiva del arquitecto director de la obra, la que no puede ser contraída por los herederos del mismo, una vez fallecido el causante del daño; por ello se citan en relación los artículos 659 y 661 del CC en los motivos 1.º y 2.º y se habla de violación por aplicación indebida de dichos artículos en el motivo 3.º, pero acerca de esta cuestión, que se robustece con el argumento del problema que se crearía, a los herederos de los profesionales, al tener que asumir deudas futuras, o sea, de aquellas que no se conocían al abrirse la sucesión, puede argumentarse lo siguiente: primero. En el punto de vista formal que es una cuestión nueva a la que es aplicable el núm. 5.º del artículo 1729 de la LEC, bastando ello para su desestimación, en este trance; segundo. Que aunque así no fuera, la responsabilidad a los herederos, incluida en el artículo 659 del CC, que, privaría a los perjudicados de una indemnización procedente, salvando así la integración de la herencia y su confusión con el patrimonio propio, cuando ello es fácil y aconsejable, en los casos semejantes utilizando el beneficio de inventario establecido a su favor; por ello, son rechazables, los argumentos expresados en los tres motivos del recurso, sosteniéndose la tesis, con tanta insistencia mantenida en ellos...(STS 22.11.1971)"<sup>329</sup>.

No obstante, en opinión de Gómez de la Escalera<sup>330</sup>, el alcance de este pronunciamiento jurisprudencial es relativo. En primer lugar, porque se hace en gran medida con carácter de obiter

---

<sup>329</sup> Ambas Sentencias citadas por DEL ARCO TORRES / PONS, *Derecho de la Construcción (aspectos administrativos, civiles y penales)*..., op. cit., pág. 471.

<sup>330</sup> GÓMEZ de la ESCALERA, *La responsabilidad*..., op. cit., pág. 293.

dictum, o a mayor abundamiento, al formularse a continuación de declarar la improcedencia del recurso, al tratarse de una cuestión nueva, esto es, no planteada ni debatida en la instancia. En segundo término, porque la sentencia resuelve un pleito basado en el artículo 1902 y no en el 1591-1º, y aunque entre estos dos preceptos existe una clara identidad de razón, pues los dos versan sobre responsabilidad civil, el artículo 1902 carece de la especialidad del plazo decenal de garantía del artículo 1591-1.º, lo que diferencia sustancialmente la problemática de ambas normas en el tema que nos ocupa. Y finalmente, porque, el Tribunal Supremo se limita a decirnos en esta sentencia, cuales son los efectos de la aceptación pura y simple de la herencia, sin excluir la aplicación del correctivo que nosotros proponemos, al contrario, lo propicia al aconsejar una aceptación a beneficio de inventario en los casos semejantes.

Normalmente existe una desproporción entre la importancia de los riesgos que se generan en la edificación y la extensión del patrimonio de los empresarios o profesionales que intervienen en la edificación. También suele acontecer que las empresas constructoras o promotoras una vez finalizada la construcción del edificio se disuelven o bien prácticamente desaparecen, resultando insolventes frente a las posibles reclamaciones, por lo que los profesionales de la construcción asumen unos riesgos añadidos que no les corresponden.

A esto se une que sea común el que los Tribunales de Justicia, a la hora de enjuiciar la responsabilidad civil de los intervinientes en obras edificatorias, opten por las condenas solidarias que, en ausencia de otras personas obligadas por las razones anteriormente expuestas, se hace recaer sobre la persona de los técnicos facultativos de las obras, después de haberse comprobado que, como en la generalidad de los casos ocurre, tienen éstos concertados seguros que cubren dicha contingencia<sup>331</sup>.

---

<sup>331</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción; Manuel OLIVENCIA RUIZ, *El seguro de responsabilidad civil y la protección de la víctima. En especial los daños causados por la gran empresa, la acción directa y las excepciones oponibles*. En Juan SANCHEZ CALERO (dir), *Estudio sobre aseguramiento de la responsabilidad en la gran empresa*, Madrid: Ed. Civitas, 1994; Juan SANCHEZ CALERO, *Comentarios a los art. 73 a 76 de la Ley de contrato de seguro*, en Juan MOTOS / Manuel ALBADALEJO (dir) de la obra *comentarios al Código de comercio y legislación mercantil especial*, T.24. V. II, Madrid: Ed. Edersa, 1985, pág. 511 y ss;

### **(aa) Necesidad de creación de un seguro**

Para no hacer utópica la protección jurídica que la ley concede a los perjudicados, existe el seguro que cubre los diversos riesgos que nacen de la construcción. Únicamente de esta forma se protege a los perjudicados y al mismo tiempo se cubre la responsabilidad civil de los técnicos, constructores y demás agentes que intervienen en el proceso edificatorio y que en definitiva lo hacen posible<sup>332</sup>.

En la actualidad, en España existen diversas pólizas de aseguramiento que cubren la responsabilidad civil que se derive del hecho constructivo durante la realización del mismo, pero no que cubra la responsabilidad decenal, salvo el de compañías aseguradoras de los arquitectos y la de los arquitectos técnicos, es decir aquellos siniestros que se producen después de terminada la construcción de un edificio. Pero ni uno ni otro tipo de seguro son obligatorios<sup>333</sup>.

En la actualidad, ante el crecimiento de las reclamaciones judiciales exigiendo la responsabilidad civil, y la escasa oferta en el mercado del seguro para garantizar dicho riesgo, los técnicos que intervienen en el proceso edificatorio, arquitectos y aparejadores o arquitectos técnicos constituyeron sus propias

---

Jesus YAÑEZ de ANDRES, *Responsabilidad civil y seguros. Ámbito y limitaciones*, Pamplona: Edersa, 1992.

<sup>332</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 370. Es muy conveniente, el seguro de referencia por parte de los profesionales de la construcción, que por su actividad puedan ser responsables de los daños ocasionados como consecuencia de la construcción o por la ruina de la obra y, asimismo, es incluso necesario para garantizar los derechos de terceros -los compradores- que, en los supuestos de daños graves, podrían ver burlados sus derechos ante la insolvencia de las personas responsables; FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto...*, op. cit., pág. 244. La gravedad o la frecuencia posible de los daños derivados de los siniestros que pueden acaecer en el proceso edificatorio, aconsejan la adopción de medidas que tiendan a asegurar la indemnización de los posibles perjudicados.

<sup>333</sup> FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto...*, op. cit., pág. 245. Esta necesidad de implantar en nuestro Ordenamiento jurídico un seguro obligatorio de responsabilidad civil para cubrir los riesgos que puedan derivarse del proceso edificatorio recogida en la Memoria de 22 de junio de 1973, redactada por el Grupo Interministerial de Trabajo para Seguridad en la Edificación .

mutuas de seguros, garantizando a través de las pólizas correspondientes los riesgos de responsabilidad civil profesional de sus asociados, mutualistas.

Así se constituyeron ASEMÁS y MUSAAT de conformidad con la Ley 33/84, de 2 de agosto de ordenación de seguros privados<sup>334</sup>, y su reglamento, aprobado por RD 1348/85, de 1 de agosto<sup>335</sup>. Se trata de un seguro voluntario, no obligatorio para el ejercicio de la profesión.

Son objeto de seguro de estas pólizas el garantizar la responsabilidad civil que directa o subsidiariamente pueda ser exigida extrajudicial o judicialmente a los mutualistas asegurados en virtud de lo dispuesto en los artículos 1101 -salvo casos de dolo o morosidad- 1591, 1902 y 1903 del CC y 565, 586 (bis) y 600 del Código Penal, por su condición de arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos exclusivamente dentro de los supuestos del ejercicio y actividad profesional.

Están cubiertos los siguientes riesgos:

- Responsabilidad civil directa de los asegurados originados por acción u omisión propia, siempre que tenga su origen exclusivamente en su actuación profesional.
- Responsabilidad civil subsidiaria al poderle ser exigida al asegurado como consecuencia de daños ocasionados en la realización de trabajos por personas a sus órdenes.
- Responsabilidad civil decenal a que se refiere el artículo 1591 del CC, y si transcurrido el plazo de diez años desde la finalización de la obra se formulase reclamación extrajudicial o judicial contra el asegurado, quedará igualmente amparado por la póliza siempre que se produjera en las circunstancias determinadas en las condiciones de la misma, siempre que la mantenga vigente en el momento de la reclamación.

---

<sup>334</sup> Ley 33/84, de 2 de agosto, de ordenación de aseguranzas privadas (BOE 186, de 4.8.1984).

<sup>335</sup> RD 1348/1985, de 1 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de ordenación del seguro privado (BOE 185, de 3.8.1985).

El nivel de siniestralidad y la dificultad de determinar actualmente el riesgo objeto de aseguramiento<sup>336</sup>, debido al largo plazo de la garantía que alcanza, según la actual redacción del artículo 1591 del CC, a toda la construcción sin reparar en sus distintos elementos, al que se une el plazo de quince años para ejercicio de las acciones civiles, ha conducido a que de una manera progresiva las compañías aseguradoras se hayan ido retirando de la cobertura de este riesgo.

Según consta en el balance anual de Musaat<sup>337</sup> en la actualidad y en el caso de los arquitectos técnicos, el importe anual en primas de responsabilidad civil de estos profesionales supera los siete mil millones de pesetas. La individualización de las primas supone cantidades anuales del orden de medio millón de pesetas, lo que hace que un número creciente de profesionales se vea en la imposibilidad de seguir ejerciendo su actividad al no poder hacer frente a este coste. Se debe tener en cuenta que, por razón de los vigentes plazos de garantía la cobertura del riesgo, sólo se conserva si se tiene la póliza en vigor durante los diez años siguientes a la terminación de cada obra, con el consiguiente pago de las correspondientes primas anuales.

El aseguramiento de cada obra mediante una prima única, por las razones expuestas de la dificultad de cálculo del riesgo implicado para la aseguradora, da lugar a primas que son prácticamente prohibitivas.

Como resumen de todo lo anterior, puede señalarse que en 1997 los técnicos del proyecto y la dirección facultativa de las obras edificatorias soportan, por el concepto de aseguramiento de su responsabilidad civil, un gravamen sobre sus ingresos por

---

<sup>336</sup> Sobre el riesgo es interesante señalar lo que se expuso en la Exposición de Motivos del Anteproyecto de Ley sobre el seguro de la Edificación elaborado por el G.I.T.S.E (Grupo Interministerial de Trabajo para la Seguridad en la Edificación)..., op. cit. Por lejos que pueda llegarse en el desarrollo del control de los profesionales implicados en la edificación, y, en la inspección a realizar en la misma por organismos y autoridades competentes con el fin de lograr seguridad y calidad, no podría nunca suponer una total eliminación del riesgo, ni la posibilidad de que los dañados o perjudicados en siniestros generados por el hecho de la construcción pudieran hacer efectivos sus derechos contra quienes con su actividad originaron el riesgo, ya que en la práctica se ven frustrados por la falta de solvencia suficiente del responsable.

<sup>337</sup> Mutua de Seguros para Aparejadores y Arquitectos Técnicos a Prima Fija, Memoria y balance 1997.

honorarios del orden del 20/25% y están asumiendo, prácticamente en su totalidad, la responsabilidad civil, de la edificación en nuestro país, al evadirse de la misma por diversos mecanismos legales, los promotores y constructores, y no estar establecida esta responsabilidad para otros agentes intervinientes en el proceso, como son los fabricantes y suministradores de material, las empresas y laboratorios de control y ensayos de productos, los fabricantes y montadores de instalaciones, etc.

Las estadísticas<sup>338</sup> elaboradas actualmente por las compañías aseguradoras de la responsabilidad civil profesional en España, ponen de relieve que en 1995, más del 80% de las reclamaciones amparadas en el artículo 1591 del CC, fueron debidas a defectos de conservación y que, ello no obstante, en muchos casos se acogieron por los Tribunales dada la amplitud de cobertura brindada por dicho precepto.

#### **2.4. Evolución del tratamiento de la responsabilidad en la construcción en nuestro ordenamiento jurídico**

La evolución que se trata en este punto es la que sustenta el modo de apreciar e interpretar la responsabilidad civil que se deriva del artículo 1591 del CC por parte de los tribunales y antes de la entrada en vigor de la LOE<sup>339</sup>. Esta evolución del concepto general de responsabilidad civil, marcada por la interpretación jurisprudencial, tiene su origen en el mismo transcurrir del tiempo y lo que ello conlleva, la mutación del ámbito social de aplicación del derecho. El detenernos en las distintas concepciones de esta responsabilidad y reconducirlas al tema que nos ocupa, la responsabilidad en la construcción, fortalecerá el análisis que se lleva a cabo en el presente apartado. Para llegar al concepto de responsabilidad solidaria, desarrollado en su correspondiente apartado, debemos dar un rodeo y explicar lo que

---

<sup>338</sup> Anuarios de MUSAAT y ASEMAS, *Balances y estadísticas*. Madrid: Ed. MUSAAT y ASEMAS. 1997 y 1998. Pág 5-15. En el que se constatan los datos estadísticos de la siniestralidad.

<sup>339</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a las responsabilidades y plazo de prescripción de las acciones.

es la responsabilidad objetiva, la cuasi objetiva y la extracontractual.

### ***A) Entre la teoría de la culpa y el principio de responsabilidad objetiva***

Consideramos si nuestro ordenamiento jurídico da cabida o no a la responsabilidad sin culpa, no tanto ya con carácter general como desde la óptica específica en que el tema nos sitúa. La cuestión sería trascendente, puesto que de llegarse a una respuesta afirmativa el resarcimiento de los daños se produciría sin necesidad de entrar a examinar si hubo celo, hubo negligencia, o no los hubo en el acto que los causó.

El tema de la responsabilidad objetiva ha merecido una abundante bibliografía por parte de la doctrina jurídica, sobretodo en las últimas décadas<sup>340</sup>.

Como advierte Jordano Fraga<sup>341</sup>, “el estudio de la responsabilidad no puede hacerse hoy separándolo en dos campos radicalmente opuestos”. En efecto, no puede dejar de resaltarse, por ejemplo, el paralelismo de evolución que, en materia de riesgo, se produce en el seno de la responsabilidad civil, contractual y extracontractual. Pues, aunque el concepto de responsabilidad extracontractual del artículo 1902 del CC contiene un específico reenvío a la idea de la culpa (interviniendo culpa o negligencia, dice el texto legal), calificándola como elemento constitutivo de la responsabilidad, la doctrina ha puesto ya de manifiesto que en el mismo Código

---

<sup>340</sup> Santiago CAVANILLAS MÚGICA, *La transformación de la responsabilidad civil en la jurisprudencia*. Pamplona: Ed. Aranzadi, 1987, pág. 21 y 22.

<sup>341</sup> Francisco JORDANO FRAGA, *La responsabilidad contractual*. Madrid: Ed. Civitas, 1987, pág. 307. A este respecto, por ej., cfr. Isabel SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad del empresario y relación de dependencia*, Madrid: Ed. Montecorvo, S.A., 1997, pág. 26. Partiendo de la separación de la responsabilidad en contractual y extracontractual, entendidas como tradicionalmente se viene haciendo, de violación de la ley contractual y del *neminem laedere* respectivamente y de la consideración de existencia o no de relación de dependencia, no se llega a resultados satisfactorios en el estudio de la responsabilidad del empresario por hechos de su empleado, en el desarrollo de su actividad empresarial; por la disfuncionalidad que se crea entre la normativa que se pretende aplicar y los resultados de su aplicación.

existen claros supuestos de responsabilidad objetiva<sup>342</sup>, ajenos por completo a la culpa, que al ser importantes y no escasos, hacen que el ámbito de la responsabilidad aquiliana culposa se reduzca progresivamente. Para la doctrina tradicional, sustentada en el dogma de culpa<sup>343</sup>, estos supuestos pueden explicarse sin abandonar el ámbito de acción de los elementos culpabilísticos tradicionales, si bien sometidos a corrección<sup>344</sup>. Pero, ni que decir tiene que esta forma de proceder –compartida en cierto modo, según creemos, por la Jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo<sup>345</sup> no puede ocultar el cambio producido en los supuestos

---

<sup>342</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistema de Derecho civil...*, op., cit. pág. 596-597. La responsabilidad subjetiva se funda exclusivamente en la culpa. Es objetiva, por el contrario, la responsabilidad cuando se produce con independencia de toda culpa.

<sup>343</sup> Cfr. DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas de Derecho...* op. cit., pág. 591. Tiene razón probablemente Genoveva Vinet cuando subraya que los redactores de los Códigos civiles dieron a la responsabilidad civil una estructura de carácter netamente individualista, que obedecía a varios factores que no son nada fáciles de esquematizar. Ante todo, se contemplaba un determinado modo de ser de las relaciones económicas y sociales de la Europa de finales del siglo XVIII. Se trataba de un mundo en el que, aun cuando la primera revolución industrial se había producido ya, no se habían dejado sentir todavía (o por lo menos no se había dejado sentir en profundidad) sus efectos. La actividad económica continuaba siendo en general de carácter agrícola, ganadera y artesanal. Las relaciones de Derecho privado eran generalmente interindividuales y se traban entre individuos muy concretos y determinados, no desconocidos como ahora; Cfr. También Mariano YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad civil del profesional liberal*, Madrid: Ed. Reus, S.A., 1989, pág. 2. En semejante esquema resulta lógico que la idea clave de la responsabilidad civil fuese el hecho del hombre, en cuanto reprobable. En el conflicto claramente interindividual entre el causante del daño y la víctima, la obligación de reparar no es sino consecuencia de la calificación del hecho como algo reprobable, ligero y negligente. (...) No es de extrañar entonces que cuando en estas relaciones sociales aparece un daño, sólo se dirigieran a los juzgados las demandas en las cuales la imputabilidad del mismo aparecía clara e inmediata. En caso contrario, la resignación de la víctima era toda la respuesta que acertaba a dar un estado de la conciencia popular que acostumbraba a tener del caso fortuito una visión amplísima y casi teológica: ha habido daño porque lo ha querido Dios.

<sup>344</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 593. Los nuevos hechos y las nuevas exigencias que hemos expuesto no hallaban satisfacción en el sistema codificado. De ahí que, subsistiendo formalmente inalterado, se lleve a cabo por la jurisprudencia una interpretación de las normas que en el fondo supone un nuevo sistema. Se acude a los expedientes de las presunciones de responsabilidad, de la inversión de la carga de la prueba (que dispensa a la víctima de toda otra carga que no sea la de probar la realidad de daño corriendo a cargo del imputado la demostración de que su actuar fue diligente), o a apreciar culpa ante la más mínima negligencia, llegándose incluso a la declaración de responsabilidad por el hecho de haber ocurrido el daño, que prueba por sí mismo la existencia de aquella negligencia.

<sup>345</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 607. Nuestra jurisprudencia ha ido evolucionando sin cesar en esta materia, tanto por influencia de las leyes que

mismos de la responsabilidad civil, de forma que, cuando se trate de la extracontractual objetiva, bastará la producción del hecho dañoso, como elemento puramente objetivo.

Las creaciones que nos ofrecen la técnica y las ciencias en su progresivo avance comportan, sin duda alguna, un acusado incremento del riesgo<sup>346</sup> para la sociedad y son muchos los autores que en aras de la justicia y con la más recta de las intenciones, vienen estimando que los creadores de tales situaciones, que por propia naturaleza jurídica determinan daños sociales en potencia, deben estar dispuestos siempre, a los resarcimientos de tales daños en cuanto se materialicen<sup>347</sup>. Pero este meritorio afán de proteger a las víctimas, no puede entenderse como un eficaz servicio a la justicia desde que está generalizado, no discrimina debidamente y deja de considerar las circunstancias concurrentes en cada caso. Ciertamente es, no cabe negarlo, que se dan algunas realidades concretas que por sí mismas y casi siempre al margen

---

establecen el sistema de responsabilidad objetiva en los supuestos que contemplan (v. Gr., uso de energía nuclear, accidentes de circulación, ejercicio de la caza, navegación aérea), que forman un ambiente contrario a la imputación de la responsabilidad del agente sólo si éste obra con culpa para los demás casos en que no se crean riesgos tan cualificados, como por influjo de las tendencias doctrinales europeas que tuvieron inmediata repercusión en nuestra Patria, favorables a la indemnización de la víctima.

<sup>346</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad civil...*, op. cit., pág. 3. El progreso y la evolución multiplicarían en poco tiempo los inventos, aparatos, máquinas, artificios e ingenios, y con ello, los riesgos y peligros existentes en la sociedad. Gigantescos petroleros surcan los mares. La navegación aérea ocasiona el riesgo de aviones que pueden caer al suelo o ser el punto de mira de acciones terroristas. Productos enlatados o embotellados ocasionan cientos de víctimas. Industrias químicas contaminan los ríos. La maquinización ocasiona accidentes de trabajo. Vehículos de motor y nuevas formas de energía motivan accidentes, explosiones y estragos; Encarna ROCA TRIAS, *La responsabilidad del propietario de vehículos: función social de la propiedad y responsabilidad por riesgo*, Barcelona: Ed. Revista Jurídica de Cataluña, 1995, pág. 133.

<sup>347</sup> Cfr. DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 592-593. En efecto, el aumento de la población y el progreso de la llamada civilización técnica lleva como inevitable la multiplicación de máquinas, ingenios y artificios creadores de riesgos y de situaciones de peligro. No se podía seguir manteniendo un sistema que exigía de cada una de las víctimas la prueba de la culpa del autor de la acción dañosa, pues en muchos casos era imposible ante la complejidad de los medios utilizados. ¿Es imaginable hoy que un pasajero herido en accidente de aviación pueda probar por sí solo las causas del mismo? Pues en el siglo pasado lo mismo ocurría respecto de los accidentes provocados por los ferrocarriles o por el utillaje de la industria. Hay que anotar también en el declive de la doctrina de la culpa el distinto enfoque con que empieza a mirarse el problema de la responsabilidad. Ya no se quiere remontar a las causas de las acciones humanas, sino que la investigación se queda en sus resultados: la víctima debe ser indemnizada siempre.

de la voluntad del hombre desencadenan peligros de considerable amplitud. También, que en la evitación de estos peligros poco puede hacer la función humana. En tales casos, está justificada la responsabilidad objetiva sin previos análisis y estudios de las circunstancias determinantes de la condición humana a la que sería imputable la utopía<sup>348</sup>.

¿Qué papel juega el nexo causal en las actividades dominadas por el principio de la responsabilidad objetiva? Tal como expone Yzquierdo Tolsada<sup>349</sup>, el problema del nexo causal cobra aquí especial relieve, pues aquí no existe, frente a la atribución de responsabilidad, la barrera de la no culpa. El demandado sólo puede defenderse negando la realidad del daño o demostrándose ajeno –él y su empresa- a la causación del mismo.

Al encontrarnos propiamente ante obligaciones de resultado, sólo cabe por parte del demandado la contraprueba del caso fortuito, pero lo que no puede ni debe admitirse es esa doctrina tan de moda según la cual, como la responsabilidad objetiva, se encuentra asentada sobre la utilización de medios o instrumentos en sí peligrosos, es decir, con independencia de la culpa del agente o de su ausencia, el simple empleo de dichos instrumentos implica una especie de atracción causal de todos los efectos que de él se derivase. Basta con que el daño esté en íntima relación con esa actividad peligrosa para que la relación causal no se interrumpa por la aparición de interferencias extrañas. Concluye<sup>350</sup> afirmando que esta doctrina, que la jurisprudencia soviética denomina fuente de peligro aumentado, resulta insostenible, pues una cosa es que en las obligaciones de resultado se prescindiera del análisis de la culpa del demandado y, otra muy distinta, que éste deba ver que su actividad absorbe toda interferencia ajena.

---

<sup>348</sup> Por eso se reconocen una serie de supuestos en los que abiertamente se acepta la responsabilidad objetiva. DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas.*, op. cit., pág. 637 - 646, habla de una responsabilidad objetiva impuesta legalmente en la que recoge una serie de supuestos tasados: la responsabilidad en la legislación sobre uso y circulación de vehículos de motor, los daños causados por la navegación aérea, el riesgo de daños nucleares, la responsabilidad en la legislación de caza, la responsabilidad en la ley general para la defensa de los consumidos y usuarios.

<sup>349</sup> YZQUIERDO TOLSADA. *La responsabilidad civil del ...*, op. cit., pág. 330.

<sup>350</sup> YZQUIERDO TOLSADA. *La responsabilidad civil del ...*, op. cit., pág. 331.

Pero la verdad es que en estas actividades profesionales y empresariales a que el tema nos contrae, salvo en casos aisladísimos, la diligencia, el celo, la competencia y el cuidado con que se realizan tales actividades tienen una influencia decisiva en los resultados que produzcan, o lo que es igual, que normalmente el daño tiene un antecedente preciso en la forma en que se ha manifestado, un precedente comportamiento humano. De aquí que no quepa dar acogida a la responsabilidad objetiva de forma genérica; el mejor servicio a la justicia y a los intereses sociales exige, en este caso concreto, continuar operando con los principios tradicionales matizados en función de cada evento específico, mediante los instrumentos adecuados que el derecho sustantivo y aún el derecho procesal ponen al alcance de los tribunales para llegar al resarcimiento, si efectivamente el causante del daño no actuó como era su deber.

El que nuestro sistema, como se ha afirmado ya, aparezca dominado por la idea de culpa del agente productor del daño, según afirma Blanco Gómez<sup>351</sup>, no impide que el Tribunal Supremo llegue a manifestar que, no sólo no guarda ninguna prevención o reserva hacia la responsabilidad objetiva, sino que, incluso, la considera un desideratum. Así viene a declararlo la STS 14.5.1963, según la cual: no es cierto que la teoría de la responsabilidad objetiva haya quedado trasnochada y haya sido abandonada por los juristas, sino que, al contrario, es una aspiración en la evolución del derecho moderno que el hombre responda de todo daño, incluso del no culpable, que sobrevenga a consecuencia de su actuar de las cosas que le pertenecen o están bajo su guarda, aunque haya procedido con la necesaria previsión y prudencia, hallándose en plena elaboración la delimitación de esos casos que ya se van abriendo paso en algunos Códigos progresivos –teoría de la responsabilidad sin culpa, del daño objetivo, del riesgo jurídico, o de la causalidad.

El Alto Tribunal, sin embargo, no mantiene siempre, ni mucho menos, esa rotundidad de afirmaciones, oscilando entre ellas y los criterios antes apuntados de distorsión interpretativa del artículo 1902. En suma, se trata de criterios basados en paliativos, es

---

<sup>351</sup> Juan José BLANCO GÓMEZ, *La concurrencia de responsabilidad civil contractual y extracontractual en un mismo hecho dañoso*, Madrid; Ed. Dykinson. 1996, pág. 17 – 24.

decir, en un cierto eclecticismo y ambigüedad. Véanse como ejemplo, las sentencias<sup>352</sup> siguientes:

*Es indispensable detectar la existencia de alguna manifestación de culpa, siquiera mínima, pues sólo así puede generarse responsabilidad... pero no es menos cierto que la Jurisprudencia de esta Sala ha creado varios paliativos: así, y primeramente, a partir de la sentencia de 10 de julio de 1943, el de la inversión de la carga de la prueba creando la presunción iuris tantum de que medió culpa pro parte del agente; la de acentuar el rigor con que debe ser aplicado el art. 1.104, definidor de la culpa o negligencia..., erigiéndose como canon la exigencia de agotar la diligencia... (STS 6.5.1983).*

*Que como orientación en la materia, no cabe desconocer que el fundamental principio de responsabilidad por culpa...viene siendo matizado en su alcance por la jurisprudencia más reciente a impulsos de los imperativos que surgen de la realidad presente... orientación que, sin acoger el principio de la denominada responsabilidad objetiva, ... introduce limitaciones en el criterio subjetivista de la culpabilidad, moderándolo... bien acudiendo a la inversión de la carga probatoria... ora entendiendo que ha de elevarse la diligencia exigible hasta llegar a su agotamiento... (STS 16.5.1983).*

*Esta Sala alude a la inversión de la carga demostrativa..., e introduce en prudente aplicación complementaria las orientaciones de la denominada responsabilidad basada en el riesgo... pero sin erigirla en fundamento único de la obligación de resarcir (STS 9.3. 1984).*

El paralelismo en la evolución del criterio objetivista afecta a ambas clases de responsabilidad, como se manifiesta, a título de ejemplo, en las sentencias siguientes:

*Siquiera este cumplimiento se produjese sin voluntad o contra la voluntad de la arrendadora, porque el precepto legal (1556 del CC) no distingue a tal respecto, atendiendo de modo exclusivo, al resultado que la realidad ofrece, o sea, el hecho acreditado de la no entrega al arrendatario, en tiempo oportuno, de la cosa objeto del contrato.. (STS 14.1.1936).*

*El reproche de negligencia cuya apreciación, si descansa, como afirma notoria doctrina jurisprudencial, tanto en el*

---

<sup>352</sup> BLANCO GÓMEZ, *La concurrencia...*, op. cit., pág. 23 y 24. Las sentencias incorporadas corresponden a la selección realizada por este autor en la obra citada.

*caso de la culpa contractual como en la extracontractual, en criterios subjetivistas, lo es con notables limitaciones acompañadas a los avances de la técnica y a su secuela de creación de riesgo... limitaciones que se revelan básicamente en presunción de culpabilidad... con la consiguiente inversión de la carga de la prueba... (STS 19.2.1987).*

Habría que considerar también que la justificación de este desplazamiento en los presupuestos de la responsabilidad extracontractual, viene dada por la idea del riesgo, en respuesta al proceso técnico moderno, que exige la formulación de la teoría del riesgo como fundamento de la responsabilidad objetiva<sup>353</sup>.

Hay razones pragmáticas y muy concretas para justificar la teoría del riesgo, como es la necesidad de facilitar la reparación del daño. Muchas veces, a las víctimas les resulta muy difícil, casi imposible, demostrar la existencia de culpa en el obrar del demandado. Dicha prueba es necesaria con la doctrina del riesgo, pues basta con demostrar la correspondiente sujeción causal, que, por otra parte, en ciertos casos aparece también presumida, lográndose así el derecho a la reparación<sup>354</sup>.

---

<sup>353</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 593. Los sostenedores de las teorías objetivas, que preconizan la necesidad de indemnizar a quien haya sido víctima del riesgo creado por el causante del daño con su actuar, pues si se beneficia con ello también ha de pechar con las consecuencias dañosas. Nacida la teoría del riesgo para explicar fundamentalmente la obligación de indemnizar del patrón por el accidente de trabajo sufrido por el obrero, ha alcanzado una extraordinaria fortuna en los tiempos actuales...; BARCELÓ DOMÉNECH, *Responsabilidad Extracontractual...* op. cit., pág. 169-170. La teoría del riesgo, iniciado por SALEILLES y JOSSERAND, tiene un éxito notable, a pesar de los intentos por recuperar el dominio absoluto de la culpa. Ahora bien, debe advertirse que la nueva teoría tropieza con un obstáculo, derivado de la imposibilidad de llegar a un acuerdo sobre un criterio que, no sólo caracterizado en forma negativa (por excluir la culpa), permita aglutinar las diferentes manifestaciones de responsabilidad sin culpa presentes en un determinado ordenamiento. ... Las normas sobre responsabilidad objetiva vendrían inspiradas en el criterio uniforme de imputar responsabilidad a quien puede ser considerado como el más idóneo para elegir entre los costes de un eventual daño y los costes necesarios para uso prevención, optando por la solución que ofrezca mayores beneficios. Es el denominado cálculo de los costes y beneficios (the cost-benefit analysis).

<sup>354</sup> BARCELÓ DOMÉNECH, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 170. Mas allá de las dificultades que presenta la construcción de la nueva teoría si es constatable un desplazamiento del centro de atención desde el dañador hasta el dañado. Pasa a un primer plano la necesidad de indemnizar a la víctima. La función de la responsabilidad es claramente reparadora, perdiéndose el carácter sancionador que tuvo en otras épocas. Para la consecución de una mejor indemnización de las víctimas, aparecen diversas técnicas, basadas en criterios de solidaridad social: el seguro, la Seguridad Social y determinados organismos que toman a cargo la

Nuestro derecho continúa informado fundamentalmente por el principio de la culpa, aunque en ocasiones el dogmatismo haya de ser adecuado para llegar al resarcimiento de las exigencias morales impuestas por las características del vivir social en relación a cada caso específico enjuiciado, porque cabe alguna limitación al mismo, basado en el criterio de la responsabilidad objetiva.

Cabe afirmar, con J.Manresa<sup>355</sup>, que las obligaciones que nacen de culpa o negligencia, se fundan en un principio indiscutible de justicia reconocido por todas las legislaciones, según el cual todo agravio, todo daño, o todo perjuicio que reciba una persona en sus derechos ya sea por acción ya por omisión, crea unas relaciones jurídicas de las que se derivan los derechos que tienen el agraviado a ser indemnizado y la obligación consiguiente por parte del agraviante.

Así como Lacruz Berdejo<sup>356</sup>, en el apartado de la evolución hacia la responsabilidad objetiva, expone “que la evolución hacia la responsabilidad objetiva ha creado en la sociedad opulenta de los países occidentales un estado de espíritu notoriamente opuesto a aquel ambiente medieval, de resignación ante la desgracia, aun debida a cierta negligencia de alguien: ahora, cualquier perjudicado se siente con derecho a pedir el resarcimiento del daño sufrido por él y, no encontrando un sujeto culpable, a que sea el colectivo quien peche con su infortunio personal. Frente a esto, plantean no pocos autores la perspectiva y el temor de que una responsabilidad socializada haría perder el fundamento de índole moral que sirve de base a la responsabilidad por culpa y vacíe el estímulo a la diligencia y al control vigilante con que obra el individuo gracias al principio de la culpa”.

No debo concluir el análisis genérico de la responsabilidad objetiva sin referirla a la responsabilidad civil extracontractual basada en el principio general del derecho: el deber de no

---

reparación de ciertos daños causados por autor desconocido, como los Fondos de Garantía. En este sentido, se habla de una socialización de la responsabilidad civil.

<sup>355</sup> Josep M. MANRESA NAVARRO, *Comentarios al Código Civil*, X, Madrid: Ed. Reus, 1956, pág. 837.

<sup>356</sup> LACRUZ BERDEJO, *Dº de Obligaciones II...*, op., cit. pág. 480 y 481.

perjudicar o dañar a otro, del que deriva que el autor debe responder por incumplimiento de la obligación dando lugar a una indemnización. La responsabilidad extracontractual, que analizaré posteriormente, referida al proceso constructivo nace de la causación de un daño material sin que exista sujeción de una relación obligacional (contractual) con el adquirente de la vivienda.

Con base en este mínimo concepto de responsabilidad civil extracontractual, se puede analizar el criterio que el CC utiliza para dar lugar a dicha responsabilidad, bien la teoría de la culpa: el autor no ha actuado con diligencia y se centra la obligación en el sujeto agente y su actitud al producirse el daño; o bien la teoría de la responsabilidad objetiva o por riesgo: el autor es responsable porque se ha producido el daño en función de que su actuación introduce un riesgo concreto y este daño produce un perjuicio a una persona; este supuesto, se centra en la objetividad del daño producido, con total independencia de la diligencia en que actuó.

La definición de la culpa la hallamos en el artículo 1104 CC:

*La culpa o negligencia del deudor, consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar.*

*Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia.*

Este artículo se compone de dos párrafos heterogéneos y hasta cierto punto contradictorios. La diligencia exigida al deudor en el primer párrafo se deriva de forma inmediata de la naturaleza de la propia prestación que debe llevarse a cabo en el marco de unas circunstancias de personas, tiempo y lugar. Deberá emplear toda la diligencia necesaria y suficiente para que la obligación quede definitivamente cumplida. Según Díez-Picazo<sup>357</sup> “la diligencia

---

<sup>357</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 608. Para fundamentar lo expresado arriba, el mismo autor, en las páginas 608 y 609 comenta lo siguiente: como dice la sentencia de 9 de noviembre de 1949, siendo la posibilidad de prever los sucesos un concepto teóricamente amplísimo y de límites imprecisos, hay que entenderlo en su aplicación legal y práctica como excluyente de aquellos sucesos totalmente insólitos y extraordinarios que, aunque no imposibles físicamente y, por tanto, previsibles en teoría, no son los que puede calcular una conducta prudente atenta a las eventualidades que el curso de la vida puede deparar; y en cuanto a la

obliga a tomar las medidas correspondientes para evitar el resultado, previo un juicio de su previsibilidad. Es negligente quien no prevé debiendo hacerlo, lo que le lleva a no evitar, no ha tomado las medidas adecuadas para evitar el suceso”.

El segundo párrafo se refiere a la conducta del tradicional buen padre de familia, modelo externo, abstracto y objetivo, que prescinde de las aptitudes concretas del sujeto y de su buena o mala voluntad de cumplir. Este párrafo hace una importante salvedad: sólo se exige la diligencia propia de un buen padre de familia "cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento"<sup>358</sup>, es decir, cabe que el propio contrato exija una diligencia superior -raramente se permitirá una inferior- a la media, es más, en el caso del profesional, esta diligencia superior se entiende implícitamente exigida y es lógico que así sea: el profano en la materia que, como cliente, acude al despacho de un profesional (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, etc.), pone su confianza en los conocimientos y la experiencia que este pueda poseer y el Derecho ha de poner todos los medios para que dicha confianza no se vea defraudada. Esta diligencia profesional no es rígida, sino flexible y graduable conforme a las circunstancias de cada caso, pero aún no hemos aclarado concretamente en qué consiste dicha diligencia. La diligencia profesional exigible, prescindiendo de entrada de elementos atenuantes, es la que corresponde al nivel técnico medio de la profesión. Concepto algo etéreo, pero comprensible, cuya determinación hará, para cada caso concreto, el juez, el cual, conforme al artículo 1103 del CC -la responsabilidad que proceda de negligencia es igualmente exigible en el cumplimiento de toda

---

imposibilidad de evitar los sucesos previstos, si bien no excusa de prestar la diligencia necesaria para vencer las dificultades que se presenten, no exige, sin embargo, la llamada prestación exorbitante, es decir, aquella que exigiría vencer dificultades que pueden ser equiparables a la imposibilidad, por exigir sacrificios desproporcionados o violación de derechos más altos.

<sup>358</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 608-609. La aplicación del artículo 1104 al campo de la responsabilidad extracontractual origina que la conducta del agente ha de ser confrontada con un figura tipo o patrón. En efecto, el párrafo 2º de dicho precepto dice que cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a buen padre de familia. Este es el tipo, la figura del buen padre de familia. Ha de medirse, en otras palabras, la diligencia que ha de desplegarse por la que utilizaría el hombre normal o medio, y de ahí que la culpa del artículo 1902 sea una culpa inabstracta u objetiva (S. De 10 de julio de 1981). Sin embargo, la jurisprudencia exige en la práctica para liberar de responsabilidad al agente la prueba de una diligencia completa (S. De 16 de diciembre de 1986).

clase de obligaciones; pero podrá moderarse por los tribunales según los casos-, tiene una facultad moderadora de la culpa.

El CC parte, en su artículo 1902, de la teoría de la culpa, pero la jurisprudencia ha tergiversado en gran parte su sentido, animada por planteamientos de solidaridad social, de manera que exige un grado de diligencia tan alto que, en la práctica, es difícil alcanzarlo. Siempre que ha habido daño se presume la culpa. Se invierte así la carga de la prueba, de manera que el demandante no ha de probar su acusación de falta de diligencia. Es el demandado quien tiene que demostrar que no actuó negligentemente, aunque, como hemos dicho, el TS pone el listón tan alto que es difícil de superar<sup>359</sup>.

Respecto al artículo 1903 del CC, que se refiere a la responsabilidad civil extracontractual no por actos propios - 1902 CC-, sino por actos de terceras personas por las que debemos responder, no ha tenido la jurisprudencia que efectuar cambios prácticos en su contenido, pues ya el legislador plasmó en él la teoría de la responsabilidad objetiva, de manera que, producido, por ejemplo, un daño por parte de un menor, siempre responderá de él el titular de la patria potestad, aunque logre demostrar que

---

<sup>359</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 607. El Tribunal Supremo no ha podido por menos de reconocer que nuestro sistema de responsabilidad se asienta en la culpa, pero cuando no se puede aplicar el principio de la responsabilidad objetiva (porque el evento dañoso no encaja en los supuestos legalmente prevenidos), invierte la carga de la prueba. En lugar de ser la víctima la que haya de probar que el agente obró con culpa, parte de entrada con una presunción de culpa en ese obrar, y les corresponde a aquél la carga de probar que obró con toda diligencia debida; SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad del empresario*, op. cit., pág. 27. A causa de esa tendencia a la objetivación que existe en la jurisprudencia, hoy la culpa es apreciada en el derecho de daños con criterios distintos a los empleados en otros ámbitos y también de distinta forma a como en otro tiempo se entendió. En la responsabilidad del empresario, la culpa del empleado, en muchos casos, ni se analiza y en otros, cuando menos, se invierte la carga de la prueba. En cuanto a la prueba liberatoria de la que dispone el empresario, podemos decir que se ha convertido en una probatio diabólica, que nunca es aceptada; YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 201. Sin embargo, es conocido como el Tribunal Supremo, en un paulatino cambio de postura propio de la espectacular evolución producida en este terreno hacia la responsabilidad objetiva, ha posibilitado el desplazamiento de la carga de la prueba en beneficio del más débil. De este modo, se produce una presunción iuris tantum de culpa del agente, con la obligación, por su parte, de desvirtuarla mediante la prueba de que obró con la diligencia debida (inversión de la carga de la prueba). Cuando no se puede probar con exactitud – indica de Ange Yagüez- la causa del daño, es el agente quien debe probar su propia diligencia.

puso toda la diligencia posible para evitar que el niño cometiera el acto dañoso en cuestión<sup>360</sup>.

Para concluir éste apartado de referencia genérica a la responsabilidad objetiva y avanzando un pequeño apunte sobre la regulación de la LOE<sup>361</sup>, ésta parte de un esquema muy simple según el cual el promotor será responsable de todo ante el comprador en caso de daño, aunque el culpable sea otro interviniente en el proceso edificatorio<sup>362</sup>. Entiende la venta de una vivienda como un tema de responsabilidad objetiva, al tiempo que configura en el esquema legal, la responsabilidad de todos los restantes intervinientes en el proceso edificatorio como subjetiva. De modo que será preciso acreditar por parte del promotor la no intervención de culpa o negligencia profesional para que dicha responsabilidad civil no le sea exigible. En síntesis obtendríamos que la responsabilidad objetiva del promotor deriva de la responsabilidad subjetiva de los demás intervinientes, sujetos por los distintos contratos que el promotor firma con el arquitecto, arquitecto técnico, constructor, instalador, etc. El promotor, en función de las obligaciones incumplidas, puede requerir su responsabilidad contractual.

---

<sup>360</sup> Cfr. SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 95-103. La responsabilidad por hecho ajeno es uno de los supuestos que se encuadran dentro de los que la doctrina denomina, de forma general, como responsabilidad indirecta, es decir, aquella en que la causación material de daño corresponde a un sujeto (agente), pero la imputación jurídica del mismo se adjudica a otros (responsable indirecto) y que algunos denominan responsabilidad compleja. Cfr. Javier BARCELÓ DOMÉNECH, *Responsabilidad extracontractual del empresario por actividades de sus dependientes*, Madrid: Ed. Hibrav-Hill, 1995, pág. 184. Sin embargo, justo es reconocer que, en buena medida, el propio Código aumentó de forma considerable las posibilidades de la víctima de obtener una indemnización, con el establecimiento de una presunción de culpa. Esta distribución de la carga de la prueba, operada por el último párrafo del art. 1903 CC, es bastante determinante para que prospere la acción entablada por el perjudicado. Por ello, la doctrina ha señalado que las presunciones de culpa son el primer paso hacia la objetivación de la responsabilidad.

<sup>361</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la introducción al análisis del concepto de responsabilidad civil en la construcción; cfr. Título III de la tesis en el que se estudia y desarrolla la LOE.

<sup>362</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso constructivo; Anexo II de la tesis: apartado de LOE de 21.10.1999, art. 17.3....En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

No considero, en cambio, que haya razones para solucionar de manera diferente en el campo contractual y en el extracontractual las dudas relativas a la necesidad de que concurra culpa en el auxiliar. Las razones que pueden concurrir a imputar el plus de riesgo que acarrea la utilización de auxiliares al empresario son comunes a la responsabilidad contractual y a la extracontractual.

Por ello se ha insistido en que sólo cabe responsabilidad civil derivada del artículo 1902 del CC por causa de culpa (STS 27.5.1982<sup>363</sup>, STS 31.1.1989<sup>364</sup>). En ambas sentencias se constata que en la evolución experimentada por el principio subjetivista en la doctrina y en la jurisprudencia hacia pautas propias de la responsabilidad objetiva, en cuanto la actividad desarrollada pueda ser generadora de riesgo, en modo alguno es válida la exclusión del principio básico de la responsabilidad por culpa,

---

<sup>363</sup> STS 27.5.1982 (R. 2603). Aún sin desconocer en la esfera de la culpa extracontractual la evolución experimentada por el principio subjetivista en la doctrina y en la jurisprudencia hacia pautas propias de la responsabilidad objetiva, bien imponiéndola como contrapartida de la actividad provechosa pero generadora de riesgo para los demás, ora acudiendo a la inversión a atenuación de la carga de la prueba o a la elevación de nivel del cuidado exigible, que ha permitido hablar de la regla del agotamiento de la diligencia, en modo alguno viene permitida la exclusión sin más - aún con todo el rigor interpretativo que en beneficio del perjudicado impone la presente realidad social y técnica- del básico principio de la responsabilidad por culpa a que responde nuestro ordenamiento positivo, lo que comporta la indeclinable necesidad de que el acto dañoso tenga que ser antijurídico, por vulnerar una norma, aún la más genérica (*alterum non laedere*), protectora del bien lesionado, y culpable, esto es, imputable a negligencia (o dolo) del agente, por más que la diligencia obligada (que habrá de ser irreprochable, como dijera esta Sala) abarque, según doctrina legal repetida, no solo las prevenciones y cuidados reglamentarios, sino también todos los que la prudencia imponga para prevenir el daño; y desde luego habrá que partir del postulado, como tal irrefutable de que la culpa de la víctima exonera al agente cuando es único fundamento del resultado, rompiendo el nexo causativo, pues por manifiesto ha de tenerse que en tal supuesto no autorizan la condena de otro el precepto legal, la equidad ni la lógica.

<sup>364</sup> STS 31.1.1989 (R. 182). El lamentable suceso letal provino de la negligencia profesional acusadísima carencia de previsión y de cautela, imputables en exclusiva a la propia víctima, exonerando de responsabilidad aquiliana a los demandados los absuelve de la demanda contra ellos formulada. Se razona que la evolución experimentada por el principio subjetivista en la esfera de la culpa extracontractual hacia pautas propias de la responsabilidad objetiva, lo que en modo alguno viene permitiendo, es la exclusión del básico principio de la responsabilidad por culpa, cuya exigencia precisa de un acto dañoso antijurídico, imputable a culpa o negligencia del agente, partiendo siempre del postulado de que la culpa de la víctima excediera al agente cuando es el único fundamento del resultado, y demostrado que la muerte del operario por electrocución fue debida al fallo humano de la propia víctima, los demandados deben quedar exonerados de la responsabilidad aquiliana exigida en la demanda.

cuya exigencia precisa de un acto dañoso antijurídico, imputable a culpa o negligencia del agente. Si este actúa con la diligencia y prudencia obligada en cuanto a prevenciones y cuidados reglamentarios para prevenir el daño, y la culpa de la víctima excediera a la del agente, en cuanto a la negligencia en su actuación –descuido- que produce el resultado, es irrefutable que la culpa de la víctima exonera al agente. Se rompe así el nexo causativo<sup>365</sup>.

### a) Responsabilidad cuasi-objetiva

En alguna ocasión se ha hablado de una responsabilidad cuasi-objetiva (STS 30.5.1992) razonada en un principio de responsabilidad por riesgo, dada la evolución tecnológica y socioeconómica que aportan nuevos riesgos creados por el hacer voluntario de determinada persona o entidad. Así se desplaza parcialmente el elemento subjetivo de la culpabilidad en que originariamente se basó la culpa extracontractual. Referencia la mencionada sentencia, la responsabilidad cuasi-objetiva, en razón de que el artículo 1902 del CC no autoriza la objetivación plena, pero la evolución social debe hacer prever de forma más amplia, el principio de responsabilidad por riesgo introduciendo un concepto moderado de la culpa extracontractual. Es interesante, en este punto introducir extractos de la STS 30.5.1992<sup>366</sup>:

*La culpa extracontractual que originariamente se basó en el elemento subjetivo de la culpabilidad, ha evolucionado por las necesidades de los tiempos, la complejidad de las relaciones socioeconómicas, y avances industriales, con la aparición de nuevas tecnologías, que si bien pueden significar progreso, también aportan mayores riesgos, ya que, al aumentarse el potencial positivo, también sucede que se incrementa el negativo.*

*En esta línea se ha ido hacia un sistema sino de objetivación plena, que la redacción del artículo 1902 no autoriza, si cuasi-objetivo y que la doctrina de esta Sala*

---

<sup>365</sup> Cfr. Cap. 1 y 3, de la tesis: correspondiente a los apartados en los que se expone el libro del edificio (manual de uso y mantenimiento). En lo que se refiere a las obligaciones del propietario o usuario del edificio o vivienda.

<sup>366</sup> STS 30.5.1992 (R. 4832). Así, también STS 1.10.1998 (R.7556), STSJ de Navarra 30.3.1996 (R.1943)

*ha venido acogiendo con la apertura que llevó a cabo la S. 10.7.1943 (R.J. 1943/856); progresivamente se siguió avanzando, pues partiéndose de la atenuación o inversión de la carga probatoria, se ha llegado a la objetivación de la responsabilidad, prescindiéndose de la culpabilidad, al contemplarse estados de riesgo creado, es decir no existente, pero que se aporta a la vida social, por el hacer voluntario de determinada persona o entidad, lo que encuentra fundamento en Justicia efectiva, al concentrar la responsabilidad en quien crea riesgo, pues los daños así ocasionados no deben de quedar indemnes y han de ser debida y necesariamente reparados con la adecuada tutela efectiva judicial [ art. 24 de la Constitución (RCL 1978/2836 y Ap. NDL. 2875) .*

Sucede que, como consecuencia de esta tendencia a la objetivación, se produce una inversión de la carga de la prueba, haciendo recaer sobre el presunto responsable la obligación de acreditar su actuación correcta, ajena a cualquier tipo de culpabilidad (STS 12.11.1993)<sup>367</sup>.

---

<sup>367</sup> STS 12.11.1993 (R. 8760). El motivo tercero, denuncia infracción por aplicación indebida del art. 1902, en relación con el art. 3.1.º del CC y la doctrina jurisprudencial que cita, analizando en el desarrollo la inversión de la carga de la prueba, la objetivación de la culpa, la teoría del riesgo, y la realidad social del tiempo en que las normas han de ser aplicadas que impone el art. 3.1.º del CC, de cuyo análisis concluye que ha de acogerse el recurso condenando a los demandados. El motivo ha de ser desestimado porque esta Sala no desconoce la evolución doctrinal emanada de su jurisprudencia, cuando dicen que la responsabilidad por culpa extracontractual o aquiliana, aunque basada originariamente en el elemento subjetivo de la culpabilidad, según impone el art. 1902 del CC, ha ido evolucionando, hacia un sistema que, sin hacer plena abstracción del factor moral o psicológico y del juicio de valor sobre la conducta del agente, acepta soluciones cuasi objetivas, demandadas por el incremento de actividades peligrosas consiguientes al desarrollo de la técnica y el principio de ponerse a cargo de quien obtiene el provecho la indemnización del quebranto sufrido por el tercero, a modo del lucro obtenido con la actividad peligrosa, y es por ello por lo que se ha ido transformando la apreciación del principio subjetivista, ora por el cauce de la inversión de la carga probatoria, presumiendo culposa toda acción u omisión generadora de un daño indemnizable, a no ser que el agente demuestre haber procedido con la diligencia debida a tenor de las circunstancias de lugar y tiempo, demostración que no se cumplirá con el mero sometimiento de las disposiciones reglamentarias, ora exigiendo una diligencia específica más alta que la administrativamente reglada, entendiéndose que la simple observancia de tales disposiciones no basta para exonerar de responsabilidad cuando las garantías para prevenir y evitar los daños previsibles y evitables no han ofrecido un resultado positivo, revelando la ineficacia del fin perseguido y la insuficiencia del cuidado prestado: pero, sin embargo, la evolución de la objetivación de la responsabilidad extracontractual no ha revestido caracteres absolutos que en los supuestos en que consta acreditada debidamente la culpa de la víctima no es aplicable la inversión de la carga de la prueba. La determinación del nexo causal entre acción u omisión y daño debe inspirarse en la valoración de las condiciones o

Se razona en la sentencia que la culpa extracontractual o aquiliana, aunque basada originariamente en el elemento subjetivo de la culpabilidad, ha ido evolucionando hacia un sistema que acepta soluciones cuasi objetivas, demandadas por la evolución de la técnica que incrementa actividades peligrosas y es por ello por lo que se ha ido transformando la apreciación del principio subjetivista, ora por el cauce de la inversión de la carga probatoria, presumiendo culposa toda acción u omisión generadora de un daño indemnizable, correspondiendo al agente demostrar su proceder diligente no siendo suficiente demostrar el mero sometimiento a las disposiciones reglamentarias, ora exigiendo una diligencia específica más alta que la administrativamente reglada, basada en la teoría de la prevención del riesgo.

Como constata la sentencia, la evolución de la objetivación de la responsabilidad extracontractual no ha revestido caracteres absolutos, afirma que si se acredita debidamente la culpa de la víctima no es aplicable la inversión de la carga de la prueba. Como es el caso de esta sentencia, pero ello será cada vez más difícil, de forma especial en materia de seguridad y salud en las obras de construcción, en cuanto la legislación aplicable es muy amplia y genérica<sup>368</sup>.

Para terminar de perfilar este concepto jurisprudencial de la responsabilidad cuasi-objetiva, sólo añadir que en ocasiones, se parte de una presunción de culpabilidad (STS 11.12. 1.981)<sup>369</sup>, lo que, no obstante, pudiera parecer excesivo en determinados casos, tal y como se desprende de la sentencia mencionada. La acción u omisión determinante de un daño causado a un tercero se presume siempre culposa, a menos que su autor cumplidamente acredite el actuar cuidadoso y diligente exigido por las circunstancias del caso, sin que la circunstancia de haber adoptado las medidas reglamentariamente establecidas puedan

---

circunstancias que el buen sentido señale en cada caso, valorando en cada supuesto si el acto antecedente se presenta con virtualidad suficiente para que del mismo se derive el efecto dañoso producido. Si no hubo acción (vertido del agua), ni omisión relevante (secado del pavimento, porque no estaba mojado), nada que calificar: si no hay acción ni omisión que impulse a actuar para evitar un daño previsible, tampoco hay conducta calificable.

<sup>368</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud en la construcción, RD 1627/97.

<sup>369</sup> STS 11.12.1981 (R. 5154).

excluir tal culpabilidad, cuando se revela la insuficiencia de las mismas y que faltó algo por prevenir, no hallándose, en consecuencia, completa la diligencia.

## **B) Responsabilidad extracontractual**

La primera característica que nos ofrece la responsabilidad civil extracontractual<sup>370</sup> es que posee una identidad o naturaleza propia. Como las otras manifestaciones de la responsabilidad civil, persigue el objetivo de reparar el daño causado con una acción ilícita, pero que no es ilícita penalmente ni contractualmente, sino que va más allá, en cuanto encuentra su fundamento en el genérico deber de no dañar<sup>371</sup> y, en caso contrario, de asumir las consecuencias de ello.

Se trata de una responsabilidad civil que aún participando de las mismas características de la responsabilidad civil general, tiene un origen distinto, que la hace independiente de otras manifestaciones. Y este origen se determina, en numerosas ocasiones, por exclusión<sup>372</sup>. Así, si el presupuesto de hecho del que

---

<sup>370</sup> Francisco FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO y AREVALO, *Responsabilidad sin culpa y responsabilidad objetiva*, Madrid: Ed. Anales de la Academia Matritense del Notariado, T. 13, pág. 27 y ss; Guido ALPA, *Responsabilità civile danno, liniamenti e questioni*, Bologna: Ed. Zanichelli, 1991; Mario CALABRESI, *El coste de los accidentes*, Barcelona: Ed. Ariel, 1984; Andre TUNC, *La responsabilite civile*, París: Ed. LGDLJ, 1989; Fernando PANTALEÓN PRIETO, *El sistema de responsabilidad contractual materiales para un debate*, Madrid: Ed. Anuario de Derecho Civil (ADC), 1991, pág. 401 y *Comentario al art. 1902 del CC* (comentarios al CC, 1ª ed.), Madrid: Ed. Ministerio de Justicia, 1991, pág. 1971-2003.

<sup>371</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit. pág. 591. (...) La aquiliana, por el contrario, responde a la idea de la producción de un año a otra persona por haber transgredido el genérico deber *neminem laedere*, es decir, el de abstenerse de un comportamiento lesivo para los demás.

<sup>372</sup> SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 49. Puede sostenerse una configuración de ambas responsabilidades de forma independiente, de manera que la existencia de una excluya la de la otra. Esta autora hace referencia a la exclusión entre responsabilidad contractual y la extracontractual. En las páginas siguientes a las citadas de la misma obra desarrolla la división doctrinal que sobre el marco general de la Responsabilidad civil se da a la hora de aplicar una u otra responsabilidad: contractual y extracontractual. A otro nivel también se discute sobre si un determinado hecho genera responsabilidad civil o penal, tal y como se mencionará en las líneas siguientes, aunque tal análisis no se encuentra en la obra citada en esta nota; cfr. también YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 189-216, cuando hace referencia este autor a las diferencias ficticias y

se parte y que causa el daño puede calificarse como delito o falta, de ningún modo podemos hablar de responsabilidad civil extracontractual, sino de responsabilidad civil derivada de ilícito penal. “Esta afirmación goza de pleno sentido en el ámbito de la construcción y sólo nacerá la penal cuando la consecuencia del auto generante de la misma sea vgr. una muerte o lesiones”<sup>373</sup>. Y si puede el hecho que causa el daño enmarcarse en el seno de la relación jurídica que une al perjudicado con el sujeto que realiza la acción estaremos, en su caso, ante una responsabilidad civil contractual. Es decir, la responsabilidad civil extracontractual se define desde dos perspectivas. Una positiva, que delimita los requisitos que deben concurrir para su nacimiento. Otra negativa, que establece su exclusión cuando aunque concurren esos requisitos positivos, debe enmarcarse dentro de alguna de las otras manifestaciones ya que, además, existe otro elemento propio de aquéllas.

#### a) La naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica de la responsabilidad extracontractual la encontramos establecida en el artículo 1902 del CC, así podemos afirmar que la responsabilidad civil extracontractual es la que surge sin relación con la comisión de delito o falta, o por razón de incumplimiento contractual y que, como éstas, aparece proclamada como fuente de obligaciones en el artículo 1089 del CC, cuyo artículo 1093 dispone que las obligaciones que se deriven de actos u omisiones en que intervenga culpa o negligencia no penadas por la Ley, quedarán sometidas a las disposiciones del Capítulo II del Título XVI de este Libro, concretamente, a los artículos 1902 a 1910 de dicho Código. Así, el artículo 1902 del CC dispone lo siguiente:

---

diferencias reales, a la responsabilidad civil contractual y extracontractual y al análisis de la doctrina sobre la distinción entre las dos responsabilidades; BARCELÓ DOMENECH, *Responsabilidad Extracontractual...*, op. cit., pág. 13.

<sup>373</sup> Cfr. YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 175 y ss. Sobre la discusión a nivel general que se produce alrededor de cuando se origina responsabilidad civil para y cuando la responsabilidad derivada de delito; sobre el mismo tema BARCELÓ DOMÉNECH, *Responsabilidad extracontractual...*, op. cit., pág. 7, acerca de la responsabilidad civil ex delito.

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

Se trata de una responsabilidad civil que parte de la inexistencia de una previa relación contractual entre el perjudicado y el causante del daño, y se funda en el deber general de no realizar actos que causen mal a otros, en la no vulneración de la regla alterum non laedere. Lo que supone que se desarrolle con mayor extensión que la responsabilidad civil contractual, ofreciendo una multitud de manifestaciones.

Cabe responsabilidad extracontractual tanto por acciones (culpa in faciendo), pero también y en el caso concreto del ejercicio profesional de los técnicos, por la omisión<sup>374</sup> de un deber de supervisión (culpa in vigilando) o un defecto en la selección del personal (culpa in eligendo) e, incluso, por haber realizado una defectuosa formación (culpa in educando) o por dejación de autoridad (culpa in non puniendo)<sup>375</sup>.

Para Blanco Gómez<sup>376</sup> parece que ha sido siempre admitido, prácticamente sin discusión, que toda responsabilidad que no reúna las condiciones necesarias para que se pueda aplicar el régimen contractual, es necesariamente extracontractual. Sobre este postulado, puede fijarse el método utilizado para definir el ámbito respectivo de las dos categorías de responsabilidad, determinando, a partir de las condiciones de aplicación del régimen contractual, no solamente cuál es el campo ocupado por ése último, sino también el de la responsabilidad

---

<sup>374</sup> Cfr. DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 598. El punto de origen de todo el fenómeno de la responsabilidad civil es un comportamiento, un acto humano al que de alguna manera se pueda considerar como causa de daño. Esta acción humana puede consistir en una acción positiva (facere) o en una acción negativa, omisión o abstención (no facere).

<sup>375</sup> Cfr. DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 624. Dice el párrafo 1º del artículo 1903 que la obligación que impone el artículo anterior es exigible, no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los que aquellas personas de quienes se debe responder. Por tanto, la responsabilidad por hecho de otro, llamada también responsabilidad indirecta, es la que surge cuando la ley obliga a reparar el daño causado por la acción y omisión de una persona a otra distinta. Hay una disociación entre el responsable y el agente aparente.

<sup>376</sup> BLANCO GÓMEZ, *La concurrencia de responsabilidad civil contractual y extracontractual en un mismo hecho dañoso...*, op. cit., pág. 65 y 66.

extracontractual, puesto que se considera que ésta constituye el régimen común, en vocación de regir toda situación no contractual. Es más, esta misma idea de que la responsabilidad contractual constituye la particularidad al régimen ordinario que es el de la responsabilidad extracontractual, ha sido, por ejemplo, en Derecho francés, el origen de la regla establecido del non cumul<sup>377</sup> que, prohibiendo la utilización de los principios de la responsabilidad extracontractual en el ámbito reservado a la responsabilidad contractual, ha contribuido, a acentuar y a endurecer los contornos de la distinción tradicional.

## b) Ámbito de la responsabilidad extracontractual

Para G. Viney<sup>378</sup>, mientras que el ámbito de la responsabilidad contractual se define por la existencia de ciertas condiciones positivas, el de la responsabilidad extracontractual se determina negativamente por la ausencia de algunas de esas condiciones, teniendo este último régimen una vocación, a la vez general y residual, para abarcar toda situación que no esté sometida al régimen de la responsabilidad contractual. Es decir, que el régimen extracontractual se aplica “no solamente a los daños causados por la inejecución de obligaciones extracontractuales, cualquiera que sea su origen, sino también a ciertos daños que presentan relación con un contrato y en los que falta alguna

---

<sup>377</sup> Al respecto, cfr. SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 51. La doctrina y jurisprudencia francesas se pronuncian claramente por un sistema de no acumulación, o separación de las dos responsabilidades. Aunque nos hablan de excepciones aparentes, precisamente por la dificultad de calificar la responsabilidad que nace entre las partes contratantes (cuando las obligaciones contenidas en el contrato no están bien definidas), y de excepciones reales, que las constituyen los supuestos en que existe un contrato que contiene una cláusula de no responsabilidad y el incumplimiento contractual doloso deja abierta la vía extracontractual para que el acreedor pueda pedir el resarcimiento del daño. No obstante, esta postura mayoritaria está sufriendo un giro, con tendencia al acercamiento entre ambas responsabilidades. También véase cfr. BARCELÓ DOMÉNECH, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 29. ¿Impide la existencia de un contrato el recurso de las normas de la responsabilidad extracontractual si se dan sus presupuestos? La tesis del non-cumul, defendida por la doctrina y jurisprudencia francesas, contestaría afirmativamente.

<sup>378</sup> Gerard VINEY. *Les obligations. La responsabilité. Conditions (en el Traité de Droit Civil de Ghestin)*. Paris: Ed. LDGL, 1982 pág. 220-235.

condición para que se determine la aplicación del régimen contractual”<sup>379</sup>.

Abundando en esta idea<sup>380</sup>, se puede decir que si la expresión responsabilidad extracontractual tiene carácter negativo, es en la medida en que viene designado su objeto como algo contrapuesto al de la responsabilidad contractual, de forma que cabe afirmar que los principios de la responsabilidad aquiliana constituyen el derecho común de la teoría de la reparación de los daños civiles. Estos principios son aplicables cuando no lo sean los que no componen el régimen especial de los contratos, que conceden un medio específico para el resarcimiento de dichos daños. Cualquiera que derive de un hecho del hombre distinto del incumplimiento obligacional, será daño extracontractual.

Pero el autor puntualiza<sup>381</sup>, acertadamente, que si los principios de la responsabilidad extracontractual componen el derecho común de la responsabilidad, no quiere ello decir que tal derecho común se encuentre comprendido en los preceptos legales específicos de la responsabilidad extracontractual (artículos 1902 y ss.), sino que los textos positivos han aprovechado la idea de que el contrato viene a ser la sede donde más fácilmente se pueden construir en forma normativa toda una teoría general de la obligación, y de ahí que los artículos que componen la sede de la responsabilidad civil contractual (1101 y ss.) sean, más bien, (como la propia estructura del Libro IV confirma) la sede de tal teoría general de la obligación (de toda obligación, provenga de

---

<sup>379</sup> Gerard VINEY. *Les obligations. La responsabilité. Conditions (en el Traité de Droit Civil de Ghestin)*..., op. cit., pág. 225; BARCELÓ DOMÉNECH, *Responsabilidad*..., op. cit., pág. 14. Si bien nuestro Código civil recoge claramente la distinción entre ambos tipos de responsabilidad, dedicando a cada una de ellas un cuerpo de normas separado, debe advertirse que, en el momento presente, tanto la doctrina como la jurisprudencia tienden a aproximar de manera notable los regímenes de la responsabilidad obligacional y de la responsabilidad aquiliana. Se produce, además, un notable ensanchamiento de la responsabilidad contractual. Esta responsabilidad presupone una relación jurídica que concede un medio específico para el resarcimiento que no tiene que ser necesariamente (aunque lo sea muy frecuentemente) un contrato. Tampoco faltan autorizadas voces en la doctrina que cuestionan la conveniencia de una separación radical entre ambas responsabilidades. Se habla de la posibilidad de construir una teoría unitaria de la responsabilidad civil.

<sup>380</sup> YZQUIERDO TOLSADA. *Responsabilidad civil contractual y extracontractual*..., op. cit., pág. 90.

<sup>381</sup> YZQUIERDO TOLSADA. *Responsabilidad civil contractual y extracontractual*..., op. cit., pág. 91.

contrato o de otra fuente). “En una palabra: -añade-, lo mismo que las normas aplicables a los contratos no sólo arrancan a partir de lo que dispone el artículo 1254, las que tratan de la responsabilidad extracontractual tampoco son exclusivamente las contenidas en los artículos 1902 y siguientes. Pero este dato no debe confundirnos: los principios de la responsabilidad aquiliana son principios comunes y generales en la medida en que se aplicarán cuando entre las partes no se haya convenido, por medio del contrato, un medio voluntario específico”<sup>382</sup>.

### c) Caracteres de la responsabilidad extracontractual

Por lo escrito y analizado por la doctrina, el artículo 1902 del CC tipifica la responsabilidad extracontractual como un amplio tipo en blanco que rige toda la disciplina de estas responsabilidades que la ley abstrae de las genéricas actividades de la vida real, de la doctrina legal y las ciencias concordantes con aquella. Son necesarios unos requisitos cuya concurrencia es básica para poder imputar esta responsabilidad y por ende, dar lugar a la obligación de reparar el daño causado a terceros<sup>383</sup>. El primer requisito deberá ser la producción de un daño, el segundo que exista una clara relación causal entre los daños producidos y la conducta de la persona que se le imputan, y el tercer requisito deberá ser la existencia de una acción u omisión culposa o negligente de la persona a la que se le imputa la responsabilidad extracontractual. Según Díez-Picazo y Gullón<sup>384</sup>, junto a las tres exigencias legales apuntadas en los apartados anteriores, para que se produzca

---

<sup>382</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *Responsabilidad civil contractual y extracontractual...*, op. cit., pág. 91.

<sup>383</sup> Ricardo ANGEL YAGÚEZ, *Algunas previsiones sobre el futuro de la responsabilidad civil con especial atención a la reparación del daño*, Madrid: Ed. Civitas, 1995; Fernando PANTALEÓN PRIETO, *Causalidad e imputación objetiva. Criterios de imputación*, Madrid: Ed. Centenario del CC (1889-1999), T. II, 1990, pág. 1561 y ss.

<sup>384</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 598 y también pág. 610. En general, los criterios legales de imputación de la responsabilidad diferentes de la culpa son sustancialmente dos: a) En primer lugar, la idea de riesgo. Se entiende que la creación de una situación de peligro, de la cual además se beneficia quien la crea y se lucra con ella, impone la necesidad de pechar con las desventajas que de la misma deriven (*ubi commodum ibi incommodum*). Si por consecuencia de la dinámica del riesgo alguien sufre un daño, el creador del riesgo debe indemnizarlo (S. De 16 de febrero de 1988). b) En segundo lugar, existe una atribución automática o *ex lege* de

responsabilidad civil es preciso que exista un criterio que permita imputar dicha responsabilidad al demandado. El criterio normal de imputación es la culpabilidad, si bien la ley admite otros posibles criterios de imputación.

La enumeración de los requisitos por el orden que se acaba de establecer no es fortuita, sino todo lo contrario. Hay autores, como por ejemplo Díez-Picazo y Gullón<sup>385</sup>, que sitúan como primer requisito el comportamiento, es decir una acción u omisión. No obstante, creo más lógico situar en primer lugar la producción de un daño, que en el proceso constructivo podemos entenderlo como lesiones al edificio, ya que si éste no se perpetra es incongruente e innecesario investigar la acción de omisión culposa o negligente en la que se podría circunscribir el daño en el caso de que se produjese, para que nazca la responsabilidad y deviene innecesaria la investigación de la relación causal que debería existir entre el daño y el promotor, constructor o técnicos, en tanto que intervinientes en el proceso constructivo de la obra de que se trate.

Para analizar los tres requisitos con una mínima referencia al proceso constructivo, junto a los conceptos se introducirán las correspondientes acotaciones al tema que nos ocupa.

### ***(aa) La producción de un daño***

El análisis de la producción del daño podría ser compleja si estudiase un caso concreto y de forma muy especial si fuere en el proceso constructivo, sirva como ejemplo, las responsabilidades nacidas por los daños causados por la ruina total o parcial de un edificio. Además de los agentes intervinientes en el proceso constructivo, también podrían imputarse tales responsabilidades

---

la responsabilidad. En algunos casos, sobre todo por razones de política social y de política general, el ordenamiento jurídico impone una responsabilidad de tipo objetivo.

<sup>385</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 598. Un comportamiento. El Código dice acción u omisión (art. 1902). Al examinar el comportamiento como punto de origen de todo el fenómeno de la responsabilidad civil, será menester ver en qué medida debe ser considerado como una falta o como un acto ilícito.

al propio demandante, propietario en base al artículo 1907 del CC, que regula la obligación de realizar las reparaciones de mantenimiento necesarias<sup>386</sup>.

Mediante un concepto más amplio, el daño sería todo menoscabo material o moral, causado contraviniendo una norma jurídica, que afecta a una persona, debiendo responder otra.

Díez-Picazo y Gullón<sup>387</sup> señalan que es jurisprudencia constante que no basta con alegar la realización de un acto u omisión culpable, sino que se exige la prueba cumplida de la realidad del perjuicio, a cargo del perjudicado, así como la de la extensión y alcance de daño (STS 19.9.1986)<sup>388</sup>.

Es importante destacar la apreciación de Gómez de la Escalera acerca del concepto de daño en la construcción. Así expone lo siguiente: “dado que normalmente el daño consistirá en la simple presencia de los defectos de construcción en la edificación viciosa, en la práctica, es muy frecuente designar a los defectos de construcción del edificio con la palabra daños, identificando de este modo el daño con el defecto. En este sentido, por ejemplo, se dice que el edificio a causa de su viciosa construcción presenta daños en la cubierta o en la fachada... Sin embargo, no debe confundirse el daño con el defecto de construcción, pues, en rigor, son cosas distintas, ya que mientras aquél es el efecto, éste es la causa. Por otra parte, el concepto de daño es más amplio que el de defecto de construcción puesto que no sólo abarca el defecto o anomalía constructiva propiamente dicha que afecta al edificio, sino todas las consecuencias perjudiciales que se derivan de la misma para el propietario de éste, tales como la pérdida de beneficios o lucro cesante producido por la imposibilidad de utilizar la edificación afectada, los gastos o daño emergente ocasionados por la presencia del defecto de construcción (importe de las obras de reparación del edificio, gastos de traslado y alquiler de otro edificio), así como el llamado daño moral que tenga su causa en el defecto de construcción del

---

<sup>386</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación y Cap. 3 la LOE, apartado sobre libro del edificio, manual de uso y mantenimiento.

<sup>387</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 603.

<sup>388</sup> Así, también STS 9.2.1998 (Ac.487), STS 8.6.1998 (R.4279).

edificio (muerte o lesión corporal originada por la caída o derrumbe del edificio)”<sup>389</sup>.

### ***(bb) Relación de causalidad***

El segundo requisito es que exista una clara relación causal<sup>390</sup> entre los daños y la conducta de la persona a quien se le imputan. Tiene que producirse una relación de causa - efecto, causa eficiente, consecuencia necesaria de clara influencia para que tal daño se haya producido. Como complemento, el análisis de este segundo requisito debe de tener la acción u omisión imputable.

### ***(cc) Existencia de acción u omisión culposa***

El tercer requisito debe relacionar que esta acción u omisión sea culposa o negligente para poder ser imputable. Será culpable cuando esta falta del grado de diligencia, precisa para el adecuado cumplimiento de los deberes, generales o específicos, sea imputable a su autor. No es necesaria la preexistencia de una norma legal o reglamentaria, que de forma concreta, nos imponga la realización u omisión de un acto. Es suficiente con que el actuar o el dejar de hacerlo sean actitudes exigibles a las personas en aras de la convivencia social.

De la relación entre sí de los artículos 1902 y 1104 del CC, es común asentir de la jurisprudencia, el deseo de concretar, que la

---

<sup>389</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 190-191.

<sup>390</sup> GÓMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 187. Para que el defecto, anomalía o irregularidad que presenta la obra sea incardinable en el ámbito del artículo 1591-1<sup>a</sup>, sabemos que debe tener su origen en la viciosa construcción de la obra, en este sentido, uno de los requisitos que debe reunir el defecto es el de ser un defecto de construcción, esto es, un defecto que tenga su causa en los vicios constructivos con que fue edificada la obra; ha de existir, en consecuencia, un nexo causal entre el vicio constructivo (de proyecto, de dirección técnica, de ejecución material, o de todos ellos conjuntamente), y el defecto que presenta el edificio. Si el defecto se revela dentro del plazo decenal, ya hemos dicho en su momento que regirá una presunción de causalidad en virtud de la cual, el defecto o anomalía de la edificación debe atribuirse, antes que a otra causa, a los vicios constructivos con que fue levantada y, por ende, a la culpa profesional de quienes intervinieron en su construcción. La presunción, por supuesto, tiene mero carácter iuris tantum.

culpa o negligencia que exija la naturaleza de la obligación se corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar<sup>391</sup>. Cuando de responsabilidad extracontractual se trata, la exigencia debe ser máxima, en cuanto el interés social está afectado en mayor grado que cuando de unas relaciones contractuales se trata, que quedan limitadas exclusivamente al ámbito de las personas contratantes<sup>392</sup>. Y la conducta culposa puede revestir dos formas: una culpa consciente, que se da cuando aún reconociendo que la propia conducta puede conducir a un resultado dañoso, el agente tiene sin embargo la esperanza de que tal resultado dañoso en las circunstancias presentes no se ha de producir. Pero también hay otra culpa inconsciente, en la cual no se reconoce la posibilidad de ese resultado, el agente ignora que tiene el supuesto de hecho, pero la infracción se habría evitado mediante la diligencia exigible en el quehacer normal de la vida diaria. En ambas modalidades de la culpa es nota común la ausencia de malicia, pues en otro caso su actuación sería claramente delictiva.

Pero esta extensión de la responsabilidad civil extracontractual no trae como consecuencia que estemos ante una responsabilidad objetiva -aunque haya en la misma Jurisprudencia una tendencia a ello-, especialmente teniendo en cuenta en el ámbito, por ejemplo, de la seguridad y salud laboral<sup>393</sup>, los riesgos a que está sujeto el personal de obras, ya que esta conclusión viene impedida

---

<sup>391</sup> Cfr. YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 277. Por ello, la disciplina de la responsabilidad del profesional debe ser edificada a la luz de estas nuevas realidades. El criterio de cumplimiento ya no va a ser el hombre medio diligente, sino un modelo técnico o profesional en consonancia con la propia naturaleza de la prestación debida, y con arreglo al nivel actual de la ciencia y del saber.

<sup>392</sup> DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit., pág. 599. Lo antijurídico no penal no consiste solamente en la violación de normas que impongan una conducta (p. ej., la empresa suministradora de energía eléctrica ha de cumplir las disposiciones sobre la protección de los cables que la transportan para evitar daños), sino también en la contravención del principio *alterum non laedere*, que es un principio general del Derecho que informa todo el ordenamiento jurídico y que está integrado en él, fuente de una serie de deberes que nos obligan a comportarnos respecto a terceros con la corrección y prudencia necesarias para que la convivencia sea posible. Por ello es perfectamente posible que incluso el ejercicio de nuestro propio derecho cause un daño resarcible si se ha ejercitado de modo anormal o excesivo (abuso del Derecho: art. 7ºCC.).

<sup>393</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la seguridad y salud en la construcción.

por el mismo tenor literal de los artículos 1902 y siguientes del CC, que exigen algún tipo de culpa o negligencia.

#### d) Régimen especial que supone el artículo 1903 del CC

El artículo 1903 del CC establece para la responsabilidad extracontractual un régimen específico de responsabilidad del dueño o director de un establecimiento o empresa respecto de los perjuicios causados por sus dependientes,<sup>394</sup> en el servicio de los ramos en que los tuvieran empleados, o con ocasión de sus funciones.<sup>395</sup> La especialidad de dicho régimen consiste en la existencia de una presunción legal de culpa, que sólo cesa si se prueba que el empresario empleó toda la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño<sup>396</sup>. Dicha prueba liberatoria ha sido exigida con tal rigor por la jurisprudencia que la responsabilidad del empresario por el hecho de sus dependientes se ha convertido en una responsabilidad cuasi-objetiva, de manera que se imputan al empresario todos los riesgos hacia terceros que procedan de mal funcionamiento de los elementos personales y materiales de la empresa –sin necesidad de identificar ni demandar al concreto dependiente causante del daño<sup>397</sup>–.

Como explica Cavanillas Mugica<sup>398</sup> la única limitación importante a la puesta en juego de este especial régimen de responsabilidad

---

<sup>394</sup> BARCELÓ DOMÉNECH, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 195. La relación de dependencia es la relación que la ley exige para que se impute a una persona las consecuencias dañosas de la actividad de otra.

<sup>395</sup> SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 95. La responsabilidad por hecho ajeno es uno de los supuestos que se encuadran dentro de lo que la doctrina denomina, de forma general, como responsabilidad indirecta, es decir, aquella en que la causación material del daño corresponde a un sujeto (agente), pero la imputación jurídica del mismo se adjudica a otro (responsable indirecto) y que algunos denominan responsabilidad compleja.

<sup>396</sup> Santiago CAVANILLAS MUGICA / Isabel TAPIA FERNÁNDEZ, *La concurrencia de la responsabilidad contractual y extracontractual. Tratamiento sustantivo y procesal*. Madrid: Centro de Estudios Ramon Areces S.A., 1992, pág. 31.

<sup>397</sup> Ricardo DE ÁNGEL YAGUEZ. *La responsabilidad civil*. Madrid: Ed. Deusto, 1988, pág. 115 y 116.

<sup>398</sup> CAVANILLAS MUGICA. *La concurrencia de responsabilidad contractual y extracontractual...*, op. cit., pág. 31 y 32.

reside en la necesidad de que exista una relación de dependencia entre el causante del daño y el empresario demandado. La jurisprudencia<sup>399</sup> (STS 18.6.1979, STS 4.1.1928, y STS 9.7.1984)<sup>400</sup> ha entendido que existe tal dependencia en la relación laboral, por lo que el empresario responde de los daños causados por sus trabajadores, pero no en la relación contractual, de contrato de obra o arrendamiento de servicios, por lo que no responde de los daños causados por los contratistas o subcontratistas a los que encarga la realización de un determinado trabajo<sup>401</sup>. No es de aplicación el artículo 1903 si, en relación al empresario demandado, el causante del daño es una empresa autónoma en su organización y medios y con asunción de sus propios riesgos. No cabe duda de que también en sede contractual<sup>402</sup> se responde de los daños causados por los dependientes del deudor; más aún, la doctrina admite que dicha responsabilidad se extienda no sólo a los dependientes sino, en general, a cualquier persona, sea trabajador o mero contratista independiente, a quien el deudor encargue la ejecución de la prestación debida o cualquier otra

---

<sup>399</sup> SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 122. También proclamando la necesidad de relación de dependencia se dice: elemento de todo punto indispensable una relación de dependencia o subordinación (sentencia de 23 de octubre de 1980), o de persistir una relación, más o menos extensa o directa de dependencia, se alcanza el supuesto del artículo 1903 (sentencia 4 de diciembre de 1984); pero en estas sentencias la relación establecida es precisamente la laboral entre un empresario y su empleado por lo cual se da el supuesto de la norma. (...) Encontramos también algunas sentencias que además de señalar como elemento imprescindible la relación de dependencia, hacen referencia a la obtención de un beneficio, que unas veces es económico (de “contrapartidas económicas” habla la sentencia de 10 de octubre de 1983) y otras no puede calificarse de tal. Se da un paso más cuando en la sentencia de 26 de junio de 1984 se proclama que la relación de dependencia es “presupuesto indispensable y suficiente” para la aplicación del artículo 1903-IV.

<sup>400</sup> Así, también STS 1.10.1998 (R.7323).

<sup>401</sup> En la referida memoria del grupo GITSE..., op. cit., para la reforma del CC que aun no ha tenido lugar, tenía como uno de sus objetivos el de imputar a los que intervienen, con carácter profesional, en la construcción y negligentes en el cumplimiento de sus obligaciones, las consecuencias dañosas de su conducta, cualquiera que sean los perjudicados y las relaciones contractuales que les vinculen en incluso sin necesidad de relación contractual alguna, por la sola virtud ex lege de aquella intervención. Para el caso de que todos o alguno de dichos técnicos no hayan contratado directamente sus servicios profesionales, sino que hayan intervenido como dependientes de una empresa, se hace a esta responsable civilmente frente a la otra parte contratante.

<sup>402</sup> SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 96. Esta responsabilidad puede nacer en el deudor frente a su acreedor cuando introdujo a un auxiliar en el cumplimiento de la obligación que en él lo unía.

colaboración al cumplimiento o simplemente permita entrar en contacto con la cosa o persona del acreedor<sup>403</sup>.

La explicación de esta divergencia por exceso en la responsabilidad contractual reside en que el deudor, que nunca deja de serlo, utiliza los auxiliares a su propio riesgo y conveniencia; éstos no tienen obligación alguna frente al acreedor y deudor y, por tanto de lo debido, a pesar de la intervención de auxiliares, sólo responde (contractualmente) el (único) deudor. La responsabilidad mantenida del deudor es, pues, lógica consecuencia de que es él (y no sus auxiliares) quien está obligado, quien debe. En realidad el deudor no responde por otro, aun en el supuesto de que el incumplimiento lo haya originado un auxiliar, ya que la razón de su responsabilidad se encuentra en su condición de deudor y en el hecho de que los medios que ha utilizado, entre ellos los auxiliares, no han sido apropiados. Sierra Pérez cita a Torralba Soriano, que establece una fundamentación de carácter general, con base en los preceptos relativos a las obligaciones, llegando a la conclusión de que de ellos puede deducirse que el deudor es responsable del incumplimiento de la obligación a un empleado suyo, responde en cuanto que él era el obligado a cumplir, sólo le libera el caso fortuito y no puede considerarse que la intervención de esto lo sea.

Mientras en la responsabilidad contractual existe una relación previa entre deudor y acreedor, que permite imputar al deudor los riesgos de hacer intervenir a un tercero en dicha relación, en la responsabilidad extracontractual nada hay antes de que se produzca el daño, por lo que ningún derecho ostenta el dañado contra el dueño de la obra, en cuya ejecución uno de los contratistas le ocasiona un perjuicio. De esta situación, según Sierra Pérez, surge una relación triangular en la que los vértices se relacionan<sup>404</sup>.

Pese a que la diferenciación de régimen jurídico tiene, como se ve, base suficiente, no deja de observarse una tendencia evolutiva uniformadora.

---

<sup>403</sup> CAVANILLAS MÚGICA, *La concurrencia...*, op. cit., pág. 31.

<sup>404</sup> SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 133.

En primer lugar, en sede extracontractual<sup>405</sup>, se admite en ciertos casos una responsabilidad por el hecho de los contratista, por ejemplo, responsabilidad del fabricante por los defectos de un producto, aunque residan en un componente fabricado por empresa independiente (artículo 3.1 en relación con el artículo 7 de la Directiva comunitaria de responsabilidad por productos defectuosos)<sup>406</sup>.

En segundo lugar, una vez admitido que la responsabilidad del empresario obedece a una ratio de responsabilidad objetiva y no de culpa, parece razonable imputar a cada empresa el riesgo propio de la actividad a la que profesionalmente se dedica, de manera que no pueda descargar su responsabilidad en los contratistas o subcontratistas.

Otra cuestión que se plantea dentro del ámbito del artículo 1903, y que además guarda relación con los agentes profesionales del proceso constructivo, es si el profesional dependiente una vez admitida la posibilidad de que pueda ser parte en un contrato de trabajo como deudor del mismo, y una vez ha quedado claro que la dependencia no afecta a la esfera de su propia técnica, según palabras de Yzquierdo Tolsada<sup>407</sup>, lo es también a efectos del 1903. El autor comenta las distintas respuestas, y da al final de su exposición su punto de vista al afirmar que “en consonancia con

---

<sup>405</sup> SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 98. Puede declararse responsable a una persona por la actuación de otra por la que deba responder cuando tal situación causa daños a terceros. Esta responsabilidad se encuadra dentro de la extracontractual indirecta.

<sup>406</sup> SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 252-253. Según la exposición de motivos de la directiva se trata de imponer una responsabilidad objetiva del productor que permita resolver el problema, tan propio de una época de creciente tecnicismo como la nuestra, del justo reparto de los riesgos inherentes a la producción técnica moderna. Pero no todos los autores están de acuerdo en que esta declaración de intenciones se plasme en la directiva, ni por consiguiente en la ley española que la sigue prácticamente en la literalidad. Mientas que algunos opinan que sí, como Gómez-Ferrer, otros, como Mullerat, creen que aunque tratándose de una responsabilidad objetiva, ésta no es absoluta, pues permite la exoneración por riesgo tecnológico o de desarrollo, salvo para medicamentos, alimentos y productos alimentarios destinados a consumo humano. Collado García-Lajara entiende que el sistema que se establece no es exactamente – a pesar de lo que dice el Preámbulo- el de la “responsabilidad sin culpa”, u objetiva, del productor fundado en el riesgo, sino otro basado en la presunción de culpa o de negligencia del fabricante, que puede ser desvirtuada si prueba que en el momento de la puesta en circulación del producto el “estado de los conocimientos técnicos y científicos no permitirían descubrir el efecto”.

<sup>407</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 65.

las orientaciones actuales en materia de responsabilidad civil (tendientes a la cada vez más intensa protección de las víctimas de los daños), que, en general, hay razones para defender la responsabilidad del empresario en todo caso, aplicando el artículo 1903, 4º, sin discriminar entre esferas de actividad dependiente e independiente. No siendo responsabilidad declarada en éste y en los demás párrafos del artículo 1903, siempre en opinión del autor, poco importa que el daño ocasionado lo haya sido en el desenvolvimiento de una controlable o no controlable. La independencia técnico-profesional se manifiesta, por tanto, a la hora de precluir las injerencias del empresario sobre una actividad plenamente liberal, pero a efectos de la responsabilidad (civil, por supuesto), el 1903, 4º, debe jugar en todo caso, siendo indiferente el origen del error, la impericia o la negligencia”<sup>408</sup>.

Pese a todo, sigue vigente la distinción entre la responsabilidad contractual y extracontractual en cuanto a la exigencia de una relación de dependencia entre causante del daño y responsable, sin que la evolución reseñada pueda considerarse hoy completada. La diferencia en cuestión ha motivado algunos de los conflictos sobre calificación de la responsabilidad resueltos por el Tribunal Supremo: STS 9.2. 1960, 10.5.1984 y 22.7.1991<sup>409</sup>.

#### **e) La previsibilidad en la producción del resultado lesivo**

Otro elemento importante que configura la responsabilidad civil extracontractual es la previsibilidad en la producción del resultado lesivo, en cuanto para la existencia de culpa es necesario que, de algún modo, el daño haya aparecido como probable.

La jurisprudencia reitera que esta previsibilidad viene referida normalmente a lo que se considera como la persona de conducta y hábitos de tipo medio y que cuente con una formación adecuada y normal. Al respecto, la STS 10.5.1986<sup>410</sup> establece que la

---

<sup>408</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 67.

<sup>409</sup> GARCÍA GIL, *El contrato de ejecución de obra...*, op. cit., pág. 630. (R. 5407); Así, también STS 17.11.1997 (Ac. 186), STS 26.6.1997 (Ac.1019), STS 8.6.1998 (R.4279).

<sup>410</sup> STS 10.5.1986, (R. 678).

calificación de la acción u omisión como culposa o negligente exige la posibilidad de la previsión por el agente de que el resultado dañoso podía originarse por omisión de aquella diligencia que exige la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Asimismo, la STS 2.12.1989<sup>411</sup> dice que se caracteriza la culpa o negligencia por la omisión de la diligencia exigible cuyo empleo podrá haber evitado el resultado dañoso, diligencia que habrá de corresponder a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar según previene el artículo 1104 del CC, y en este sentido tiene declarado esta Sala en Sentencias, que el requisito de la previsibilidad es esencial para generar culpa extracontractual, porque la exigencia de prever hay que considerarla en la actividad normal del hombre medio, con relación a las circunstancias del momento, en que no puede estimarse previsible lo que no se manifiesta con constancia de poderlo ser.

La responsabilidad por vicios de construcción, referida a una construcción ajena al proyecto –edificio lindante- lleva a la idea la necesidad de razonamiento de un proceso constructivo en la que intervienen diferentes agentes, en cuanto no sólo a su responsabilidad directa que le corresponde asumir, sino también por la de aquellas personas de quienes se debe responder, y esta responsabilidad por hecho ilícito ajeno, que tiene su fundamento en una presunción de culpa in eligiendo o in vigilando, requiere que exista una relación jerárquica o de dependencia entre el ejecutor causante de daño y la empresa o entidad a quien se exige la responsabilidad<sup>412</sup>. La calificación de la acción u omisión como

---

<sup>411</sup> STS 2.12.1989 (R. 8789).

<sup>412</sup> En sentido negativo cfr. lo que se expone en la STS 27.11.1993 (R. 9143) con cita de la STS 4.1.1982 (R. 178), en relación a cuando se trata de contratos entre empresas no determinantes de relación de subordinación entre ellos, falta toda razón esencial para aplicar el art. 1903, puesto que, por lo general, no puede decirse que quien encarga cierta obra a una empresa autónoma en su organización y medios y con asunción de los riesgos inherentes al cometido que desempeña, deba responder de los daños ocasionados por los empleados de ésta, a menos que el comitente se hubiera reservado participación en los trabajos o parte de ellos, sometiéndolos a su vigilancia o dirección; cfr. también STS 10.5.1986, cit., a tenor del artículo 1903 del CC la obligación de reparar el daño causado por culpa o negligencia, es exigible no solo por los actos u omisiones propios, sino también por los de aquellas personas de quienes se debe responder, y esta responsabilidad por hecho ilícito ajeno, que tiene su fundamento en una presunción de culpa in eligiendo o in vigilando o, incluso, en la creación de un riesgo, requiere como presupuesto inexcusable, en la hipótesis del párrafo 4.º del citado precepto, que exista una relación jerárquica o de dependencia entre el ejecutor causante del daño y la empresa o entidad a quien se exige la

culposa o negligente exige la posibilidad de la previsión por el agente de que el resultado dañoso podía originarse por omisión de aquella diligencia que exige la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. La STS 10.5.1986<sup>413</sup> analiza cual ha sido la falta de previsión o de diligencia omitida y la gradúa por la importancia en el conocimiento técnico y presupuestos fácticos<sup>414</sup>. En este supuesto, al ser posible delimitar a quien correspondía el mayor grado de previsibilidad –arquitecto-, exonera de la culpa al constructor y al arquitecto técnico. En los supuestos en que el grado de previsibilidad en la producción del resultado lesivo no se pueda delimitar, se consideran como responsables a todos los agentes que intervengan en el proceso causante del daño y que cuenten con la formación adecuada, que les debía hacer prever el riesgo, siendo la condena por responsabilidad extracontractual y solidaria.

Por aplicación analógica de la determinación de la diligencia exigible con relación al buen padre de familia a que se refiere el

---

responsabilidad, relación de dependencia que no se da entre quien encarga la redacción de un proyecto de obra y la posterior dirección de ésta y el arquitecto que realiza su cometido, según las reglas de su arte como profesional independiente y sin relación de subordinación jerárquica alguna, pues, como dice la sentencia de esta Sala de siete de Octubre de mil novecientos ochenta y tres (R, 5314), ninguna mayor diligencia puede exigirse a una persona que enmendar una determinada actividad a quien profesionalmente le corresponde realizarla en aplicación de la técnica de que es titulado .

<sup>413</sup> STS 10.5.1986..., cit.

<sup>414</sup> STS 10.5.1986..., cit. En relación con el constructor y con el aparejador, tales circunstancias - las determinantes de la responsabilidad del arquitecto- todas ellas de índole técnico profesional en que se desenvuelve el problema suscitado, tampoco puede exonerar de cierta responsabilidad, aunque lo sea en un grado considerablemente menor, tanto al contratista como directo ejecutor de dichas obras, como al aparejador como particular y asiduo vigilante del curso llevado por las mismas, y tal afirmación, única relativa a dichos recurrentes, ni describe en que ha consistido la acción u omisión antijurídica en que hayan incurrido, ni su repercusión en la producción del resultado, así como tampoco cual ha sido la falta de previsión o de diligencia omitida, no se hace alusión alguna respecto al particular en el que el contratista ha incumplido el proyecto o las instrucciones del técnico, ni en que extremo el aparejador ha dejado de vigilar el empleo correcto de los materiales previstos y la ejecución de la obra según el proyecto, y como quiera que sin la descripción de tales presupuestos fácticos es totalmente gratuita la atribución de responsabilidad por el daño producido, es visto que como se denuncia en los expresados motivos se ha conculcado el referido art. 1902 que condiciona la obligación de reparar a la existencia de una conducta culposa ligada en relación de causa a efecto con el daño producido.

artículo 1104 del CC. La Jurisprudencia constata que el grado de previsibilidad exigido es superior cuando se trata de técnicos en la materia de su competencia, atribuciones, cometidos o funciones<sup>415</sup>. Se especifica el grado de previsibilidad exigido, excluyendo el concepto de solidaridad en base a las competencias profesionales, y con ello atribuye la responsabilidad en materia de seguridad al constructor y al arquitecto técnico, en base a la responsabilidad extracontractual regulada en los artículos 1902 y 1903 del CC.

Esta STS se pone en relación al nuevo RD 1627/1997 de 24.10.1997, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción<sup>416</sup>. Mediante este RD se procede a la transposición al Derecho español de la Directiva 92/57/CEE y como consecuencia de lo dispuesto en la misma, se introducen las figuras del coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra, y la del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra. Esto implica un cambio de competencias y responsabilidades.

Las sentencias dictadas en primera instancia y por la Audiencia estiman una responsabilidad solidaria de técnicos –arquitecto y arquitecto técnico- y constructor, variando la STS, en cuanto exime de responsabilidad al arquitecto en razón de que las obligaciones que asume en la dirección de la obra no comprenden el comprobar la correcta adopción por el contratista de las preceptivas medidas de seguridad en el trabajo, y si es obligación del arquitecto técnico –director de ejecución de la obra- en base a sus atribuciones y competencias profesionales, lo que resuelve en una responsabilidad solidaria del constructor y del arquitecto técnico.

Si bien esta sentencia se dictó el 27.11.1993<sup>417</sup>, en la actualidad, en base al RD 1627/97, su interpretación y resultado podrían ser diferentes, según se cumplieran o no los requisitos comentados del RD. Así, si no fuere necesaria la contratación de coordinador

---

<sup>415</sup> Cfr. STS 27.11.1993..., cit.

<sup>416</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la seguridad y salud en la construcción.

<sup>417</sup> STS 27.11.1993..., cit.

de seguridad en la ejecución de la obra, las funciones que se le atribuyen serán asumidas por la dirección facultativa (artículo 7.2), lo que implicaría también al arquitecto como partícipe del deber de diligencia, en comprobar el concreto cumplimiento por el contratista o sus encargos de las medidas de seguridad previstas en los preceptos y de forma especial en el plan de seguridad y salud, que debe ser aprobado, antes del inicio de la obra, por el coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra o en su defecto por la dirección facultativa. A ello se podría añadir la responsabilidad del promotor –salvo que la actividad contratada se refiera exclusivamente a la construcción o reparación que pueda contratar un cabeza de familia respecto de su vivienda-, artículo 2.2 en base al artículo 4.4 que establece que la designación de los coordinadores no eximirá al promotor de sus responsabilidades. Se trata, como menciono en el apartado en que se desarrolla el RD 1627/97,<sup>418</sup> de una aclaración muy novedosa que responsabiliza directamente a los promotores de construcción en materia de seguridad y salud.

El supuesto fáctico de la referida sentencia es el siguiente: se formuló demanda de juicio de menor cuantía en reclamación de cantidad como indemnización de los daños y perjuicios por él sufridos a consecuencia de las lesiones que se le causaron al precipitarse al suelo por rotura de uno de los cables de sujeción de un andamio en el que, en unión de otra persona que resultó muerta, se encontraba realizando las tareas de revoque de una pared de la casa en cuya construcción trabajaba. La demanda fue dirigida contra el constructor del edificio, a cuyo servicio trabajaba el demandante; contra el arquitecto-director de la obra; contra los arquitectos-técnicos de la obra; contra el dueño de la obra. La solución dada por la STS 27.11.1993<sup>419</sup> difiere pues de lo que el RD de 1997 estableció. Según la formulación textual del TS se alega que la sentencia recurrida atribuye al ahora recurrente responsabilidad por el accidente ocurrido en la obra, en razón a una concepción de la responsabilidad objetiva exorbitante del contenido legal del precepto que se denuncia como infringido.

---

<sup>418</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación sectorial sobre seguridad y salud.RD 1627/97..., cit..

<sup>419</sup> STS 27.11.1993..., cit.

La sentencia recurrida funda la responsabilidad del constructor y de los arquitectos intervinientes en el incumplimiento de las normas de seguridad en el trabajo, expuestas por el inspector de trabajo, en el acta levantada como consecuencia del accidente, habiéndose infringido la Ordenanza de construcción, vidrio y cerámica.

*En primer término ha de advertirse que la citada ordenanza es una norma de carácter laboral afectando exclusivamente al empresario y a las personas ligadas a él por un contrato de trabajo, no a los terceros no vinculados laboralmente con aquél, como es el caso del arquitecto recurrente. Aun estimando que tal texto legal contiene un módulo de la diligencia que ha de observarse en la ejecución de cualquier obra de construcción de edificios, no existe precepto legal alguno que imponga a los arquitectos superiores la obligación de comprobar la correcta adopción por el contratista de las preceptivas medidas de seguridad en el trabajo y si bien la citada Ordenanza obligaba a una prueba de reconocimiento y a una prueba a plena carga por persona competente, delegada de la dirección técnica de la obra, o por esta misma, en su caso. Tal mención a la dirección técnica no ha de entenderse referida al arquitecto superior director de la obra, sino al arquitecto técnico a quien el art. 1A) tres, del Decreto de 19.2.1971 (RCL 1971\338 y NDL 1778) atribuye en la dirección de la obra el controlar las instalaciones provisionales, los medios auxiliares de la construcción y los sistemas de protección, exigiendo el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre la seguridad del trabajo, no existiendo norma legal que imponga al arquitecto superior tal obligación; como dice la STS 22.11.1971 (R.4974), en orden a la diligencia debida, que la normal previsión, exigible al arquitecto director de las obras, no cabe confundirla con la simple diligencia de un hombre cuidadoso, sino que es aquella diligencia obligada, por la especialidad de sus conocimientos y la garantía técnica y profesional, que implica su intervención en la obra, siendo esta especial diligencia lo que debe serle exigida; de ahí que al no entrar dentro de sus específicas funciones relativas a la realización del proyecto y a la dirección de la obra, la de comprobar el concreto cumplimiento por el contratista o sus encargados de las medidas de seguridad previstas en los preceptos que se citan en la sentencia recurrida, ha de afirmarse la falta de responsabilidad, infringido el deber de diligencia que sobre él pesaba en relación con la obra.*

### **C) Responsabilidad solidaria**

Dada la realidad práctica actual del mundo de la construcción - multiplicidad de intervinientes, avances tecnológicos, etc.- es muy difícil, que en un supuesto de ruina haya un solo interviniente responsable obligado a la reparación de daños y perjuicios. Lo habitual es que sean varios los que, con sus conductas negligentes o culposas, hayan contribuido a ese resultado dañoso<sup>420</sup>.

El proceso constructivo implica una participación solapada que hace difícil delimitar donde inicia, termina y continúa la obligación en cuanto a la competencia de los técnicos y constructores y con ella la correspondiente responsabilidad de unos y otros. No obstante, según la dirección del repetido artículo 1591 del CC, la responsabilidad por ruina del edificio se divide entre contratista y arquitecto. El primero responde de los vicios de construcción, y el segundo de los llamados vicios del suelo y de la dirección<sup>421</sup>. Por ello se cree, inicialmente, que cada uno sólo responde de su parte de trabajo realizado en el proceso constructivo.

La ya tan mencionada evolución sufrida en el ámbito edificatorio hace que la tal afirmación ya tenga poco que ver con la realidad<sup>422</sup>.

---

<sup>420</sup> RUBIO SAN ROMÁN, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 253.

<sup>421</sup> DEL ARCO/ PONS, *Derecho...*, op. cit., pág. 389.

<sup>422</sup> Cfr. No obstante, LACRUZ, y otros, *Derecho de obligaciones...*, op. cit., pág. 209, Hallándose vinculados el arquitecto y el contratista al dueño de la obra por contratos diferentes, cuando la culpa es peculiar e individual, cada uno responde de la suya, y no hay solidaridad (SS. 12 noviembre 1970 y 20 de marzo 1983); Cfr. lo que en términos generales DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Sistemas...*, op. cit. pág. 615-616, expone: cuando en la producción del hecho dañoso aparece una confluencia de varios autores, ¿cómo se organiza y se distribuye la responsabilidad de cada uno?. Vamos a tratar de analizarlo seguidamente. En materia penal, el Código de este orden nos proporciona un criterio, al regular la responsabilidad civil derivada de delitos o de faltas, en los artículo 106 y 107. En el artículo 106 dice que en el caso de ser dos o más los responsables civilmente de un delito o falta, los tribunales señalarán la cuota de que debe responder cada uno. Por su parte, el artículo 107 añade que sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, los autores, los cómplices y los encubridores, cada uno dentro de su respectiva clase, serán responsables solidariamente entre sí por sus cuotas subsidiariamente por las correspondientes a los demás responsables. Aunque la coordinación entre los dos preceptos citados no resulta todo lo fácil que sería de desear, el sentido que de la norma se extrae es el siguiente. El principio

De modo que, si en la causación del resultado dañoso concurren conductas de diversos sujetos, lo que es sumamente frecuente, las relaciones que entre ellos se establecen a los efectos de la responsabilidad civil extracontractual, son de carácter solidario<sup>423</sup>, como ha reiterado la Jurisprudencia. A modo de ejemplo se cita la siguiente STS 26.11.1993)<sup>424</sup>;

*Promovida ante el Juzgado de Primera Instancia núm.1 de los de Bilbao demanda de juicio ordinario de Menor Cuantía sobre reclamación de indemnización por daños corporales con fecha de 17.11.1990 recayó Sentencia de la Audiencia Provincial de Bilbao en la que, revocando la dictada por el referido Juzgado se apreciaba la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, absteniéndose de entrar a conocer del fondo del asunto, sentencia contra la que se interpuso el presente recurso de casación por infracción de Ley y en la que se sientan, entre otras, las siguientes conclusiones: Que la demanda interpuesta por razón del accidente laboral mientras se encontraba trabajando en una obra se fundamenta en los preceptos contenidos en los artículos 1902 y 1903 del CC y la acción se dirigió exclusivamente contra el arquitecto director de la obra, contra el jefe de obra y contra el encargado de la misma, pero no contra el aparejador interviniente, ni contra la empresa contratista, ni contra el propietario de la obra que era el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao (Fundamento jurídico segundo de la resolución recurrida).*

*Es doctrina constante de esta Sala la de que siendo el concepto de culpa la única explicación teórica y*

---

general (art. 106) es un principio de fragmentación de la obligación. Se señala una cuota a cada uno de los partícipes. Los fenómenos de coautoría (y los de complicidad conjunta y coencubrimiento) determinan, en cambio, una solidaridad. La solidaridad es pues, una consecuencia. La solidaridad es, además, una superestructura de la obligación. Cada uno está obligado a su cuota, pero responde solidariamente de las cuotas de los demás. El problema tiene un carácter completamente distinto en materia de responsabilidad contractual, pues no puede prescindirse de la regla general de los artículos 1.137 y 1.138 del CC, de acuerdo con la cual la solidaridad no se presume. En cambio, en el campo de la responsabilidad extracontractual o aquiliana, la responsabilidad solidaria no aparece impuesta ni en el artículo 1902 ni en los siguientes.

<sup>423</sup> Fernando PANTALEÓN PRIETO, *Comentario STS de 28.1.1985*, Madrid: Ed. Cuaderno Civitas de Jurisprudencia civil, 1985, pág. 232 y ss; Manuel ALBADALEJO GARCÍA, *Solidaridad o mancomunidad de los obligados a responder por acto ilícito común*, Madrid: Ed. Anuario de Derecho civil, 1963, pág. 345 y ss.

<sup>424</sup> STS 26.11.1993 (R. 9142). Así, también STS 29.7.1998 (Ac.1170), STS 2.6.1998 (Ac. 899)

*pragmática del supuesto generador de la indemnización que deriva de culpa extracontractual, cuando ésta es imputable a más de un sujeto, sin que existan elementos conducentes a diferenciar la concreta responsabilidad de cada uno, el vínculo de solidaridad es el procedente por ser el más adecuado, con relación al perjudicado para la efectividad de la indemnización correspondiente, estableciéndose la responsabilidad solidaria de todos los intervinientes, ya sea como empresarios, promotores, constructores o técnicos, sin perjuicio de las acciones de repetición que puedan entablarse entre los distintos condenados o intervinientes en la vía que proceda, doctrina esta recientemente reiterada en S. 21.4.1993 (R.J. 1993\3111), al proclamar que, en los supuestos de culpa extracontractual, en el caso de haberse producido el evento dañoso indemnizable por la acción u omisión de diversas personas, y no siendo posible la individualización o cuantificación de las referidas actuaciones, surge entre los intervinientes la figura de la solidaridad. Segunda: que es igualmente doctrina de esta Sala que, en tales supuestos de solidaridad impropia o por necesidad de salvaguardar el interés social en los casos de responsabilidad por ilícito culposo, con pluralidad de agentes y concurrencia causal única, es permisible dirigirse contra cualquiera de los obligados sin necesidad de demandar a todos, de manera que no puede oponerse frente al acreedor la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, estando, como está, bien constituida la relación jurídico procesal. Tercera: que, en el supuesto que nos ocupa, admitida por la resolución recurrida la participación de los demandados, en la relación de causalidad que implicó la producción del accidente laboral originador de los daños objeto de acción ejercitada en la demanda, ha de concluirse la válida constitución de la relación jurídico procesal y consiguiente inestimabilidad de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario que acepta la resolución recurrida, que, por estimación de este motivo, debe ser casada, entrándose a conocer del fondo de la demanda y confirmándose la resolución del Juzgado de Primera Instancia que la estima parcialmente.*

La responsabilidad extracontractual referida al proceso constructivo podemos acotarla a todas aquellas formas de responsabilidad profesional que no emanan del incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Para ello partimos de la base de que todos ellos –agentes- contribuyen a la causación

del resultado dañoso y de que estamos ante un caso de responsabilidad plural de carácter solidario<sup>425</sup>.

Además, las nuevas legislaciones que sujetan al proceso constructivo, con la regulación de las nuevas obligaciones y competencias, así el RD 1627/97 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción<sup>426</sup> y la misma LOE<sup>427</sup>, tienden hacia una objetivación de la responsabilidad, bien como contrapartida de la actividad provechosa pero generadora de riesgo para los demás o acudiendo a la inversión de la carga de la prueba o a la elevación del cuidado exigible.

Yzquierdo Tolsada<sup>428</sup> ante la situación de que no se haya formalizado un contrato entre los profesionales que intervinieron en la causación de los daños y la víctima de los mismos, se pregunta lo siguiente: partiendo de la base de que todos ellos contribuyeron a la causación del resultado dañoso y de que, por tanto, estamos también aquí ante un caso de responsabilidad plural, ¿ha de ser ésta mancomunada o solidaria? Parece que en este punto, y a la vista de la orientación jurisprudencial de las últimas décadas, no ha ocurrido como en las obligaciones convencionales, en las que se ha consolidado una tendencia a aplicar la regla general contraria a la solidaridad. Antes bien, el criterio viene siendo precisamente el opuesto, a saber, a imponer a los varios obligados extracontractualmente la responsabilidad de carácter solidario. Sin embargo, no creo -aun consciente de no ser ésta la postura mayoritaria-, que existan apoyos suficientes en nuestro derecho para tal solución, sin que, por tanto, deban

---

<sup>425</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 85. Este autor cita a Díez-Picazo para decir que en la solidaridad -a decir de Díez Picazo-, existe una obligación única con pluralidad de sujetos, en la que cada uno de estos sujetos está obligado a cumplir por entero la prestación. En la obligación in solidum, por el contrario, existe una pluralidad de obligaciones, cada una de ellas soportada por sujetos diferentes, pero con objeto idéntico, pues todas ellas consisten en una misma prestación. La obligación de los responsables del daño es de este modo, in solidum, porque cada uno de ellos es por sí solo responsable de la totalidad del daño producido.

<sup>426</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a seguridad y salud en la construcción.

<sup>427</sup> Cfr. Cap. 3 y Anexo II de la tesis.

<sup>428</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 166.

existir diferencias en este punto entre la responsabilidad contractual y la extracontractual.

En efecto, resulta curioso comprobar cómo, aunque el principio de no presunción de la solidaridad recogido en el artículo 1137 del CC viene contenido en el Título I del Libro IV, y, por tanto, resulta de aplicación a todas las obligaciones, cualquiera que sea su fuente (artículo 1089). El Tribunal Supremo viene manteniendo desde los años sesenta una postura claramente decidida en favor de la solidaridad, cuando la responsabilidad no deriva de contrato. Anteriormente a ese momento, la línea era enormemente fluctuante, y los fallos lo mismo sostenían una postura que la otra. Como señala Albaladejo García<sup>429</sup>, “ni siquiera se daba el caso de que las circunstancias particulares de los diversos supuestos aconsejasen, en equidad, aceptar la solidaridad en unos y la mancomunidad en otros, porque se trataba de hechos sustancialmente equivalentes que por ello requerían un tratamiento igual”.

“Sin embargo, un sector doctrinal mantiene que, no hay obstáculos legales para imponer una responsabilidad solidaria, basada en la naturaleza de las cosas, como cuando la ruina se deba tanto a vicio de la dirección como de la construcción, o cuando no se pueda determinar la parte de responsabilidad de cada uno de ellos; en tales casos, la identidad del origen de la obligación misma, la conjunción de las causas originantes de la ruina y la indivisibilidad de la obligación, hace nacer la solidaridad que se deduce del precepto. La doctrina legal se inclina, en dichos casos, por la solidaridad, fundándose preferentemente en el carácter legal de la obligación, y en la expresión de igualdad de la responsabilidad que contiene el precepto, lo que predica la solidaridad entre todos los responsables”<sup>430</sup>.

Se trata por así decirlo, de una solución justa, pero no jurídica, de una interpretación correctora de los textos legales, de un juego de la equidad excesivo y prohibido (si a lo dispuesto en el artículo 3.2 del CC nos atenemos) y, en definitiva, de una más de la

---

<sup>429</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 166 y 167.

<sup>430</sup> DEL ARCO / PONS, *Derecho...*, op. cit., pág. 389.

perturbadoras y ficticias diferencias que una práctica ha pretendido introducir entre lo contractual y lo extracontractual<sup>431</sup>.

Como en nuestro derecho no existe precepto (fuera de los casos a los que resulte de aplicación el artículo 107 del Código Penal) que establezca la solidaridad de los obligados extracontractualmente, la solución pasa por expresar en plural el artículo 1902 y combinarlo con la regla del artículo 1137, de esta hábil maniobra. Según Albadalejo García<sup>432</sup> resultará que los que por acción u omisión causan daño a otro, están obligados a reparar el daño causado. La concurrencia de dos o más deudores en una sola obligación no implica que cada uno deba prestar íntegramente las cosas objeto de la misma. Sólo habrá lugar a esto cuando la obligación o la Ley expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter solidario<sup>433</sup>.

Si como hemos dicho, la voluntad legislativa en el proceso constructivo tiene tendencia a una objetivación de los resultados en cuanto garantía, en defensa de unos derechos del consumidor o sociales en general, sólo será posible la reducción de las prácticas de imputación de responsabilidad extracontractual y solidaria, en la medida en que las diferentes legislaciones que regulen el proceso constructivo sean específicas y armonizadas en la atribución de funciones, competencias y obligaciones de cada uno

---

<sup>431</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 167.

<sup>432</sup> Manuel ALBALADEJO GARCÍA, *Derecho civil II* (Derecho de obligaciones. Parte especial). Barcelona: Ed. Bosch, 1983, pág. 367 y 368. Según este autor, ningún precepto explícito la establece para la culpa extracontractual y, en consecuencia, los culpables, frente al lesionado, quedan obligados sólo mancomunadamente. Cfr. a ello DEL ARCO / PONS, *Derecho...*, op. cit., pág. 390. Se dice al respecto que la solidaridad es más acomodada que la mancomunidad simple a la obligación dimanante de un precepto legal, a la identidad de origen del deber de indemnizar, al resultado de la obra edificada como un todo, y a la realidad de que el suceso dañoso ha sido provocado por una acción plural, sin que pueda precisarse la proporción en que cada uno de ambos factores han influido en la ruina ocasionada por tal conjunción de causas.

<sup>433</sup> Cfr. DEL ARCO / PONS, *Derecho...*, op. cit., pág. 390. Sobre la responsabilidad del constructor y del arquitecto, la doctrina jurisprudencial, reiterada y uniforme, rectificadora, entre otras, en las Ss, TS 24 de nov. 1978, 31 oct. 1979 y 5 dic. 1981, afirma que cuando no es posible discriminar la específica responsabilidad de cada uno de los que son partícipes en el resultado dañoso, al que por la conducta de todos y cada uno de ellos se ha llegado, sin particularización posible, ha de entenderse lo es solidaria.

de los agentes que participan en el proceso edificatorio. Así se ha pretendido con la aprobación de la LOE<sup>434</sup>.

El artículo 1591 CC toma como criterio el sistema de distribución de responsabilidad y se basa en las funciones propias de cada uno de los intervinientes en la construcción. En él se citan sólo a arquitectos y constructores. Tal como quedó expuesto anteriormente, el precepto notoriamente insuficiente para las condiciones actuales en que se desenvuelve la construcción, ha obligado a la jurisprudencia a la realización de una tarea interpretadora y creadora a la vez<sup>435</sup>.

Así ha incluido como personas también responsables al aparejador o arquitecto técnico y al promotor. Al primero en su calidad de director de la ejecución de la obra por sus funciones y cometidos en la obra, diferentes de los del arquitecto. Al segundo, la STS de 1 de octubre de 1991<sup>436</sup> explica las razones de la responsabilidad del promotor:

*Que la obra se realiza en su beneficio.*

*Que se encamina al tráfico de la venta a terceros.*

*Que los terceros adquirentes han confiado en su prestigio comercial.*

*Que fue quien eligió al constructor y a los técnicos.*

*Que adoptar el criterio contrario supondría limitar o desamparar a los futuros compradores de pisos frente a la mayor o menor solvencia del resto de los intervinientes.*

Cada uno de los agentes que intervienen en el proceso constructivo o edificatorio tienen en principio una responsabilidad individual o privativa en función de sus competencias. Por tanto, para hacer responsable a cualquiera de ellos tiene que haber mediado una acción u omisión culposa, contraria a las reglas

---

<sup>434</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE., art. 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

<sup>435</sup> Un ejemplo de ello es la sentencia ya citada en la introducción a este apartado, Análisis del concepto de responsabilidad civil en la construcción, STS 30.9.1991 ..., cit.

<sup>436</sup> Francisco REAL CUENCA, *Responsabilidad, siniestralidad y garantías en la construcción. Situación actual en España*, Barcelona: Ed, Untec, 1995, pág. 8-10.

profesionales de cada uno y además sea la causa eficiente de los daños.

Pero este planteamiento ideal en la práctica cotidiana de las reclamaciones judiciales, se ve alterado por la realidad de numerosas sentencias en las que se imponen condenas solidarias para todos los demandados.

Como ya se ha introducido en las líneas anteriores, el que se haya convertido en práctica habitual que las edificaciones se promueven por sociedades que se disuelven inmediatamente que aquéllas que se han comercializado, elimina al promotor el ámbito efectivo de la responsabilidad.

El promotor, además de reunir la condición de constructor, circunstancia frecuente en el mercado inmobiliario, da lugar a que sólo queden los técnicos, personas físicas, para responder de las reclamaciones que se formulan. Ello generalmente ocurre, como se decía, próximo a concluirse el período de diez años de garantía.

Esta es otra de las causas por las que los tribunales optan, a la hora de enjuiciar la responsabilidad civil de los intervinientes en obras edificatorias, por las condenas solidarias. Estas se hacen recaer, en ausencia de otras personas obligadas por las razones anteriormente expuestas, sobre los técnicos facultativos de las obras, después de haberse comprobado que en la mayoría de los casos, éstos tienen concertados seguros que cubren dicha contingencia.

Hay que clarificar y dejar reducido a sus justos términos la solidaridad del artículo 1591 del CC.

Empecemos por recordar que lo legislado es el principio de imputación individual que parece más equitativo, ya que, cada uno tan sólo tiene que soportar el peso de su propia falta y no el de la ajena; la solidaridad es una creación de la jurisprudencia, únicamente para aquellos supuestos definidos por la misma. Subsiste el criterio de la responsabilidad subjetiva aún cuando se tienda, en ocasiones, a su objetivación por razones prácticas, para

salvaguardar los intereses del perjudicado, para que la reparación pueda ser efectiva<sup>437</sup>.

Expone Real Cuenca<sup>438</sup> que existe copiosa jurisprudencia sobre la solidaridad. A título de ejemplo la STS de 21 de diciembre de 1990 indica:

*La jurisprudencia esmenada de la Sentencia de esta Sala, establece que en caso de ser imposible o difícil discriminación separar las respectivas responsabilidades de los intervinientes en un contrato de obra, es decir en el proceso constructivo, promotor-constructor, contratista, arquitecto, aparejador, ha de imponerse y exigirse una responsabilidad solidaria, con la finalidad pragmática de no dejar inermes los intereses en pugna que generalmente corresponde a la parte más débil de la cadena contractual como es el adquirente del piso o local.*

Según el criterio general de la jurisprudencia, tan sólo procede la solidaridad cuando sea imposible o de difícil discriminación separar las respectivas responsabilidades. Por tanto, la solidaridad deberá ser la excepción. Se trata, en consecuencia, de una solidaridad sobrevenida, no inicial.

Se reitera que tal solidaridad se la entiende en la mayoría de las ocasiones, como un fracaso judicial; fracaso que no sólo es achacable al juzgador sino que aparte de las dificultades objetivas intrínsecas, proviene también de la incapacidad de las partes de no hacerlo. De hecho, en este tipo de procedimientos judiciales, las posturas de defensa de los codemandados suelen implicar alegaciones exculpatorias de la conducta propia e inculpaciones

---

<sup>437</sup> Cfr. YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad...*, op. cit., pág. 169. ¿dónde ha querido la ley procurar esa mayor firmeza? ¿En qué momento ha deseado el legislador civil prestar mayor protección a la víctima de un daño por el solo hecho de ser éste de origen extracontractual? Cuando ha requerido que así sea, así lo ha dispuesto (art. 107 del Código penal), e intentar sancionar sin apoyo legal expreso una situación de solidaridad con el pretexto de resultar así más protector resulta inadmisibile, anómalo y gratuito. La construcción vendría a ser la siguiente: como la víctima merece un reforzamiento, debe imponerse la solidaridad. Singular silogismo -expresa Cristóbal Montes- en el que la premisa mayor resulta absolutamente gratuita y la menor, por completo improcedente, ya que si el agraviado, por su sola condición de tal, merece una mayor protección, ¿por qué? circunscribir la misma a la responsabilidad solidaria de los codeudores?, ¿por qué excluir todos los demás medios jurídicos que, en una u otra forma, pueden coadyuvar a reforzar la posición de la víctima?. Se trata de un planteamiento dirigido -dice- más al corazón que a la razón.

<sup>438</sup> REAL CUENCA, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 10.

del resto de intervinientes en el hecho constructivo. En resumen, más confusión.

La STS, Sala 1ª de 8 de mayo de 1991<sup>439</sup>, en el fundamento de derecho segundo establece:

*Esta solidaridad (la derivada del art. 1591) tiene marcadas diferencias con la establecida en el art. 1137. La que surge del vínculo contractual naturalmente no existe si no se pacta o es consecuencia lógica de la obligación contraída o inherente al pacto. La condena solidaria derivada del artículo 1591 como de otros preceptos: (1902, etc.) no tiene origen convencional, es creación de la jurisprudencia para hacer posible la tutela efectiva de los derechos conculcados. SE diferencia también en que una vez declarada no impide que los condenados, cualquiera que sea el grado de dificultad que comporte puedan tratar de resolver en un nuevo litigio los problemas de la determinación, cuantificación o, incluso la exención de responsabilidad pues entre los codemandados no hubo anteriormente litis consorcio pasivo necesario, ni después de la sentencia hay cosa juzgada. En el posible pleito posterior no tendrán las partes presencia con la misma calidad que en proceso anterior (1252 CC).*

Según esta sentencia y otras muchas, como por ejemplo la de 14 de marzo de 1988, la de 12 de diciembre de 1988, 4 de diciembre de 1989, 8 de mayo de 1991 y 13 de octubre de 1994, si los intervinientes en la construcción de un edificio, posteriormente demandados judicialmente, son condenados solidariamente por no haberse podido individualizar sus respectivas influencias en el daño causado, siempre tienen la posibilidad de promover un nuevo pleito no sólo para determinar y cuantificar la respectiva responsabilidad de cada uno de ellos, que en el fallo inicial se declara indeterminada sino, incluso, para lograr la exención de responsabilidad.

Se suele distinguir entre solidaridad y concurrencia, y se estima que existe solidaridad en el caso de una pluralidad de agentes con concurrencia causal única e imposibilidad de individualizar comportamientos y responsabilidades, mientras que existe concurrencia cuando los comportamientos culposos y el porcentaje de culpa es individualizable<sup>440</sup>.

---

<sup>439</sup> REAL CUENCA, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 11.

<sup>440</sup> STS 3.4.1987 (R. 2485). Se denuncia interpretación errónea del art. 1902 del CC, argumentando que si uno y otro son culpables, la responsabilidad deberá serle

En aquellos supuestos en los que se prueba que las causas de la misma sean consecuencia de vicios del suelo, de la dirección y constructivos debería acudir a la fijación de porcentajes de responsabilidad no sólo para ser consecuentes con el principio de responsabilidad privativa, sino para evitar segundos pleitos por el beneficio de la justicia y la economía procesal. Para ello, los Tribunales gozan de facultades en la moderación de la responsabilidad. De hecho, en algunas ocasiones, así lo realizan siguiendo criterios de ponderación, de grado de culpa del agente causante y de la importancia objetiva del daño en la producción del resultado final ruinoso<sup>441</sup>.

Difícil es cubrir los espacios de déficit que el artículo 1591 CC deja en la responsabilidad decenal. Expone Albadalejo García<sup>442</sup>, “no es que la solidaridad sea un medio para evitar la disminución de la garantía normal del acreedor, sino un medio de aumentar la garantía normal de la mancomunidad. Una cosa es que el daño que cada uno pudo hacer por sí solo, lo hubiese causado efectivamente por sí solo, entonces sí que respondería por todo y otra que cuando concurren varios a causarlo hayan hecho entre todos lo que si bien pudo hacer uno solo, no lo hizo”. Por su parte, Mariano Yzquierdo<sup>443</sup> expone “que las obligaciones plurales no pueden ser por naturaleza mancomunadas o solidarias, sino que son los particulares o la ley quienes les atribuyen uno u otro

---

atribuida cuantitativamente a su culpa, nunca en forma solidaria para que cualquiera de ellos tenga que arrastrar las consecuencias de la culpa ajena, sino que cada cual deberá responder de los daños ocasionados por su propia actuación, criterio autorizado por este Alto tribunal en sentencias, y en efecto, si bien es cierto que esta Sala ha reiterado que se produce solidaridad entre los sujetos a quienes alcanza la responsabilidad por el ilícito culposo, con pluralidad de agentes y concurrencia causal única, cuando no es posible individualizar los respectivos comportamientos, ni establecer las distintas responsabilidades, no lo es menos que en el caso de autos la sentencia recurrida expresa literalmente que son acciones concurrentes con un tanto por ciento idéntico, que nos hace especifiquemos el grado de participación de ambos por partes iguales, y por ello, precisamente, ha de prosperar este motivo, ya que al estimar la Sala de instancia la participación concreta de responsabilidad de cada uno, no procede imponer la solidaridad en la obligación de reparar el daño causado.

<sup>441</sup> REAL CUENCA, *Responsabilidad...*, op. cit., pág. 10.

<sup>442</sup> Manuel ALBALADEJO GARCIA, *Sobre la solidaridad o mancomunidad en los obligados a responder por acto ilícito común*, en ADC – Anuario de Derecho Civil, 1963..., op. cit.

<sup>443</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad civil del profesional liberal...*, op. cit., pág. 171.

carácter y ello hasta tal punto de que ni siquiera la obligación plural indivisible tiene en nuestro derecho carácter de solidaridad”.

Martínez Calcerrada<sup>444</sup> en su obra la responsabilidad civil profesional, se plantea diferentes preguntas, una de ellas es: ¿hay alguna razón que explique la singularidad de la responsabilidad constructiva decenal? se puede decir que son razones de tipo social de solidaridad con la víctima las que han derivado en que, efectivamente, esta tendencia jurisprudencial matice que el juego del artículo 1591 CC, provoca esta línea de presunta culpabilidad por parte del arquitecto o del técnico. No existen otras razones, porque el contexto literal del precepto no conduce a derivar esta matización sobre la carga de la prueba y esta presunción de culpabilidad.

García Gil<sup>445</sup> en su obra -El contrato de ejecución de obra y su jurisprudencia-, realiza una recopilación de más de quinientas sentencias del TS, en las que expone la diversidad de supuestos de responsabilidad solidaria de técnicos, constructores, promotores, suministradores, etc., en cuanto a vicios de construcción –ruina – artículo 1591CC. Del estudio de dichas sentencias se puede afirmar que no existe un criterio definido u objetivo, salvo el de la protección de la víctima con base en la existencia de un vicio o defecto de construcción. Es válido afirmar por el importante número de STS, que en los defectos de pre-ruina, determinada por cimentaciones o vicios del suelo, la responsabilidad solidaria es excepcional, en cuanto en la mayoría de casos se imputa al autor del proyecto, normalmente el arquitecto.

Los supuestos de responsabilidad solidaria más frecuentes son en las demandas de vicios de construcción, producidos por la utilización de una mala calidad de los materiales empleados<sup>446</sup>,

---

<sup>444</sup> LuíS MARTINEZ CALCERRADA, *La responsabilidad civil profesional*, Madrid: Ed. Colex, 1996, pág. 196 a 206.

<sup>445</sup> GARCÍA GIL, *El contrato de ejecución de obra y su jurisprudencia...*, op., cit. pág. 278 a 478.

<sup>446</sup> El 6 de julio de 1994 se aprobó la Ley 22/94 (BOE de 7 de julio) , sobre responsabilidad civil de daños causados por productos defectuosos, adaptando el Derecho español a la Directiva 85/374/CEE, de 25 de julio de 1985 (DOCE L 210, de 7 de agosto). La extensión conceptual así como los plazos y responsabilidades de esta

relacionada a defectos de proyecto en los que nos encontramos con la responsabilidad del promotor, arquitecto, arquitecto técnico, constructor, instaladores e incluso empresas suministradoras de materiales, aunque estas últimas supuestas de forma excepcional.

La responsabilidad de los partícipes en el proceso constructivo por causa de vicios ruinógenos de que adolezca la obra edificada es, en principio y como regla general, individualizada, personal y privativa. Está en armonía con la culpa propia de cada agente, en el cumplimiento de la respectiva función específica que desarrolla en el proceso, pues el artículo 1591 CC, acorde con la diferenciación de tareas profesionales, distingue la doble hipótesis de ruina: por vicio de la construcción y por vicio del suelo o de la dirección. Sólo cuando el suceso haya sido producido por una acción plural, sin que pueda apreciarse la proporción en el resultado y consecuencias de la obra defectuosa, habrá lugar a la condena solidaria de los intervinientes en la edificación.

Asimismo tal idea fue recogida para la modificación del CC que aún no ha tenido lugar, y el principio de individualización de culpas prevalecía sobre el de solidaridad: cada técnico debe responder de sus propias faltas. En una de las enmiendas formuladas al proyecto de ley por la reforma de los contratos de servicios y de obra en el CC<sup>447</sup>, por parte del Grupo Socialista, se quiso establecer que la responsabilidad sería solidaria si no fuese posible individualizar la causa, pero no alcanzaría a quienes probasen que los daños se debieron a un hecho que no les era imputable. En las relaciones internas entre los responsables solidarios de la obligación, se distribuiría en la medida en que

---

Ley serán aplicables a todos aquellos elementos que, aún teniendo la condición de bienes muebles, se incorporen a los bienes inmuebles e impone la responsabilidad por defectos al fabricante y al importador, cuya delimitación precisa el artículo cuarto. El daño se circunscribe a los supuestos de muerte o lesiones, así como a los daños causados en cosas distintas del propio producto defectuoso, siempre que la cosa dañada se halle objetivamente destinada al uso o consumo privados y en tal concepto, haya sido utilizada principalmente por el perjudicado” (art. 10). Pero los demás daños y perjuicios podrán ser resarcidos conforme a la legislación civil general (art. 10.2), lo que es congruente con que esta responsabilidad (que dura, por cierto, diez años, art. 15). Fuera pues, del ámbito de esa Ley, la cuestión queda abierta, y no es seguro si el fundamento de la responsabilidad puede hallarse en el artículo 1591 del CC, o, más propiamente en el artículo 1902. El vicio de los materiales, de construcción, es susceptible de comprometer a la vez y suscitar una cuestión de concurrencia con la responsabilidad del contratista.

<sup>447</sup> Proyecto de Ley sobre la reforma del CC, de los contratos de servicios y de obra...cit.

cada uno hubiera contribuido a causar los daños, y si esta distribución no fuese posible, en la medida en que fuera objetivamente imputable a las respectivas intervenciones<sup>448</sup>. Esta reflexión, no obstante, se ha recogido en el artículo 17.3 de la LOE.

El análisis jurisprudencial no es fácil, como no lo puede ser la voluntad de los tribunales en cuanto hoy, por la cada vez más sofisticada tecnología constructiva, unido al difícil o acuciante sentido de indefensión y, como remedio, sólo cabe el afán de los técnicos y constructores a ejecutar la obra con las máximas garantías.

---

<sup>448</sup> Carlos MOSQUERA PALACIOS, Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos., *Reforma del Código Civil, artículo 1591*, Madrid: Ed. CGAT, 1996, pág. 2.

## CAPÍTULO 3. CAMBIOS Y REORDENACIÓN LEGISLATIVA DEL PROCESO CONSTRUCTIVO : LA LOE

### 3.1. Introducción

La Ley 12/86, de 1 de abril, relativa a las atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos<sup>449</sup>, establece en su disposición final primera número tres que el Gobierno remitirá a las Cortes Generales, en el plazo de un año, un proyecto de LOE en el que se regularán las intervenciones profesionales de los técnicos facultativos, (conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de dicha Ley), así como las de los demás agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

Sin embargo, han sido necesarios más de trece años desde que se aprobó la mencionada Ley, para poder aprobar la LOE<sup>450</sup>. Mientras tanto, se han presentado y discutido<sup>451</sup> diversos

---

<sup>449</sup> Ley 12/1986, de 1.4.1986, de atribuciones de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos..., cit.; Manuel MARTÍ FERRER, *La LOE: visión general y novedades que introduce*. Girona: Ed. GPCE de Girona, 1999, pág. 1. La Ley 12/86, sobre regulación de las atribuciones de los ingenieros y arquitectos técnicos en el ejercicio de su profesión decía que “ El Gobierno remitirá en el plazo de un año a las Cortes Generales un proyecto de LOE,...” Parece pues, que hay pocas dudas de que este es, realmente, el antecedente de la Ley 38/99, de 5 de noviembre, en vez de los citados en su exposición de motivos, de los cuales la mención a la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones es, cuanto menos, chocante.

<sup>450</sup> Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, (BOE 256, de 6.11.1999), aprobada en el Congreso de los Diputados el 21 de octubre de 1999, (BOCG 163-15, de 28.10.1999),

<sup>451</sup> INESE, *Jornada de trabajo: El anteproyecto de LOE*, Madrid: Ed. INESE, 1998, pág., documentación facilitada sin enumeración correlativa. La deseada, es la expresión por la que se conoce a la LOE en los diferentes debates, reuniones, forums, comisiones de trabajo, etc.; A propósito de esta Ley se han desarrollado numerosos seminarios, comisiones de trabajo, conferencias, debates, artículos en revistas jurídicas, periódicos, etc. En definitiva, se ha escrito y hablado mucho sobre el tema: CGAT, *Comentarios a los diferentes borradores, anteproyectos y proyectos de LOE*, Madrid: Ed. CGAT, (publicados con posterioridad a cada borrador o proyecto presentado por el Gobierno) ; CGAT, *II Forum de seguridad laboral en la construcción, claves de la gestión de la prevención*, Madrid: Ed. CGAT, 1998; RCT, *La difícil ordenación del sector*, Barcelona, núm. 81, 1998, pág. 2.; Gremi de promotors i constructors d'edificis de Girona, *Llei d'ordenació de l'edificació*, Girona: Ed. La Caixa, 1999, pág. 1-7.

borradores, anteproyectos y proyectos como lo son los de 1996<sup>452</sup> y 1999<sup>453</sup>.

La Ley de ordenación de un sector tan complejo como la edificación, aunque lo intente, difícilmente va a conseguir la unanimidad de los diversos agentes implicados, ya que debe definir sus funciones, desde donde empiezan hasta donde acaban. Ello genera muchas complicaciones cuando hay conflictos de intereses entre las partes.

Si no hay una clara definición de las funciones de cada agente, será muy difícil para el juez delimitar las responsabilidades y seguirá sin resolverse el problema de que todos los agentes son, más o menos, solidariamente culpables, pero paga quien sobrevive legalmente o quien tiene contratado un seguro<sup>454</sup>.

Si queremos introducir conceptos que tengan que ver con la competitividad y con la calidad, es necesario saber quién debe hacer y qué se debe hacer. La inexistencia de una LOE ha provocado confusión y desorden.

Uno de los principales temas de conflicto es la fijación de los de los distintos plazos de duración para la responsabilidad ante supuestos diversos, solicitándose una mayor definición de los daños de cada clase, así como una referencia a la exención de responsabilidad cuando se haya cumplido la normativa técnica aplicable (Código técnico de la edificación)<sup>455</sup>. La transposición al

---

<sup>452</sup> Proyecto de LOE, de 27.12.1995, (BOCG 146-1, 9.1.1996).

<sup>453</sup> Proyecto de LOE, de 1.7.1999, (BOCG 163-13, 12.7.1999).

<sup>454</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la evolución del tratamiento de la responsabilidad en la construcción en nuestro ordenamiento jurídico.

<sup>455</sup> LOE..., cit. En su Disposición final segunda, autoriza al Gobierno para que mediante RD y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, apruebe un Código técnico de la edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos...; Rafael MUR SOTERAS, *La LOE, per fi*, Barcelona: COAC, Informació i Debat nº 1231/II, diciembre de 1999, pág. 8. La Llei d'Ordenació de l'Edificació deixa en suspens alguns punts. Per exemple, la definició de l'anomenat Codi Tècnic d'Edificació que s'ha de tenir enllestit abans del mes de maig de l'any 2002. De moment, el Ministeri de Foment ja ha convidat tots els agents implicats que participin en la seva redacció. Però en els dos anys següents de l'entrada en vigor de la Llei serà quan la normativa bàsica de l'edificació es mourà dins d'uns paràmetres dispersos i incomplets; Fernando LACABA SANCHEZ, Análisis jurídico de la LOE. Consecuencias de la subsistencia

Derecho interno de las Directivas 85/374/CEE<sup>456</sup> y 89/106/CEE<sup>457</sup>, sobre productos defectuosos y de construcción, complementadas con las que deberán dictarse, deben influir tanto en la definición de los daños como en los plazos de responsabilidad para cada uno de ellos.

En cuanto a la LOE, ésta debe regular fundamentalmente la intervención de los distintos agentes en el proceso edificatorio en relación a sus funciones, atribuciones y obligaciones, entendiendo cada edificio como una unidad total.

La LOE establece las funciones, obligaciones y competencias que se asignan a cada agente en su participación individual, pero omite que siempre debe ir referida a la unidad total del edificio. Ello debería servir de patrón de medida de la existencia de impericia o negligencia, remitiendo la determinación de la responsabilidad al CC. No obstante, al regular las mencionadas funciones, la LOE omite la de algún agente como es el subcontratista, o se remite a la legislación específica en materia de seguridad y salud, y medio ambiente.

Con el cambio de Gobierno se paralizó el proyecto de Ley de 2.1.1996<sup>458</sup> y se reinició el proceso con nuevos borradores: borrador

---

del artículo 1591 del CC, Girona: Ed. CA i AT de Girona, 1999, pág. 4. La Ley establece tres bloques: exigencias técnicas y administrativas de la edificación, agentes de la edificación, y responsabilidades y garantías. En el primer bloque se regulan unos requisitos básicos de la edificación relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad, recogidos como requisitos exigidos en la Directiva de productos 89/106/CEE. Todos deberán ser regulados de una manera más permenorizada en el futuro Código Técnico de la edificación. Deficit, que hay que considerar, muy importante.

<sup>456</sup> 85/374/CEE, de 25.7.85, DOCE nº L 210, de 7.8.1985..., cit. relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de responsabilidad por los daños causados por productos defectuosos

<sup>457</sup> 89/106/CEE, de 21.12.1988, DOCE nº L 40, de 11.2.1989..., cit. relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre los productos de construcción

<sup>458</sup> BOCG núm. 146, de 9.1.1996. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el actual Ministerio de Fomento han redactado diversos textos. Entre ellos se destacan las líneas básicas del anteproyecto de LOE de 1992, y diversos borradores. Los dos únicos proyectos de Ley son el aprobado por el Gobierno para su revisión a las Cámaras el día 2 de enero de 1996 y el de 5 de marzo de 1999.

de anteproyecto de LOE de 11.6.1998<sup>459</sup>, el de 21.9.1998<sup>460</sup> y posteriores modificaciones parciales que se referencian como voluntades de consenso, así como el protocolo establecido entre el Consejo Superior de Arquitectos de España, el de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y la Mesa de Ingeniería, de fecha 20.1.1999. Este protocolo fue presentado por los otorgantes al Ministerio de Fomento, en base a la solicitud de éste de un consenso entre los agentes técnicos que participan en la edificación, hasta llegar al proyecto de LOE, aprobado por el Consejo de Ministros de 5.3.1999<sup>461</sup>, remitido a las Cámaras con la solicitud de trámite de urgencia, y aprobado el 21 de octubre de 1999.

Hay coincidencia en que el objetivo principal de la LOE debe ser la mejora de la calidad en la edificación, introduciendo garantías para los que adquieran una vivienda. El objetivo es adecuado a las necesidades actuales, que requieren adoptar medidas urgentes en la regulación del proceso constructivo de la edificación. Pero su consecución sólo será posible si junto a los objetivos de especificación de requisitos básicos de calidad, identificación de los agentes técnicos y empresariales, definición de las respectivas funciones y responsabilidades con el establecimiento de ciertas garantías obligatorias, se introduce un cambio radical en la gestión y coordinación del proceso constructivo<sup>462</sup>.

---

<sup>459</sup> Ministerio de Fomento. Texto de 11.6.1998.

<sup>460</sup> Ministerio de Fomento. Texto de 11.10.1998.

<sup>461</sup> BOCG núm. 163-1, de 15.3.1999.

<sup>462</sup> Santiago ORTEGA ESPINOSA, *Análisis de los seguros previstos por la LOE*, Girona: Ed. GPCE de Girona, 1999, pág. 6 y 7. La situación actual del sector de la edificación no es muy alagüeña a juzgar por las miles de muertes en accidentes laborales, las innumerables reclamaciones contra los agentes intervinientes y la lamentable situación de los resultados de la responsabilidad civil profesional de arquitectos y aparejadores. Ante este panorama, buscamos con avidez en la Ley donde se intenta mejorar la situación y aparte del ya mencionado Código Técnico de aparición futura, sólo encontramos: los plazos de responsabilidad más reducidos de los que la Jurisprudencia sobre el art. 1591 del CC ha desarrollado; y el establecimiento de garantías a cargo de la suscripción del seguro obligatorio decenal por la seguridad estructural. En una época en la que la experiencia se ve desplazada por la tecnología, corremos el riesgo de olvidar los legados que egipcios, griegos o romanos han dejado en nuestro entorno mediterráneo, así como las impresionantes estructuras de iglesias,...que aún perduran a lo largo de los siglos, quizás porque la economía no imponía la reducción de costos y plazos como elemento primordial en el proceso constructivo. Las garantías que exigían las Partidas de Alfonso X el Sabio, calcadas del derecho romano, nada tienen que envidiar a la actual redacción de

El giro radical requiere un cambio de cultura en todos los ámbitos que llegue hasta los propietarios, adquirentes o usuarios de las viviendas, pero debe nacer de un principio de orden y éste debe establecerlo la legislación. No debe ser fácil conseguirlo, ya que los distintos proyectos y la LOE olvidan regular ámbitos importantes como el medio ambiente y la seguridad y salud, y se limita a un simple enunciado, remitiendo su regulación a la legislación que los desarrolla de forma específica<sup>463</sup>.

La LOE debería cumplir dos funciones básicas al margen de los correctos objetivos previstos :

La primera es estructurar el proceso de la edificación desde el nacimiento o calificación del suelo hasta el final de la vida útil del edificio (objetivo que como se verá más adelante, cumple parcialmente la Ley).

La segunda es establecer una interacción normativa para que la Ley no aparezca de forma independiente, como ocurre en la actualidad con la transposición de las directivas al Derecho español. Sirva de ejemplo lo expuesto<sup>464</sup> en materia de seguridad y salud laboral, ya que no sólo es difícil aplicarlo con el resto de materias al proceso edificatorio, sino que su dificultad está en definir a los distintos agentes responsables de la propia materia (la Ley ha obviado afrontar el tema de forma correcta, tal y como se ha expuesto anteriormente)<sup>465</sup>.

El proceso constructivo o edificatorio requiere con urgencia una legislación marco que obligue y vincule toda norma que no nazca

---

nuestra Ley de Ordenación. Otros países con una larga experiencia en la adecuada formación profesional como Alemania o Suiza, no han pensado en una legislación similar, sin duda, por no necesitarla ante la mejor calidad de las edificaciones, y es que quizás en nuestro país, cuando sea más fácil llenar escuelas para la formación de sondistas, encofradores, ferrallas, soldadores... que para la formación de arquitectos o ingenieros, habremos dado con la piedra filosofal para la mejora de la calidad en un sector en donde el intrusismo está a la orden del día y en donde no hay más remedio que coger lo que malamente existe en épocas de boom inmobiliario como la actual.

<sup>463</sup> Cfr. Cap. 5 y 6 de la tesis: apartados correspondientes a la legislación sectorial de gestión de residuos, y seguridad y salud en la construcción.

<sup>464</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a seguridad y salud en la construcción.

<sup>465</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente al análisis de la LOE, referido al proceso de la edificación.

interrelacionada. Se requiere que cada edificación tenga un sistema de aseguramiento de calidad propio, al que deberán referirse los diferentes sistemas de gestión de las empresas o agentes que intervengan en su proceso constructivo. Sobran páginas en la propia Ley dedicadas a intentar controlar las garantías para destinarlas de forma más efectiva a la coordinación y exigencia del aseguramiento de la calidad en todo su proceso. La mejor prevención es evitar el riesgo.

Para abordar el estudio de la LOE, se ha hecho una aproximación partiendo de tres perspectivas diferentes.

La primera consiste en el estudio de la evolución histórica desde 1986, en que por imperativo legal se ordenaba la aprobación de una Ley de ordenación de la edificación en un plazo de dos años.

Se realiza un repaso de los diferentes anteproyectos y proyectos (un total de más de treinta documentos, aunque de todos ellos sólo se ha remarcado lo más importante) que facilita la comprensión de los distintos motivos que impulsaban la necesidad de esta Ley.

Se buscó un consenso entre los diferentes agentes participantes en el proceso constructivo. Una vez alcanzado el consenso, relativo al reparto de competencias en cuanto a los agentes técnicos, y a las garantías, respecto al promotor y constructor, se adopta una Ley que no contempla todos los objetivos que se programaron a lo largo de los mencionados anteproyectos y proyectos, y en consecuencia algunos aspectos importantes no han tenido su plasmación en la LOE<sup>466</sup>.

Desde la segunda perspectiva se entra de lleno en la LOE, que es, salvo algunas modificaciones que tienen poca influencia en el proceso constructivo, igual al proyecto de Ley de 5.3.1999. Se efectúa un recorrido por los trámites que se siguieron hasta su final aprobación, y se analizan con detenimiento las aportaciones

---

<sup>466</sup> MUR SOTERAS, *La LOE, per fi...*, op. cit., pág. 13. Inconvenients de la LOE. És presumptiu que l'existència d'una llei específica augmenti el nombre de reclamacions generals del sector... El nou marc d'obligacions i de responsabilitats establert per la LOE només resulta aplicable per als edificis de nova construcció, per als projectes dels quals se sol·licita llicència a partir del 7.5.2000, la qual cosa suposa una dualitat del marc jurídic que, sens dubte complicarà les coses als jutges, als advocats i als perits.

de cada uno de los textos (el aprobado por el Gobierno, las propuestas de enmiendas debatidas del Senado, etc.) hasta llegar a la propuesta final.

El sistema utilizado para el estudio de la LOE ofrece una gran ventaja para entender su regulación. En orden a una mayor comprensión, se va a explicar la Ley sin seguir la sistematización aprobada por las Cortes, sino a partir de la reordenación y distribución de sus elementos en función de las fases del proceso edificatorio<sup>467</sup>.

En esta tesis se mantiene que hubiera sido mucho más apropiado, en tanto que Ley de Ordenación de la Edificación, que de entrada se hubiese estructurado entorno al proceso edificatorio, para mantener el vínculo que debería existir entre ella y la realidad del mundo de la construcción<sup>468</sup>.

Después se introducen dos apartados: uno referente a las garantías y seguros, en relación con el aseguramiento de la calidad, y otro sobre la responsabilidad de los agentes y la manera en que la Ley la establece. Este apartado va a referirse repetidamente a lo que se expuso en el Capítulo 1 y 2, que introdujo la responsabilidad y su regulación hasta la LOE, para mostrar los principales cambios aportados por la nueva Ley.

### 3.2. Evolución de la Ley de Ordenación de la Edificación

Analizar únicamente el último borrador, anteproyecto, proyecto o la Ley no ayudaría a su comprensión ni sería congruente, como

---

<sup>467</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo de la edificación.

<sup>468</sup> José Isidro REY HUIDOBRO, *Primeras impresiones sobre la LOE*, Girona: Ed. CA y AT de Girona, 2000, pág. 14. Se observa que junto al concepto de cada uno de los agentes que la Ley contempla, se añaden las obligaciones que le corresponden sin situarlas en una determinada fase del proceso de edificación cuando una imagen ordenada y sistemática del desarrollo constructivo vocacionaría la exposición estructurada en las diversas fases por las que este transcurre, perfectamente identificables entre sí, destacando en cada fase la actuación específica de cada agente y las obligaciones de los que intervengan en ella.

tampoco lo sería analizar los más de treinta documentos aparecidos desde 1986<sup>469</sup>. Por su contenido y por su diferente conciliación con los artículos 1591 y 1909 del CC, analizaré la evolución de la LOE en cuatro etapas.

- a) Evolución desde 1986 hasta el proyecto de LOE 9.1.1996.
- b) El proyecto de LOE de 9.1.1996.
- c) Evolución desde el proyecto de LOE de 9.1.1996 hasta junio de 1998.
- d) Borrador de anteproyecto de LOE de 11.9.1998 y de 21.9.1998.

Lo publicado, entre líneas básicas, borradores de anteproyectos y proyectos, constituye un volumen importante de documentación. Si a ello añadimos que su redacción no sigue un proceso de evolución continua, en cuanto a su estructura y contenido, debo, al margen de los comentarios y análisis de diferentes autores y los propios, obligarme a realizar un análisis comparativo de los anteproyectos y proyectos más importantes para así dejar mejor testimonio de su evolución<sup>470</sup>.

### ***A) Evolución desde 1986 hasta el proyecto de 9.1.1996***

Aunque la Ley 12/86, en su disposición final primera apartado 3, emplazaba al Gobierno para remitir en un plazo de un año a las Cortes Generales un proyecto de LOE, en la que se regularan las intervenciones profesionales de los técnicos facultativos, así como las de los demás agentes que intervienen en el proceso

---

<sup>469</sup> ACTUALIDAD- Gabinete de prensa y Comunicación, *La LOE, definitivamente aprobada*, Madrid. CGAT, 22.10.1999. Con la aprobación de la LOE se cierra un hasta ahora pendiente compromiso político y la incertidumbre ante las decenas de borradores, más o menos definitivos, a los que esta iniciativa ha dado lugar durante más de 25 años. Porque, como recordaba hoy el diputado catalán Lluís Recoder, “nunca un proyecto de ley ha alumbrado tantos anteproyectos”.

<sup>470</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: Se ha procedido a la recopilación de los anteproyectos más significativos, los proyectos y la Ley, y de un estudio comparativo de los mismos. Su finalidad es facilitar la lectura de la evolución de la LOE mediante la posibilidad de hacer las oportunas remisiones a los textos y observar la comparación entre los mismos.

constructivo, la realidad es que hasta el 10 de febrero de 1994<sup>471</sup> no se entregó el primer borrador.

Entre el documento de líneas básicas del anteproyecto de LOE de 1993 y el borrador de mayo de 1994 hay un cambio importante en su estructura, y uno parcial en cuanto a su contenido<sup>472</sup>. Es básico hacer un pequeño análisis comparativo entre los dos anteproyectos en cuanto preceden al primer proyecto de LOE de 9.1.96 que introducirá una diferencia importante en la regulación de la responsabilidad.

Los borradores de anteproyecto de LOE de 10.2.1994 y de 20.5.1994 se estructuran de modo similar<sup>473</sup>.

---

<sup>471</sup> Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. Borrador de LOE, de 10.02.1994, n/oficio 305, de 1.3.1994. modificado parcialmente por el borrador de anteproyecto de LOE de 20 de mayo de 1994 (Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. Borrador de LOE, de 10.2.1994 y 20.5.1994. se estructura en cuatro títulos subdivididos en capítulos que desarrollan 58 artículos más dos Disposiciones adicionales, cuatro transitorias, y una Disposición derogatoria). Anteriormente, los documentos entregados se denominaban líneas básicas del anteproyecto de LOE, siendo el último el de 13.12.1993 (Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. Líneas básicas del anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, de 13.12.1993). El documento se estructura en tres apartados básicos, tres Disposiciones adicionales y dos transitorias: principios generales, el proceso de la edificación y los agentes intervinientes, responsabilidades y garantías, Disposición adicional primera (nueva redacción de los artículos 1591 y 1909 CC), adicional segunda (seguro que cubra las cantidades anticipadas en la edificación), adicional tercera (órganos competentes para el desarrollo de la Ley), transitoria primera (ámbito de aplicación –obra de nueva construcción–rehabilitación o demolición), transitoria segunda (Aseguramiento obligatorio contra daños, por el director del proyecto, director del control de ejecución y el promotor por tres años por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad y por diez años por vicios estructurales).

<sup>472</sup> Ana BONILLA, *El MOPTMA hace público otro borrador de la LOE*, Madrid: Revista CERCHA, nº 24, 1994, pág. 14. El nuevo borrador de la LOE, en su articulado no recoge las propuestas esenciales presentadas en el texto alternativo, que se hizo llegar al Ministerio tras conocer el borrador de fecha 10 de febrero. Salvo la introducción de algunos cambios de carácter técnico-jurídico y otros referidos a la rehabilitación, así como a garantías y esquemas de aseguramiento, el texto de LOE fechado el 20 de mayo, aun mejorando el articulado anterior, mantiene sus contenidos fundamentales, por lo que deja sin efecto la capacidad de proyectar del colectivo y reduce las atribuciones de los aparejadores, reconocidas por la Ley, en cuanto a la dirección de las obras.

<sup>473</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: aunque con pequeñas diferencias entre sí, que se comentarán más adelante. No obstante se destaca un cambio radical en relación al documento de líneas básicas de 13.12.1993.

Respecto al borrador de anteproyecto de LOE de 20.5.1994, su división en capítulos está mejor estructurada, es más amplio su contenido e introduce un capítulo específico para cada agente que participa en el proceso constructivo, con un artículo que los define y artículos para referenciar sus competencias u obligaciones (artículos 15 al 38).

En la Exposición de Motivos se menciona la obligación de legislar, adquirida en la Ley 12/86, la insuficiente regulación del CC en cuanto al contrato de arrendamiento de obra, tanto en referencia a la regulación de los agentes intervinientes en su proceso, como en lo que se refiere a las responsabilidades derivadas de sus respectivas actuaciones. Esta Exposición de Motivos hace mención de la necesidad de concienciar al sector de la construcción hacia el aseguramiento de la calidad de las empresas para mejorar la construcción de los edificios.

Los objetivos prioritarios que establece el borrador de proyecto de LOE de mayo de 1994 y las modificaciones o diferencias con los borradores anteriores son las siguientes:

-Una definición técnica del concepto jurídico de la edificación<sup>474</sup> y de los principios básicos que deben presidir esta actividad a lo largo de todo el proceso, estableciendo sus fases, las exigencias administrativas en función de la importancia de la obra a realizar, las exigencias técnicas, que delimitan los requisitos y el contenido del proyecto de edificación o arquitectónico y del proyecto de obra, lo cual provoca la introducción de un cambio importante en las palabras definatorias del proyecto.

Si el borrador del 13.12.1993 lo referenciaba como proyecto de edificación, el borrador de 10.2.1994 lo hacía como proyecto arquitectónico, mientras que el de 20.5.1994 lo hace como proyecto de edificación o arquitectónico. Como analizaremos posteriormente, el tema continúa vigente hasta el último proyecto.

---

<sup>474</sup> Borrador de LOE 20.5.1994..., cit., art. 3.- Concepto de edificación. 1.- A los efectos de esta Ley, se entiende por edificación la actividad y el resultado de construir un inmueble cuyo destino sea el de albergar las personas y sus pertenencias o desarrollar sus actividades, ya sea de uso público o privado. 2.- En la edificación se consideran comprendidas tanto sus instalaciones fijas, como el equipamiento y la urbanización que le son propias.

Coinciden todos los borradores en las figuras de proyecto básico y de ejecución, y en diferenciar una tipología de proyecto que el borrador de 13.12.1993 denomina como proyecto de obra menor y que los posteriores lo denominan proyecto de obra. El borrador lo hace preceptivo para aquellas obras que no precisen proyecto de edificación o arquitectónico. Para su redacción no sólo estará capacitado el arquitecto, sino que lo estarán también los demás técnicos en función de su especialización, incluyendo a los decoradores.

Y como quiera que el objetivo de la calidad<sup>475</sup> no sólo se consigue con una clarificación de las actividades y funciones de los agentes que intervienen a lo largo del proceso sino también a través de la regulación de aquellos aspectos técnicos que permitan mejorar la calidad de los edificios, el anteproyecto Ley establece los requisitos técnicos esenciales que deben cumplir los edificios. Así se abre el camino del Código técnico de la edificación, que es el documento que engloba hoy la normativa básica de la edificación (NBE) y el resto de la reglamentación de carácter técnico de obligado cumplimiento, y que, como se expresa en todos los anteproyectos de LOE, en un próximo futuro deberá sustituir ordenadamente a la dispersa normativa actual. Se regula, asimismo, el acto de recepción de la obra, que tanta importancia tiene en el desenlace del proceso de la edificación y de forma especial en relación a los plazos de garantía.

-Todos los borradores en la identificación de los agentes que intervienen en la edificación regulan como novedad la figura del promotor. Definen y tipifican los diversos cometidos del proyectista, del contratista, subcontratistas, del director de obra, del director de control de la ejecución material de la obra, de las empresas y laboratorios del control de calidad, de los suministradores de productos, y de los propietarios y usuarios<sup>476</sup>.

---

<sup>475</sup> Borrador de LOE, de 20.5.1994..., cit., art. 1.- Objeto. La presente Ley tiene por objeto ordenar el proceso de la edificación de conformidad con las exigencias administrativas y técnicas y la intervención de sus distintos agentes, determinando sus obligaciones y responsabilidades así como las garantías exigibles, con el fin de mejorar las condiciones de calidad de los edificios y de asegurar la protección de los usuarios.

<sup>476</sup> Borrador de LOE, de 20.5.1994..., cit., art. 17. Concepto del promotor. A efectos de esta Ley, es promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, actuando por cuenta propia o como mandatario de otros, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación. El

Para todos ellos se enumeran sus funciones y obligaciones, de las que se derivan las responsabilidades inherentes a sus actuaciones. En concreto, la figura del promotor, ignorada en el CC, se configura en el proyecto de Ley como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y, en cuanto tal, se la hace responsable de la correcta efectividad del mismo<sup>477</sup>.

---

art. 19. Concepto del proyectista. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la ordenación urbanística y al Código técnico de la edificación concibe y compone la edificación objeto de la promoción y la define y especifica documentalmente mediante la redacción del correspondiente proyecto de edificación o arquitectónico. El art. 24. Concepto de contratista. El contratista es el agente que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar las obras con sujeción al proyecto objeto del contrato. El art. 28. Concepto de subcontratista. Son subcontratistas quienes asumen contractualmente ante el contratista el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra, con sujeción al proyecto por el que se rige su ejecución. El art. 30. Concepto del director de obra. El Director de obra es el agente que, contratado por el promotor, asume la dirección del proyecto en la obra en sus aspectos técnicos, económicos y estéticos, de conformidad con el proyecto que las define, las demás condiciones del contrato y las autorizaciones administrativas, velando por la aptitud final del edificio para el uso previsto. El art. 31. Que, a los efectos de esta Ley, el Arquitecto es el agente capacitado para dirigir el proyecto de edificación o arquitectónico. El art. 33. Concepto del Director del control de la ejecución material de la obra. El Director del control de la ejecución material de la obra asume la función técnica que controla cualitativa y cuantitativamente la fase de construcción o ejecución material de la obra, comprobando en la obra la aplicación correcta de la práctica constructiva. El art. 34. Que a los efectos de esta Ley, el aparejador o el arquitecto técnico es el agente capacitado para asumir dichas funciones. El art. 36. Concepto de las empresas y laboratorios de control de calidad. A los efectos de esta Ley son empresas de control de calidad las personas físicas o entidades con personalidad jurídica, capacitadas técnicamente para verificar la calidad del proyecto, de los materiales, de la ejecución de las obras e instalaciones, que pueden prestar asistencia técnica en las distintas fases del proceso de edificación. A los efectos de esta Ley son laboratorios de control de calidad aquellas personas físicas o entidades con personalidad jurídica, capacitadas técnicamente para verificar la calidad de los materiales, de las unidades de obra e instalaciones que puedan prestar asistencia técnica mediante la realización de los ensayos y las pruebas previstas en el programa de control de las obras. El art. 38. Concepto de los suministradores. A los efectos de esta Ley, se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos para la edificación. El art. 40. Concepto de los propietarios y usuarios. A efectos de esta Ley son propietarios los que ostentan la titularidad de la edificación; y son usuarios todos aquellos que por cualquier título hagan uso de la edificación durante su vida útil.

<sup>477</sup> REY HUIDOBRO, *Primeras impresiones sobre la LOE...*, op. cit., pág. 11. El concepto de promotor que establecen los distintos anteproyectos, proyectos y LOE supera las previsiones de la legislación de viviendas de protección oficial, donde se definió legalmente dicha figura por vez primera.

Con absoluto respeto a lo dispuesto en la Ley de atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos<sup>478</sup>, el proyecto de LOE delimita las actuaciones de los distintos técnicos intervinientes en el proceso, estableciendo claramente el ámbito específico de su participación (Título III), en consonancia, por otra parte, con el criterio jurisprudencial de que las atribuciones profesionales de los arquitectos técnicos serán plenas en el ámbito de su especialidad respectiva, sin otra limitación cualitativa que la que se derive de la formación y los conocimientos de la técnica de su propia titulación y sin que, por tanto, puedan válidamente imponérseles limitaciones cuantitativas o establecerse situaciones de dependencia de su ejercicio profesional respecto de otros técnicos universitarios.

Dada la importancia que alcanza el control de calidad de lo construido, y dentro del conjunto de actuaciones que persiguen la garantía de dicha calidad, el proyecto de Ley relanza la figura del director del control de la ejecución material de la obra (artículos 33, 34 y 35), como pieza clave dentro de la ejecución de las obras, que podrá verse asistida en su tarea de la inestimable colaboración de las empresas y laboratorios de control. En el borrador de 13.12.1993 no se preveía al agente –arquitecto– como director de la obra independiente del que redacta el proyecto. Dicho borrador regulaba la dirección de la obra como una obligación del autor del proyecto de edificación.

Dentro de las actividades del contratista se hace mención especial a las funciones del jefe de obra (artículo 26), así como a las obligaciones de los subcontratistas, que cada día adquieren mayor importancia en la contratación de las obras (artículos 28 y 29).

Finalmente, a los propietarios y usuarios se les asigna la obligación de una utilización adecuada y de la conservación del bien inmueble objeto de la edificación (artículo 40 y 41).

-Introduce en el (Título IV) una modificación considerable del sistema de responsabilidades establecido en el CC. En primer lugar, frente a la responsabilidad por incumplimiento contractual o derivada de culpa o negligencia, se establece un sistema de

---

<sup>478</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de colegios profesionales. Ley 12/1986, sobre las atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos..., cit.

responsabilidad personal y objetiva del promotor que, salvo en el supuesto de que el daño haya sido provocado por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el perjudicado, le responsabiliza frente a terceros de los daños con independencia de su derecho a repetir contra otros agentes que, por negligencia o incumplimiento de sus obligaciones, sean los verdaderos responsables del daño ocasionado.

Esta responsabilidad viene exigida por el hecho de ser el promotor quien inicia el proceso edificatorio y adquiere, por tanto, una cierta responsabilidad global al determinar y designar a los demás agentes intervinientes. Así debe soportar, en principio, las consecuencias que se deriven frente al tercero que contrató con él la adquisición o el uso de lo construido, y que, como consumidor final, debe ser protegido por la Ley.

A estos efectos, a la figura del promotor se equiparan también las de quienes actúen como tal, bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas, de aparición muy frecuente en el proceso económico de la edificación.

Los demás agentes intervinientes quedan sometidos al sistema de responsabilidad por culpa o negligencia establecido en el CC, que se exigirá de manera solidaria cuando no pueda ser atribuida de forma clara a uno sólo de los culpables. Especifica que en el supuesto de que no sea posible individualizar la responsabilidad civil y exista concurrencia de culpas sin poder precisar el grado de intervención de cada agente, ésta será exigida solidariamente.

Las responsabilidades administrativas, se expone, podrán requerirse por infracciones urbanísticas, laborales, fiscales o por reglamentaciones sobre centros de trabajo y prevención de riesgos laborales.

Se regula la exigencia de que una vez finalizada la obra deberá actualizarse el proyecto con las modificaciones aprobadas y como novedad importante establece la obligación de que deberá redactarse un manual de instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones. Este documento es básico en cuanto regula las obligaciones del propietario y usuarios en la conservación del inmueble, al tiempo que el incumplimiento por

estos, puede exonerar de responsabilidades a los distintos agentes.

-Preceptúa un sistema para la subsanación de vicios de la construcción en períodos de uno, tres y diez años en función del tipo de daño de que se trate. La clásica responsabilidad decenal<sup>479</sup>, que recoge el artículo 1591 del CC para el caso de ruina, subsiste, si bien se concreta su concepto a los daños que afecten a la seguridad, la solidez o la estabilidad del inmueble. El contratista, durante un año, ha de responder por los daños derivados de una deficiente ejecución, mientras que, durante tres años, todos los agentes responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios que afecten a la habitabilidad o al uso a que se destine el inmueble (artículo 53).

Las acciones prescriben al cabo de un año de manifestarse el daño para los derivados de una deficiente ejecución, y de tres años para los vicios correspondientes a los dos períodos restantes; la de repetición contra los agentes presuntamente responsables, a los dos años (artículo 54).

-El capítulo IV, de garantías, junto a las exigencias adicionales del documento de calificación empresarial de que se avale la capacitación y profesionalidad de los agentes intervinientes en el proceso de la edificación, establece para el contratista la suscripción obligatoria de aval bancario solidario o seguro de daños para garantizar las responsabilidades que le afectan de correcta terminación de la obra, durante el plazo de un año; y, para el promotor, la suscripción obligatoria del seguro de daños que cubra los que se ocasionen en el edificio, por vicios o defectos en el plazo de diez años.

Con el mismo fin de evitar el fraude y la desprotección de los adquirentes y usuarios, se establecen, además, ciertas normas de cautela que exigen determinadas circunstancias que hay que tener en cuenta tanto al comienzo como en la terminación de las actividades reguladas en la Ley, tales como resoluciones recaídas, contratos de ejecución de obras, licencias de obras, seguros obligatorios, etc.

---

<sup>479</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidad decenal.

Para la disolución de las empresas promotoras será preciso acreditar la constitución del correspondiente seguro, así como también para la inscripción de escrituras públicas de primera transmisión. Se debe acreditar documentalmente, en cada transmisión, la existencia del seguro de daños y el pago de las primas.

Entre los distintos borradores hay pocas diferencias en la regulación de las garantías. Quizás, la más importante hace referencia al capital avalado o asegurado por el constructor que pasa del 10% al 5% del coste final de la ejecución material de la obra. Es significativo que la garantía o seguro a 3 años, que debería ser obligatoria para todos los agentes para cubrir las responsabilidades derivadas por los daños, vicios o defectos de los elementos constructivos e instalaciones que afecten las condiciones de habitabilidad, venga regulada, aunque tal garantía sea voluntaria. Ello implica seguir con la responsabilidad decenal para todo.

-Los borradores de proyectos de LOE se completan con tres disposiciones adicionales que modifican los artículos 1591 y 1909 del CC<sup>480</sup>, en consonancia con la regulación que contiene. Se

---

<sup>480</sup> Borrador de LOE, de 20.5.1994..., cit., art. 1591 CC. 1.- Los agentes que intervienen en el proceso de edificación responderán individual y personalmente, a tenor de sus respectivas funciones y obligaciones, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción, siempre que estos se manifiesten, desde la fecha de recepción de la obra, en los plazos siguientes: a). Un año, durante el cual el contratista se responsabiliza de la correcta terminación de las obras, según las condiciones del proyecto y del contrato. Esta responsabilidad se refiere a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la ejecución, que sean aparentes en el momento de la recepción de la obra y los que se manifiesten durante dicho plazo. b). Tres años, durante los cuales los agentes se responsabilizan de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos e instalaciones que ocasionen el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o no permitan el uso al que se destina el inmueble. c). Diez años, durante los cuales los agentes se responsabilizan de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros, los cerramientos exteriores y cubiertas, o a otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o la estabilidad del edificio. Igual responsabilidad les alcanzará respecto a las instalaciones defectuosas cuya sustitución o reparación implique destrucción o alteración, total o parcial, de alguno de los elementos constructivos citados. 2.- La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder, con las excepciones previstas en la misma. No obstante, dicha responsabilidad será exigida solidariamente a dos o más agentes cuando no pueda ser atribuida de forma clara a uno solo de los culpables y, asimismo, cuando exista concurrencia de culpas sin que pueda precisarse la influencia de cada agente en el daño producido. En las relaciones internas de los

regula la percepción de las cantidades anticipadas en la edificación por parte de promotores o gestores, establecida en su día por la Ley 57/68, de 27 de julio, cuyos preceptos se contemplan y actualizan, ampliándose, con rango legal, a todo tipo de edificios y a las promociones en régimen de propietarios o sociedad cooperativa.

Finalmente, se añaden cuatro disposiciones transitorias: la primera, que determina las obras a las que será de aplicación a su entrada en vigor, y las otras tres, que prevén la extensión del aseguramiento de forma escalonada, para permitir que el sector vaya acomodándose a las exigencias de esta Ley.

El borrador de anteproyecto de LOE de 20.5.1994 es importante en cuanto que con él se manifiestan las distintas voluntades de lo que se pretendía legislar. Su contenido es el más amplio y es el resultado de casi treinta borradores de líneas básicas anteriores.

Lo triste es que su legislación no fue coordinada por los distintos Ministerios. Prueba de ello es que en el mismo período se estaba trabajando en la modificación del Título VI del CC. Así el artículo 1591 CC que contempla el anteproyecto de LOE, en el proyecto de modificación del CC<sup>481</sup>, se regula como 1600.

A ello hay que añadir que paralelamente se inició el proceso de transposición al Derecho español de un importante número de

---

responsables solidarios, la obligación de reparar o resarcir se distribuirá en la medida en que cada uno hubiere contribuido a causar los daños materiales en la edificación y, si esta distribución no fuere posible, en la medida en que sea objetivamente imputable a las distintas intervenciones. Las responsabilidades por daños en el edificio no serán exigibles si se prueba que éstos fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño. 3.- Se considerará nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, contraviniendo lo dispuesto en esta Ley. 4.- Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos a que se refiere el artículo anterior, prescribirán en el plazo de un año, desde que transcurra el periodo de garantía, para las señaladas en el apartado a); y de tres años para las señaladas en los apartados b) y c). Dichos plazos se contarán desde la manifestación de los vicios o defectos; Art. 1.909. Si el daño que se trata en los dos artículos anteriores resultare por vicio de suelo o defecto de construcción, el tercero que lo sufra sólo podrá dirigir su acción contra los agentes intervinientes en la obra, en la forma y con el alcance que establece el artículo 1591, siempre que concurren los supuestos para su aplicación.

<sup>481</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente al análisis de la regulación del proceso constructivo en Francia, Reino Unido y España.

directivas de la UE, especialmente referidas al proceso edificatorio total o parcialmente, como así ha sucedido en seguridad y salud en el trabajo, medio ambiente, productos<sup>482</sup>, etc. Esta realidad debería haber forzado un cambio de estrategia legislativa. Ello no fue así y se continuó por el mismo camino, con la simple introducción del enunciado de las nuevas materias y remitiéndose a su legislación específica que nacía desconexa una de la otra y algunas veces en sí misma, por considerarse la construcción una parte del proceso industrial<sup>483</sup>.

### **B) El proyecto de LOE de 9.1.1996**

El 27 de diciembre de 1995 el Gobierno acordó la remisión a las Cortes Generales del proyecto de LOE<sup>484</sup>. Su contenido era básicamente el contemplado en el anteproyecto de mayo de 1994.

---

<sup>482</sup> Cfr. Cap. 5 y 6 de la tesis: apartados correspondientes a los programas de actuación de la UE sobre medio ambiente, y evolución en materia social de la UE.

<sup>483</sup> Borja CARRERAS MOYSI, *La LOE comenzará a tramitarse antes de finalizar el año*, Madrid: Revista CERCHA, nº 26, 1994. El Director General para la vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura expuso, que la Loe comenzara a tramitarse de inmediato... los sucesivos borradores que se han ido elaborando en el ya largo periplo de la LOE, junto a las modificaciones que se han introducido en ellos, dan la impresión errónea de que se trata de un proyecto inmaduro... hay que hacer la Ley porque se trata, nada menos, que de un mandato parlamentario del año 1986, encaminado a regular, entre otras cosas, las atribuciones profesionales del sector... si bien las competencias y atribuciones profesionales están ya recogidas en la Ley de 12/1986, faltan las de los otros agentes que intervienen en el proceso... yo creo que la LOE es una ley discutible y que no gustará a todo el mundo. Pero es una ley necesaria, ésta o una parecida, porque los textos no son definitivos hasta que se aprueban... hasta ahora, los sucesivos borradores no distinguen entre unas obras y otras, siendo un tema abierto a discusión y reflexión. Los propios promotores lo han planteado. La cuestión está en fijar la línea divisoria y llegar a un acuerdo sobre los criterios a aplicar... la ley pretende clarificar las responsabilidades y para ello no podemos seguir jugando a la dirección facultativa que era la fórmula actual del equipo de dos: del arquitecto director de las obras y del aparejador que también era director. Lo que pretende la LOE es fijar un responsable, un director, que es el arquitecto o el ingeniero, que se ocupe de dirigir la obra, y un arquitecto técnico que se encargue de la ejecución material.

<sup>484</sup> Proyecto de LOE, de 27.12.1995 (BOCG. Núm. 146-1, de 9.1.1996). Acordó lo siguiente: encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente. Asimismo, publicar en el BOCG, estableciendo plazo de enmiendas, por un período de quince días hábiles, que finalizaba el día 17 de febrero de 1996. Se firmaba por el Secretario General del Congreso de los Diputados el 8 de enero de 1996 y se publicaba el día 9 de enero de 1996. Se desarrollaba en cincuenta y un artículos, cuyo contenido era básicamente el regulado en el anteproyecto de mayo de 1994, el cual como expuse, constaba de cincuenta y ocho artículos.

Como consecuencia de la convocatoria de elecciones generales y la consiguiente disolución de las Cámaras Legislativas, se produjo el decaimiento del proyecto de Ley.

Las diferencias entre el proyecto de LOE de 1996 y el anteproyecto de mayo de 1994 se pueden resumir en las consideraciones siguientes:

Primera, en razón de que el proyecto de LOE de 1996 no presentaba ninguna modificación de los artículos 1591 y 1909 CC, respecto al de febrero de 1994, como se expuso, se elevó por la presidencia del Gobierno al Congreso de los Diputados un proyecto de Ley por el que se modificaba la regulación del CC sobre los contratos de servicios y de obras. El análisis realizado por las dos Cámaras sobre la compatibilidad de los dos proyectos de Ley en relación a la edificación fue conflictiva<sup>485</sup>.

Así, en unas jornadas sobre la calidad y las garantías en la edificación bajo la perspectiva de los promotores se exponía que “este proyecto de Ley también decayó y no hay ninguna necesidad de resucitarlo, porque creaba más problemas de los que decía venir a resolver. No obstante, para una completa información, se conserva el comentario que sigue: se entiende que la ortodoxia jurídica exige regular la teoría de la responsabilidad desde el Derecho civil, sin perjuicio de que el elemento que permita decidir si existe culpa o negligencia en un caso concreto se defina en una norma de derecho público, que puede contener, además, las previsiones necesarias para que la exigencia de responsabilidad sea efectiva, como la implantación de un seguro obligatorio. En ningún caso debe tramitarse la modificación del actual artículo 1591 del CC separadamente de la LOE. Varios son los puntos en los que el nuevo artículo 1600 CC se separa de la línea maestra del proyecto de LOE: uno fundamental es la equiparación en la

---

<sup>485</sup> Francisco de BORJA CARRERAS-MOYSI, *Controversia de la LOE, del nuevo plan de la vivienda, del plan de calidad en la construcción, etc.*, Barcelona, RCT (Revista de la Construcción Tanitpress, núm. 24), 1996, pág. 6-8. Descordinación entre los departamentos ministeriales no, porque nosotros conocíamos el proyecto de CC. Lo que ocurre es que, desde la Dirección General y desde la Secretaria General del propio Ministerio, se pensaba que hubiera sido mejor trabajar en paralelo. Tanto es así que, estando el CC aprobado por el Gobierno y en trámite parlamentario, se nos ha pedido un esfuerzo adicional de acelerar la LOE para que pueda llegar al Parlamento e intentar dar a ambos proyectos una lectura simultánea.

responsabilidad del contratista y del promotor-empresario, cuando este último puede no intervenir físicamente en la construcción y ser como ocurre frecuentemente, el propio comitente, es decir, víctima del daño en vez de responsable del mismo. El problema nace de la pretensión de involucrar, como elemento determinante de la responsabilidad, la exigencia de ánimo de lucro – actividad empresarial- cuando ello nada tiene que ver con la impericia o negligencia en el obrar, único elemento que debería determinar la exigencia de responsabilidad”<sup>486</sup>.

Otro aspecto importante es que el proyecto de Ley de reforma del CC sólo aborda una parte del problema a resolver, lo cual lleva más confusión sobre ciertos contratos de servicios, especialmente los de edificación. “Es evidente que, en relación con ciertos contratos de servicios, lo único que importa es la actividad en sí, realizada con la diligencia exigible. Pero hay otros casos en los que el contrato de servicios sí permite legítimamente esperar la obtención de un cierto resultado. Así un proyecto arquitectónico cabe exigírsele que, además de reflejar el diligente trabajo del profesional que lo ha redactado, respete todas las normas vigentes en la materia, de modo que sea capaz de permitir el otorgamiento de una licencia de obra; y esto es una obligación de resultado”<sup>487</sup>

Segundo, en razón del análisis comparativo del contenido y forma de regulación del anteproyecto de mayo de 1994 y del proyecto de LOE de 1996, en el Título I, que versa sobre las disposiciones generales, entre las cuales se encuentra la regulación del ámbito de aplicación (artículo 2), el proyecto viene desarrollado de forma más amplia. Se deja fuera de su ámbito las obras de escasa entidad. Se definen como tales aquellas que son auxiliares de otras, aquéllas que no excedan de treinta metros cuadrados, y también se consideran de escasa entidad las de mantenimiento, reparación y decoración, con ciertas limitaciones.

---

<sup>486</sup> Manuel MARTI FERRER. *La regulación prevista en el proyecto de Ley de modificación del Código Civil, en relación con el proyecto de LOE*. Madrid: Ed INESE. 1997, pág. 2.

<sup>487</sup> Manuel MARTI FERRER. *El anteproyecto de Ley de ordenación de la edificación, observaciones sobre su contenido*. Girona: Gremi de promotors i constructors d'edificis de Girona, jornada de col.loqui sobre la Llei d'ordenació de l'edificació, 1998, pág. 5.

En el Título II, el capítulo II agrupa las exigencias técnicas y administrativas, a diferencia del borrador que lo desarrollaba más ampliamente y en dos capítulos diferenciados, entrando en detalle en la concesión de licencia.

El proyecto introduce un artículo 7, en el que regula la calidad de la edificación de forma amplia y correcta, al tiempo que introduce un cambio en la denominación del proyecto. Mientras que en los distintos borradores se había denominado -proyecto de edificación- y en 1994 -proyecto de edificación o arquitectónico-, en el proyecto de LOE de 1996 intercambia los términos para denominarlo -proyecto arquitectónico de edificación-. Se ha delimitado aún más, de este modo, su definición<sup>488</sup>.

El Título III, de los agentes de la edificación, con algún cambio en la definición del concepto de agentes, los regula de forma casi igual al borrador de 1994, englobando en el capítulo V al director de obra y al director de la ejecución de la obra.

Respecto al Título IV, responsabilidades y garantías, no hay diferencias importantes. Sus líneas básicas u objetivos están descritos en su Exposición de Motivos<sup>489</sup>. Sin que existan

---

<sup>488</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: se expone un comparativo del articulado del proyecto de 1996 con el borrador de junio de 1998.

<sup>489</sup> Proyecto de LOE, 9.1.1996..., cit. Resumen de la Exposición de Motivos. Es manifiesto, a este respecto, que la configuración legal de la edificación en España adolece de serias deficiencias que derivan, sin duda, de una concepción jurídica inadecuada a la realidad de nuestros días. Así, el Código Civil español regula insuficientemente el complejo negocio jurídico de la edificación, al que configura como un contrato de arrendamiento de obra, en el que se observan serias lagunas tanto respecto de la identificación y regulación de los agentes que intervienen en su proceso, como en lo que se refiere a las responsabilidades derivadas de sus respectivas actuaciones. Por otra parte, cada día es más patente la demanda de calidad en la construcción de los edificios por parte de la sociedad, que incide no sólo en los aspectos que se han venido considerando más tradicionales, como son los de seguridad frente a ruina del edificio, o su protección contra el fuego, sino también, sobre aquellos otros más novedosos, derivados del bienestar que se relacionan con el medio ambiente, y se encaminan, por ejemplo, a la reducción de los efectos contaminantes del mayor consumo de energía en los edificios o a la protección contra el ruido, lo que no cabe duda que contribuirá a concienciar el sector hacia el aseguramiento de dicha calidad dentro de nuevos parámetros. Necesidad como la de superar la discordancia existente entre legislación vigente y realidad en la insuficiente y anacrónica regulación actual del proceso de la edificación; y de establecer el marco general que habilite los mecanismos que recojan las inquietudes de calidad, que hagan posible mejorar la construcción de los edificios, dando con ello una mayor satisfacción a los usuarios, como destinatarios finales de los mismos, son las que justifican sobradamente el presente proyecto de Ley de Ordenación de la

diferencias importantes de lo expuesto en el anteproyecto de 1994.

En los primeros apartados de la Exposición de Motivos, se puede constatar de forma contundente la necesidad de reforma del CC, fundamentalmente por lo que se refiere a la identificación, regulación y responsabilidades de los agentes que intervienen en su proceso<sup>490</sup>.

Es satisfactorio leer esta Exposición de Motivos por el análisis crítico que realiza de la legislación vigente, no sólo en cuanto a su insuficiencia, sino en cuanto a la realidad actual del proceso de la edificación: “justificando la necesidad de establecer un marco general que habilite los mecanismos que recojan las inquietudes de calidad, indicando la necesidad de una definición técnica del concepto jurídico de la edificación que establezca las exigencias y el contenido de los documentos básicos. Haciendo referencia al proyecto en su determinación final, para que constate la obra verdaderamente realizada<sup>491</sup>, remarcando de forma insistente como fin primordial el de promover y asegurar la calidad de lo edificado. Para ello la Ley debe establecer los requisitos técnicos

---

Edificación, cuyos objetivos prioritarios son los siguientes: Una definición técnica del concepto jurídico de la edificación y de los principios básicos que deben presidir esta actividad a lo largo de todo el proceso, delimitándose claramente el ámbito de aplicación de la Ley dentro del sector de la construcción, y estableciéndose las exigencias y el contenido del proyecto arquitectónico de edificación y del proyecto de obras en función de la importancia de la obra a realizar. Con el fin primordial de promover y asegurar la calidad de lo edificado, la Ley establece los requisitos técnicos que deben cumplir las edificaciones, que abarcan tanto los conceptos de seguridad para sus ocupantes (medidas para evitar los riesgos de ruina, incendio, accidentes, e insalubridad), como otros que se refieran al bienestar (aislamiento térmico y acústico), o la protección del medio ambiente en el entorno inmediato a lo edificado; previéndose su regulación mediante un Código Técnico de la Edificación, que sustituirá ordenadamente a la dispersa normativa actual, contenida en la Normativa Básica de la Edificación. Esta política de promoción y aseguramiento de la calidad de lo edificado debe coordinarse con la política de calidad y seguridad industrial existente que afecta a los productos y a las instalaciones que forman parte de las obras de edificación, así como con la política energética nacional y comunitaria que afecta al sector de la edificación.

<sup>490</sup> BORJA CARRERAS-MOYSI, *Controversia de la LOE, del nuevo plan de la vivienda...*, *op. cit.*, pág. 6. Si queremos introducir conceptos que tengan que ver con la competitividad y con la calidad, creo que es bueno y necesario que se sepa quién hace qué y esto tan sencillo es lo que provoca problemas con los sectores más proclives a que las cosas queden lo más confusas posible.

<sup>491</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación. Libro del edificio, manual de uso y mantenimiento.

que deben cumplir las edificaciones, a través de un Código técnico de la edificación que sustituya y no se priva de afirmarlo, la dispersa normativa actual”<sup>492</sup>.

Lo que no me acaba de parecer correcto es que lo aplaza dando al Gobierno dos años, posteriores a la publicación de la Ley, para su redacción. De muy poco servirá la LOE sin un Código técnico<sup>493</sup> de la edificación.

Se regulan, asimismo, los agentes y acreditación documental del proceso de edificación (artículo 5 y 6), es decir, la identificación de los agentes que intervienen en la edificación. Se incluye por primera vez la figura del promotor,<sup>494</sup> se tipifican los diversos cometidos del proyectista y se definen las figuras del contratista, del director de obra, del director de la ejecución de las obras, de las empresas y laboratorios de control de calidad, de los suministradores de productos, y de los propietarios y usuarios (Título III, de los agentes de la edificación)<sup>495</sup>. Para todos ellos se enumeran sus funciones y obligaciones, de las que se derivan las responsabilidades<sup>496</sup> inherentes a sus actuaciones. Con el análisis

---

<sup>492</sup> BORJA CARRERAS-MOYSI, *Controversia de la LOE, del nuevo plan de la vivienda...*, op. cit., pág. 6. Exposición de Motivos del proyecto de LOE.

<sup>493</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: art. 7. El Código técnico de la edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos esenciales.

<sup>494</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: art. 15. En concreto, la figura del promotor se configura en la Ley como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que obliga a asegurar los daños materiales que el edificio pueda sufrir.

<sup>495</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: La Ley de Ordenación de la Edificación delimita las actuaciones de los distintos técnicos intervinientes en el proceso, estableciendo claramente el ámbito específico de su participación dentro del conjunto de actuaciones que persiguen la garantía de dicha calidad. La Ley contempla la figura del director de la ejecución de la obra como pieza clave dentro de la ejecución de las obras, que podrá verse asistida en su tarea por la colaboración de las empresas y laboratorios de control. Dentro de las actividades del contratista se hace mención especial a las funciones del jefe de obra, así como a las obligaciones de los subcontratista, que cada día adquieren mayor relevancia en la contratación de las obras. A los propietarios y usuarios se les asigna la obligación de una utilización adecuada y de la conservación del bien inmueble objeto de la edificación.

<sup>496</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: La Ley introduce una modificación considerable del sistema de responsabilidades. La responsabilidad civil será exigible de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder con las excepciones previstas en la

del articulado esta voluntad queda pendiente en diferentes contextos, ya que hay funciones y competencias reguladas de forma algo inconexa, lo cual puede implicar dificultad en la determinación del grado de diligencia que corresponde y a quien debe serle reclamada.

El proyecto de LOE (1996) preceptúa de forma concreta el acto de recepción de obra (artículo 12). Destaca su importancia no sólo por el desenlace del proceso constructivo, sino por la responsabilidad que deberá seguir manteniendo en cuanto el plazo de la decenal y otras que el proyecto de Ley regula de uno y tres años.

Dice introducir una modificación en el sistema de responsabilidades, ya que su exigencia deberá ser de forma personal o individualizada, y sólo se exigirá solidariamente cuando no pueda ser exigida de forma clara a un solo agente. El término -forma clara- deberá definirlo la jurisprudencia como en la actualidad.

Lo que sí adquiere importancia es la regulación de la responsabilidad subsidiaria del promotor con independencia de repetir contra otros agentes. Es decir, el promotor adquiere responsabilidad global debiendo soportar en principio sus consecuencias frente a terceros.

El capítulo IV, sobre garantías en el proceso de la edificación, establece la obligación de aseguramiento contra daños materiales

---

misma. Dicha responsabilidad será exigida solidariamente a dos o más agentes cuando no pueda ser atribuida de forma clara a uno sólo de los culpables y asimismo, cuando exista concurrencia de culpas sin que pueda precisarse la influencia de cada agente en el daño producido. No obstante, con independencia de la responsabilidad por incumplimiento contractual o derivada de culpa o negligencia propias, se establece un sistema de responsabilidad subsidiaria del promotor que, le responsabiliza frente a los sucesivos adquirentes, con independencia de su derecho a repetir contra otros agentes. Esta responsabilidad viene exigida por el hecho de ser el promotor quien inicia el proceso edificatorio y adquiere, por tanto, una cierta responsabilidad global al determinar y designar a los demás agentes intervinientes, debiendo soportar en principio sus consecuencias frente al tercero que contrató con él la adquisición o el uso de los construido y sus causahabientes, que, como consumidores finales, deben ser protegidos por la Ley. Los demás agentes intervinientes quedan sometidos al sistema de responsabilidad por culpa o negligencia establecido en el CC, exigiéndose de manera solidaria cuando no pueda ser atribuida de forma clara a uno solo de los culpables.

ocasionados por vicios y defectos de la construcción (artículos 50 y 51)<sup>497</sup>.

Los cinco primeros artículos definen, delimitan y clasifican la edificación y, en base a ellos, se perfilan futuras legislaciones que deberán estar vinculadas a la LOE. Esta afirmación última no es gratuita dado que si el artículo 1 establece el objeto de la Ley, lo hace de conformidad con las exigencias técnicas y administrativas<sup>498</sup>.

Como conclusión a los comentarios acerca del proyecto de LOE de 1996, sirva la conclusión de Martín Ferrer<sup>499</sup>, dos son los principales aciertos que se contienen en las líneas directrices del proyecto de LOE de 1996. Ambas claramente inspiradas, todo hay que decirlo, en los trabajos del GAIPEC<sup>500</sup>, lo que causa profunda

---

<sup>497</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: art. 50 y 51. En el capítulo de garantías la Ley establece para los edificios de viviendas la suscripción obligatoria por el contratista de un aval bancario solidario o seguro de daños para garantizar las responsabilidades que le afectan por la incorrecta terminación de la obra, durante el plazo de un año; y, para el promotor, por vicios o defectos que comprometan la solidez o estabilidad de los edificios durante el plazo de diez años. Para la liquidación de las empresas promotoras será preciso acreditar la constitución del correspondiente seguro, como también, para la inscripción de escrituras públicas de primera transmisión, debiendo acreditarse documentalmente, en cada transmisión, la existencia de seguro de daños y el pago de la primas.

<sup>498</sup> BORJA CARRERAS-MOYSI, *Controversia de la LOE, del nuevo plan de la vivienda...*, op. cit., pág. 6. La LOE no pretende sólo ordenar las funciones de los diversos agentes, incluyendo últimamente nuevas figuras como la del propietario-usuario, porque el edificio no es un bien inerte que permanezca por los siglos de los siglos, y por ello intentamos avanzar en el tema del mantenimiento y de las instrucciones de uso –en algunas CCAA ya existe el libro del edificio- que no existían en anteriores borradores. Este proyecto también ha introducido aspectos de calidad en la construcción, la idea del Código técnico de la edificación, la regulación administrativa de las licencias de obra y la primera utilización –básico para la compatibilidad del edificio con el uso para el que fue proyectado-, el citado uso y mantenimiento. Todo esto no estaba en el primer borrador; Cfr. Anexo II de la tesis. No deseo reincidir en lo expuesto en cuanto al Código técnico, pero si éste no aparece hasta dos años después de la Ley, la conformidad con las exigencias técnicas será un vacío legal que se requerirá cubrir con urgencia, por mucho que el artículo 7 lo defina. En otras palabras, la LOE nace huérfana sin el Código técnico. Si de él deben nacer las exigencias básicas de la calidad de los edificios, difícil será determinar responsabilidades a los distintos agentes de una calidad utópica, pendiente de la aprobación de un código que podría y debería existir con o sin LOE.

<sup>499</sup> MARTÍN FERRER, *La regulación prevista en el proyecto de Ley de modificación...*, op. cit., pág. 5.

<sup>500</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente al informe GAIPEC.

satisfacción al ponente, que participó en aquellos trabajos. La primera es un nuevo método de abordar el problema de las competencias, definiendo primero las tareas, que sí son comunes a todos los países, y definiendo a continuación las profesiones cuyos titulares son competentes para la realización, parcial o total, de dichas tareas. Eso resuelve el problema de la diversidad de contenidos que, en los países europeos, no tienen idénticos nombres de profesiones, y prepara el camino para el mercado único. La segunda es la independización de la indemnización a las víctimas del siniestro de la investigación y exigencia de responsabilidad de los causantes de los defectos y posteriores daños a título de culpa o negligencia: siguiendo el modelo francés. El elogio, sin embargo, no alcanza al contenido de los tres primeros capítulos del Título IV: la LOE debe limitarse a definir las competencias y las obligaciones concretas de cada uno de los agentes intervinientes, mientras que la responsabilidad debe establecerse en el CC. Ello no impide que la modificación necesaria de algunos artículos del CC se contenga en disposiciones adicionales de la Ley y que se mantenga un capítulo, como el IV actual, dedicado a la garantía.

La previa aprobación del proyecto de Ley de reforma del CC<sup>501</sup>, con contenido muy distinto (artículos 1591 y 1909) a las previsiones de los primeros anteproyectos de LOE, obligó a la heterodoxia señalada a, una vez decaídos ambos proyectos de Ley, desaparecer.

La principal virtud de este modelo es que hace compatible el resarcimiento a las víctimas y la mejora de la calidad, mediante la depuración de las citadas responsabilidades. Ésto debe conducir a expulsar del mercado a los agentes<sup>502</sup> con excesiva tendencia a la siniestralidad, que son los que encarecen el producto, además de contagiar su mala fama a todo el sector (agentes no competentes).

---

<sup>501</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente al análisis del concepto de responsabilidad civil en la construcción.

<sup>502</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente al aseguramiento de la calidad. Función que deben desempeñar las empresas de control.

### ***C) Evolución desde el proyecto de LOE de 09.01.1996 hasta el anteproyecto de junio de 1998***

Con la disolución de las Cámaras y el cambio de Gobierno, se paralizó la aprobación del proyecto de LOE de 1996<sup>503</sup> y no se reiniciaron oficialmente los trabajos hasta el 11 de junio de 1998<sup>504</sup>.

Si habían transcurrido casi treinta meses de olvido o de no referenciarse un nuevo anteproyecto, en tres meses salieron dos más: el borrador de anteproyecto de LOE de 11.9.1998 y el de 21.9.1998, que se completó el 30.9.1998.

Los cambios en la evolución de la LOE son constantes<sup>505</sup>, en cuanto manifiestan el conflicto de intereses entre los distintos agentes y el de una falta de principios de voluntad común<sup>506</sup>.

---

<sup>503</sup> En una entrevista realizada al Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, José BORRELL FONTELLES, Madrid: Revista CERCHA nº 29, 1995, pág. 36-37, expuso que la redacción de la LOE ha estado abierta a todos. La aprobación de la LAU y el Plan Genérico sobre Reformas Estructurales en el Mercado de Suelo han constituido, en materia de edificación, los dos grandes esfuerzos del MOPTMA en los últimos meses. Sin embargo, no debemos renunciar a la promulgación de una LOE, necesaria y conveniente; Entrevista realizada al Director General de la Vivienda, Fernando NASARRE y de GOICOECHEA, *Consensuar la LOE es de todo punto necesario*, Madrid: Revista CERCHA nº 36, 1996, pág. 38-40. El gobierno va a modificar el proyecto de LOE que aprobara el Ejecutivo socialista. Habrá, pues, un nuevo anteproyecto que, se comenzará a redactar en el primer semestre del próximo año. De nuevo establecerá contactos para que el texto sea, en lo posible, consensuado. Sin embargo la experiencia acumulada en la materia, tras años y años de debate, permitirán evitar retrasos en la aprobación de una asignatura que el Gobierno socialista, dejó pendiente.

<sup>504</sup> Borrador de anteproyecto de LOE de 11.6.1998..., cit., el Ministerio de Fomento presenta un nuevo borrador de anteproyecto de LOE, dirigiéndose a todas las Instituciones representativas de los agentes que participan en el proceso constructivo, para que realicen si es su interés las observaciones de carácter general y propuesta de enmiendas al articulado del borrador de anteproyecto de LOE antes del 7 de julio de 1998.

<sup>505</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: al no saber cual será el final de la LOE, la mejor forma de seguir su evolución es comparando el proyecto presentado a las Cámaras, el 9 de enero de 1996, con el borrador de 11 de junio de 1998, para posteriormente analizar los cambios de este último con los del 11 de setiembre de 1998 y en previsión de la continua evolución realizar un comparativo con el anteproyecto de LOE de 30 de setiembre de 1998 y proyecto de 5 de marzo de 1999, modificado el 1 de julio de 1999.

<sup>506</sup> EDITORIAL, *La Ley de la confusión*, Madrid, CERCHA núm. 47, 1998, pág. 13. De algo peca el anteproyecto de LOE cuando, antes de ser aprobado por el Consejo de

El borrador de anteproyecto de LOE de 11.6.1998 no difiere básicamente del proyecto de LOE del 24.1.1996, salvo en su extensión<sup>507</sup> y fundamentalmente en que la disposición adicional primera propone una modificación con nuevo redactado de los artículos 1591 y 1909 del CC.

En la Exposición de Motivos se justifica de forma razonada, muy resumida pero suficiente, la necesidad de regulación, repitiendo básicamente la del proyecto de Ley del 1996. Introduce que, en la necesidad de dar continuidad a la Ley del suelo<sup>508</sup>, que ordena la construcción de los edificios, el objetivo del anteproyecto de Ley es regular el proceso de la edificación actualizando y completando la actual configuración legal de los agentes que intervienen. Se fijan sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios.

Analizando la redacción del articulado se pueden realizar unas observaciones de carácter general que deben servir de base de interrelación con la actualidad del proceso constructivo y su posibilidad de que sea viable.

---

Ministros y mucho antes de que entre a formar parte del día a día del millón de personas que integra el sector, es capaz de levantar tanta polémica sobre su contenido, abrir tantos conflictos entre profesionales y amenazar a los usuarios con una muy segura subida de los precios de la vivienda, sin que ello vaya acompañado de una mayor garantía de su calidad. Y es que el intento del Ministerio de Fomento por resucitar la ya antigua idea de ordenar la edificación amenaza, una vez más, con crear desorden y confusión en una actividad necesitada hoy, por encima de todo, de una definición de su principal producto –la vivienda–, del establecimiento de los estándares mínimos de calidad y una reestructuración del régimen de responsabilidades y garantías ante los defectos constructivos... Parece evidente que una LOE debe reflejar con realismo las intervenciones de los técnicos en la edificación y asignar a cada agente las responsabilidades y exigencia de garantías que una ordenación del sector requiere.

<sup>507</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: el borrador de anteproyecto de LOE es de veintitrés artículos frente a los cincuenta y un artículos del proyecto de Ley de 1996.

<sup>508</sup> En el texto del anteproyecto se ha buscado una mayor ligazón con la Ley del Suelo, recogiendo la Ley solamente los aspectos básicos de la regulación del proceso edificatorio. Para ello se inicia con la definición técnica del concepto jurídico de la edificación y con los principios básicos que han de presidir esta actividad delimitando claramente el ámbito de la Ley, circunscrito exclusivamente a aquellas obras, tanto de nueva construcción como obras de edificios existentes, para las que se precise proyecto arquitectónico, quedando fuera de su regulación las obras de escasa entidad.

Mosquera Palacios estima<sup>509</sup> que por razones de técnica jurídica resulta inadecuada la referencia que hace el apartado tres del preámbulo en su párrafo tercero a un pretendido criterio jurisdiccional contenido en la Ley 12/86, de atribuciones<sup>510</sup>, en lo que concierne a la participación de los técnicos en el proceso edificatorio. El criterio jurisdiccional<sup>511</sup>, si por tal se entiende el que se ha formado por los Tribunales de Justicia en relación con el concepto jurídico indeterminado de proyecto arquitectónico, lo ha sido con el carácter aleatorio derivado de la inexistencia de una definición legal, clara y precisa, del significado y contenido de dicha figura proyectual, tarea que reiteradamente han solicitado los Tribunales al Legislador, para ser llevada a cabo precisamente a través de la LOE.

La referencia que se hace en el borrador de anteproyecto (artículo 1.3) a la legislación que regula la contratación de las Administraciones Públicas, deberá matizarse en el sentido de que su aplicación lo es sin perjuicio de los aspectos de orden técnico y funcional referidos a los agentes que intervienen en el proceso edificatorio y a las garantías mínimas previstas en la LOE. Estos aspectos deben aplicarse tanto a la obra privada como a la pública (gran parte de la cual se promueve por entidades mixtas).

A mi modo de ver, se refiere al proyecto arquitectónico (artículo 4) de forma incorrecta. Es necesario precisar, en este sentido que, para el otorgamiento de la licencia de construcción, este proyecto arquitectónico es el proyecto básico al que se refiere el RD 2512/77, de 17 de junio<sup>512</sup> y no el de ejecución<sup>513</sup>.

---

<sup>509</sup> Carlos MOSQUERA PALACIOS, CGAT., *Documento de observaciones y enmiendas al borrador de Anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación de 11.7.1998*. Madrid: Ed. CGAT., pág.2.

<sup>510</sup> Ley 12/1986 de 1.4.1986, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos, (BOE 79, de 2.4.1986).

<sup>511</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidad de los agentes que participan en el proceso constructivo de la edificación. Especialmente arquitecto y arquitecto técnico, de los que se citan diferentes STS, que delimitan la responsabilidad en fase de proyecto.

<sup>512</sup> RD 2512/77, de 17.06.77, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los arquitectos en trabajos de su profesión, (BOE 234, de 30.9.1977).

<sup>513</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación.

Las razones para argumentarlo podrían ser, por un lado, la propia vigencia del apartado 1.4 del mencionado RD, no derogado por la Ley 7/97, de 14 de abril<sup>514</sup>; y por el otro, la lógica de que no tiene razón de ser el exigir las precisiones de un proyecto ejecutivo de una obra que no ha obtenido aún licencia, y que como consecuencia de la misma, su proyecto puede estar sujeto a revisiones o modificaciones. Es cierto que, en puridad, el texto del borrador de anteproyecto, cuando se refiere al proyecto arquitectónico no prejuzga nada y por lo tanto cabe admitir perfectamente esta interpretación, pero sería importante prevenir cualquier riesgo.

Las obras de edificación para las que no se requiere proyecto arquitectónico, incluidas las de demolición, precisan, tanto a efectos de control arquitectónico como técnico, así como para la aplicación de la normativa sobre seguridad y salud, la existencia de un proyecto técnico, que en este caso sería proyecto de obra, para cuya redacción estarían habilitados los titulados en arquitectura, arquitectura técnica y, en construcciones de su especialidad, los de ingeniería e ingeniería técnica. Por su menor complejidad, la dirección de estas obras podría ser asumida por un sólo técnico, que desempeñaría las funciones correspondientes tanto al director de obra como al director de la ejecución material. Todo ello debería haberse contemplado de forma más correcta en los artículos 10,13 y 14.

Debe matizarse la exigencia del proyecto arquitectónico para las intervenciones sobre edificaciones protegidas, en el sentido de que sólo sea requerido para aquellas construcciones que tengan la condición de catalogadas. En el caso de que no vinieran referidas a intervenciones totalizadoras, la mencionada exigencia proyectual sólo debería alcanzar a las partes o elementos de la edificación que fueran objeto de la protección.

Habida cuenta de que en el proceso edificatorio incide una normativa diversa, tanto de orden técnico como de seguridad o de carácter profesional, debe matizarse este precepto ampliando la referencia a esta Ley, a fin de incorporar una declaración relativa al marco normativo que en cada caso resulte de aplicación. Al

---

<sup>514</sup> Ley 7/1997 de 14 de abril, de medidas liberizadoras en materia del suelo y de colegios profesionales..., cit.

mismo tiempo, dado que la Ley afectará a la edificación en su conjunto, parecería conveniente que, además de tratar la figura del promotor que ejerce una actividad empresarial y profesional, se contemplase la figura del promotor individual de edificaciones para su propio uso. Asimismo habría sido oportuno aprovechar esta iniciativa legislativa para establecer los requisitos de solvencia técnica y económica requeridos a los empresarios de la actividad de promoción, según la naturaleza y tipología de las edificaciones.

Este borrador de proyecto no contempla el tema de la profesionalización del constructor. Es necesario establecer los requisitos de carácter administrativo y de solvencia técnica y económica necesarios para acceder a esta actividad, en sus distintas modalidades, así como desarrollar normativamente la figura del jefe de obra.

En el capítulo cuarto, el texto pretende distinguir entre responsabilidades y garantías. En lo que se refiere a responsabilidades, establece el principio general de que, además de sus responsabilidades contractuales, todos los agentes intervinientes en el proceso de la edificación serán responsables de los daños que sean ocasionados por culpa, impericia o negligencia del interviniente (artículo 19.1). Además, el promotor responderá subsidiariamente frente a los adquirentes posteriores respecto de los restantes agentes del proceso (artículo 19.2). Es especialmente elogiable que, por fin, la figura de las empresas gestoras de cooperativas o comunidades de propietarios, verdaderos promotores, se equiparen al promotor en cuanto a la exigencia de responsabilidades. Sin embargo, la evidente intención de distinguir entre responsabilidad y garantía no se plasma debidamente en el texto articulado.

Se exponen las garantías contra daños materiales, pero se pretende instrumentar dichas garantías en forma de aval bancario solidario<sup>515</sup>, seguro de caución o seguro de

---

<sup>515</sup> Santiago ORTEGA ESPINOSA. *Jornada de trabajo sobre el anteproyecto de Ley de ordenación de la edificación. Ponencia: La meta buscada por la LOE*. Madrid: Ed. INESE, 1998, pág.4. Nótese que en los casos de aval bancario solidario o seguro de caución es preciso que exista un obligado principal concreto, el incumplidor, en el caso de seguro de caución para que la fianza consistente en el aval o en el seguro sea exigible; y para que exista un responsable principal hace falta que así se determine por los jueces y tribunales, con la demora correspondiente, que el sistema francés,

responsabilidad civil (artículo 22). Ninguna de estas formas es idónea para lograr lo que realmente se pretende, que es indemnizar rápidamente a la víctima del daño.

En otro orden de cosas, fijar un plazo de tres años para el ejercicio de la acción de reclamación o de la repetición, previstas en artículo 21, parece<sup>516</sup> claramente excesivo; si hay un daño, hay que evitar que se agrave, lo que exige denunciarlo inmediatamente, y eso ya interrumpe el plazo de prescripción; y si de lo que se trata es de evitar que los daños perjudiquen al consumidor, es claro que si un daño no se reclama rápidamente es que en realidad no perjudica. Por otra parte, la duración del plazo de tres años previsto en el artículo 21, superior a los dos años exigidos por el seguro en Francia, implica, indudablemente, un seguro más caro que el caso francés. En Europa, sólo en un país, Francia, hay un seguro de daños menores, por dos años. La experiencia ha sido muy mala, hasta el punto de que las compañías de reaseguros son pocas, y ninguna de ellas en la actualidad, acepta un plazo tan largo como tres años<sup>517</sup>.

El borrador del anteproyecto de LOE de 1998, igual que el proyecto de 1996, que había sido debatido en el Parlamento y en el Senado, quedando sólo pendiente de su votación, pretende un objetivo común y válido, que es el de garantizar la calidad y el resarcimiento rápido a los perjudicados de los siniestros y que ello se consiga con la menor intervención judicial.

---

llamado de prefinanciación de la reparación pretendía evitar. La utilización de la expresión aval bancario solidario, seguro de caución o seguro de responsabilidad civil se acuñó en Roma, los días 19 y 20 de marzo de 1990, en la reunión previa en la que se gestó el posterior grupo Gaipec, que recibió el encargo de la Comisión europea de preparar un borrador de directiva vertical específica de la construcción, que permitiera abandonar la proposición de directiva del Consejo sobre la responsabilidad del prestador de servicios. Dicha fórmula se utilizó para evitar conferir el monopolio de un mercado a las compañías de seguros, pero, desde luego, se tenía a la vista el modelo francés, y la idea clara de que la forma adecuada era un seguro de daños, hasta el punto de que en aquella reunión y en los documentos posteriores del Gaipec se acuñó también la expresión cobertura financiera de la garantía jurídica para referirse a la garantía en contraposición a responsabilidad.

<sup>516</sup> Jean François BERTE. *Jornada de trabajo sobre el anteproyecto de Ley de ordenación de la edificación. Ponencia: análisis de la experiencia de la Ley Spinetta*, Madrid: Ed. INESE. 1998, pág. 2 y 3.

<sup>517</sup> Cf. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente al análisis de la evolución del proceso constructivo en Francia, Reino Unido y España.

La responsabilidad de un año, exclusiva del constructor por vicios o defectos que afecten a los acabados de la obra, la de tres años, para todos los agentes si se trata de vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que afecten a las condiciones habitabilidad y uso, y la de diez años cuando los vicios o defectos lo sean de elementos estructurales, se deben considerar importantes, pero debo afirmar, como expuse en los demás proyectos analizados, que este artículo 21 nace huérfano sin el Código técnico de la edificación. El borrador de anteproyecto de 1998 repite la historia ya razonada del proyecto de 1996, en su disposición final segunda.

Constituye un avance importante en las garantías y reparto de responsabilidad económica lo que se establecía en el artículo 23, en cuanto a los condicionantes para poder escriturar en primera y posteriores transmisiones referidas a las garantías contra daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción, que se regulaban en el artículo 22.

Sorprende la disposición adicional primera en la que se regulaba una modificación de los artículos 1591 y 1909 del CC, en razón de que existe un proyecto de modificación del CC. Se debe entender con ello que bien no se va a producir la expuesta modificación del CC, o bien que, si se realiza, estos dos artículos se podrían incorporar de forma directa. También podríamos interpretar esta situación como de falta de coordinación entre los distintos Ministerios en cuanto los ámbitos de regulación previa que definen los anteproyectos.

#### ***D) Borradores de anteproyecto de LOE de 11.9.1998, 21.9.1998 y 30.9.1998***

El 11 de septiembre de 1998<sup>518</sup>, el Ministerio de Fomento presentó un nuevo texto del borrador de anteproyecto de LOE<sup>519</sup>, que

---

<sup>518</sup> CGAT. *Comunicado de modificaciones de la Ley de Ordenación de la Edificación. 11 de septiembre de 1998*. Madrid: Ed. CGAT. Rgt. 1332. 1998, pág. 1-12. En dicho comunicado se realiza un estudio comparativo del proyecto de LOE de junio de 1996 con el anteproyecto de 11.9.1998.

<sup>519</sup> Alicia BUISÁN, *El proyecto de Ley de ordenación de la edificación ya podría estar en el Congreso de los Diputados*, Barcelona, RCT (Revista de la Construcción Tanitpress), núm. 81, 1998, pág. 4-6. Cuando algún personaje oficial de este país

modificaba los días 21 y 30 de septiembre con la concreta denominación de anteproyecto de LOE y que, introduce modificaciones en la Exposición de Motivos, así como en casi todos los artículos<sup>520</sup>.

Las modificaciones de más entidad<sup>521</sup> afectan a cuestiones relativas al aseguramiento de las garantías de la edificación, eliminándose las contradicciones conceptuales que aparecen en el texto anterior.

En el aspecto de intervenciones profesionales, se sustituye la referencia a las titulaciones específicas en proyecto, dirección de obra y dirección de la ejecución de la obra, por una referencia genérica a tener la titulación profesional habilitante<sup>522</sup>.

El borrador de anteproyecto de 11.9.1998 y el de 21.9.1998 siguen el esquema sistemático del borrador de 11.6.1998, siendo, las que a continuación se detallan, las modificaciones más importantes que introduce el texto de 11.6.1998 respecto del anterior.

---

anuncia que va a presentarse la LOE en un plazo breve, es indispensable un acto reflejo de escepticismo. Son ya demasiados años de compromisos incumplidos y borradores desechados. Ahora, es el propio ministro de Fomento quien promete presentar una Ley –lámesela LOE, Ley de garantías, o como prefiera el gobierno de turno- que, objetivamente, parece necesaria para ayudar a ordenar el sector, delimitar responsabilidades y mejorar la calidad del producto final. Por supuesto, todos los que están relacionados con la construcción saben que no es un tema fácil. Arquitectos y aparejadores –los dos colectivos profesionales que más desean su implantación- no ven esa ley con la misma perspectiva y mucho menos los promotores de viviendas. En estas fuertes discrepancias residen probablemente, aunque no sirvan para justificar su escandaloso retraso, buena parte de las razones de su constante aplazamiento. A juzgar por los hechos, el lobby partidario de dejar las cosas como están ha sido poderoso.

<sup>520</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a los anteproyectos de LOE de 1998. Introduce modificaciones en casi todos los artículos a excepción del 5, 18 y disposición adicional segunda.

<sup>521</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente al estudio comparativo de los anteproyectos de LOE de 11.9.1998 y 21.9.1998.

<sup>522</sup> Actualidad, *LOE: rechazo compartido a un anteproyecto. Técnicos, promotores, constructores y usuarios reclaman su modificación*, Madrid, CERCHA nº 47, 1998, pág. 14-16. Confuso, preocupante, conflictivo, polémico, deficiente... Con estos adjetivos han definido usuarios, promotores, constructores y técnicos el contenido del anteproyecto de LOE que omite deliberadamente toda referencia a las profesiones vinculadas a la arquitectura. Arquitectos técnicos, arquitectos e ingenieros intentan, consensuar un nuevo texto que, respetando las actuales competencias, delimite las atribuciones de cada uno de ellos... Un texto inconcreto y ambigüo, que provocará conflictos en el sector.

-Desaparece en la Exposición de Motivos la referencia a la Ley 12/1986, que hasta ahora había venido siendo origen y causa de la LOE. En el apartado 3 de la citada Exposición de Motivos se expone que en ningún caso se fijan las titulaciones requeridas para el proyectista, el director de la obra y el director de la ejecución de la obra, que corresponderán a las atribuciones legalmente establecidas para cada titulación y consagradas en doctrina y jurisprudencia.

Consecuentemente con ello desaparece del texto toda referencia al proyecto arquitectónico que se sustituye por la de proyecto de edificación. Con lo cual se abandona el intento de definir y concretar el concepto jurídico indeterminado de proyecto arquitectónico aparecido en la Ley 12/1986 en relación con las intervenciones profesionales de los arquitectos técnicos y se retrocede a lo regulado en el anteproyecto de LOE de 13.12.1993.

-Pese a las solicitudes hechas por diversos agentes el borrador de anteproyecto<sup>523</sup> elude incorporar lo referente a la seguridad y salud laboral, que se remite a su legislación específica (artículo 1.2).

-Se clarifica, en términos coherentes con lo que apuntamos en nuestras observaciones al texto anterior, la referencia a las Administraciones Públicas como agentes del proceso (artículo 1.3).

-Desaparece la referencia a almacenamiento, como destino de la edificación, sustituida por la más amplia de desarrollo de cualquier tipo de actividad (artículo 1.2).

-El detalle de las obras a las que se aplicará la nueva Ley por tener la consideración de edificación a tales efectos, utilizándose para ello, y sin variación, las tres definiciones que en el texto anterior aparecían consignadas en su artículo 4. Pasan al artículo 2.3, referidas respectivamente, a las obras de edificación de nueva construcción (se excluyen las construcciones de escasa entidad

---

<sup>523</sup> CERCHA. Editorial, *Ley de la confusión LOE*, Madrid, Revista CERCHA núm. 47, 1998, pág. 13. La ordenación del sector debe reflejar las intervenciones de todos los técnicos y asignar a cada agente las responsabilidades que le son propias. Es imprescindible para ello, determinar el ámbito de intervención e incorporar la legislación sectorial de seguridad y salud, medio ambiente, etc.

constructiva y sencillez técnica, sin carácter residencial ni uso público y de una sola planta); las intervenciones en edificios construidos que alteren su configuración arquitectónica; y las obras en edificaciones catalogadas o incluidas en recintos protegidos.

-El concepto de la calidad de la edificación se altera y mejora sustancialmente (artículo 3)<sup>524</sup>.

-Se regula el proyecto de edificación, recogándose tanto su composición documental como la posibilidad de utilización de proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio. Todas cuantas referencias figuraban en el texto anterior al proyecto arquitectónico se ven sustituidas por la de proyecto de edificación (artículo 4).

-Se introducen matices en la recepción de obra ejecutada, consignándose que el acta de recepción deberá ser firmada, al menos, por el promotor, constructor, el director de obra y el director de la ejecución de la obra (artículo 6).

-Al regular las obligaciones de los agentes del proceso edificatorio, se dice que vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley, y se introduce la referencia adicional y demás disposiciones que sean de aplicación, además y con independencia del contrato que origine su intervención (artículo 8).

-Se mejora la redacción del concepto de promotor, excluyéndose a los promotores a título individual y personal (artículo 9.1).

-En la definición de proyectista desaparece la mención a las titulaciones arquitectos o ingenieros, en sus respectivas especialidades que figuraban anteriormente. Se exige como obligación personal al proyectista el tener lo que se llama en esta Ley la titulación profesional habilitante (artículo 10). Se regulan los supuestos de la contratación como proyectistas de personas jurídicas, por las que habrá de designarse al técnico redactor del proyecto que posea la titulación profesional habilitante (artículo 20).

---

<sup>524</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente al proyecto de LOE, art. 3.1. Con el fin de garantizar la seguridad... art. 3.2. El Código técnico de la edificación es el marco normativo....

-En lo referido al constructor, se incluyen algunas matizaciones que mejoran la redacción anterior. Se mantiene la figura del jefe de obra como su representante técnico, quién deberá tener por su titulación o experiencia la capacidad adecuada, de acuerdo con las características y la complejidad de la obra (artículo 11).

Se limita la subcontratación a determinadas partes o instalaciones de la obra, y se anula el contenido del artículo 12 que en el anterior texto regulaba la figura de los subcontratistas.

-Se define la figura del director de obra, habiéndolo suprimido la referencia a ejecución de la obra, que aparecía en el texto anterior, cuya expresión ha sido sustituida por la del desarrollo de la obra. Se contempla el supuesto de existencia de proyectos parciales y se atribuye su coordinación al director de obra. Éste deberá tener la titulación profesional habilitante y se recoge el caso de las personas jurídicas. El texto identifica siempre, en cuanto a titulación habilitante, la figura del proyectista con la del director de obra, al conferir a este último la tarea de elaboración de eventuales modificaciones del proyecto de edificación (artículo 13), criterio semejante al del anteproyecto de 13.9.1993.

Corresponde al director de obra suscribir, juntamente con el director de la ejecución de la obra, las actas de replanteo o de comienzo, la de recepción y el certificado final de obra. Será él mismo el que conformará las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, cuya elaboración y suscripción corresponde al director de la ejecución de la obra, (artículo 13 y 14).

Se atribuye al director de obra la elaboración y suscripción de la documentación de la obra ejecutada para su entrega al promotor. La reunión de todos estos documentos se realizará en colaboración con los restantes agentes, especialmente, con el director de la ejecución de la obra, quien deberá aportar los resultados del control de calidad realizado.

-Establece que al director de la ejecución de la obra le corresponde el control de su ejecución material, controlando cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. Se omite la anterior referencia a las titulaciones de aparejador o arquitecto técnico y a las ingenierías técnicas en materia de su

especialidad, que se sustituye por la genérica de tener la titulación profesional habilitante (artículo 14). Se contempla el supuesto de la contratación de personas jurídicas.

-Se sustituye la referencia a empresas de control por la de entidades de control. El resto del artículo 15 se mantiene sin variación. En lo que concierne a los productos de construcción, se ha mejorado la redacción del artículo 16.3.a.

-En el tema de responsabilidad civil de los agentes, desaparece la responsabilidad solidaria del promotor respecto de todos los demás agentes, que aparecía en el artículo 19.2 y se concretan con mayor nivel de exigencia los supuestos de responsabilidad solidaria de los agentes, en la forma en que figura en el artículo 19.3.

Se incluye la exención de responsabilidad por daños cuando aquéllos fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de terceros o por el propio perjudicado.

Se recoge la posibilidad de repetición por el constructor contra el jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que del constructor dependan, así como en relación con los subcontratistas por él elegidos o aceptados libremente en el artículo 20.3.

Se incluye, a efectos de responsabilidad en cuanto a la veracidad y exactitud del certificado final de obra, la mención expresa al director de ejecución de la obra como firmante junto con el director de obra de dicho documento.

En todo el texto se parte de la premisa de que en la dirección de obra puede contratarse de manera conjunta a más de un técnico, supuesto de concurrencia que no se contempla en ningún artículo respecto de la dirección de la ejecución de la obra.

-En la regulación de los plazos de garantía, el tercer supuesto que corresponde a responsabilidad decenal se vincula a los vicios o defectos que ocasionen la ruina estructural, total o parcial del edificio, en sustitución de la anterior referencia a elementos constructivos concretos (artículo 21.1.c).

El plazo para el ejercicio de las acciones de responsabilidad se acorta, pasándolo de tres a dos años y, en consonancia con lo anterior, se establece también en dos años el plazo para el ejercicio de las acciones de repetición que pudieran corresponder a cualquiera de los agentes intervinientes y, en su caso, a las aseguradoras en los artículos 21.2 y 21.3.

Se mejora técnicamente y se clarifica la regulación del régimen de aseguramiento contra daños materiales por vicios y defectos de la construcción, estableciéndose la suscripción obligatoria de seguros de daños, que en el caso de las responsabilidades imputables al constructor durante el primer año puede sustituirse por una retención efectuada por el promotor del 5% del importe de la ejecución material de la obra.

La obligatoriedad del aseguramiento<sup>525</sup> se impone al constructor para las responsabilidades del primer año, salvo que hubiera mediado retención, y al promotor en relación con las responsabilidades vigentes durante los períodos de tres y diez años, pudiendo este último ser tomador del seguro por cuenta del constructor, en caso de pactarlo así (artículo 22).

La duración del seguro será coincidente con los plazos de responsabilidad y no se admitirá la franquicia que corresponde al primer año de construcción (artículo 22). Sí se permiten, por el

---

<sup>525</sup> Mariano GUINDAL, *La nueva Ley de la edificación exigirá un seguro por un periodo de 10 años*. Barcelona, La Vanguardia, 1 de febrero de 1999, pág. 47. El proyecto de Ley de ordenación de la edificación que el...exigirá a las constructoras y a los promotores suscribir un seguro privado que garantice la calidad de las edificaciones. De este modo, se trata de cubrir las posibles deficiencias y deterioros de los materiales de construcción y evitar problemas como el de la aluminosis. El Gobierno quiere proteger así a los compradores de las nuevas viviendas de los llamados vicios ocultos que aparecen con el tiempo y que en la mayor parte de los casos tiene que costear con sus propios medios el comprador... Las compañías de seguros podrán solicitar a los promotores un estudio detallado de sus estados financieros, al menos durante los últimos años, su escritura de constitución y su cartera de pedidos. A partir de estos datos, se evaluará su grado de solvencia, técnico y económico, antes de formalizar la póliza. Además, podrán realizar un pormenorizado análisis de las obras, para lo que solicitarán licencia de éstas, propiedad del suelo, financiación hipotecaria, autorizaciones administrativas, así como el seguimiento de la obra y de las ventas. Esta iniciativa trata de cubrir el vacío que existe y que ha derivado en una desprotección del consumidor a la hora de adquirir una vivienda, y sobre todo, supone un duro golpe a las llamadas –promotoras fantasma-, que a partir de la aprobación de la Ley en el Registro Mercantil no podrán realizar la cancelación de sociedades sin que previamente las promociones vendidas no estén convenientemente aseguradas.

contrario, franquicias para el aseguramiento de las responsabilidades de tres y diez años con el límite de no exceder del 1% del capital asegurado para cada unidad registral.

Al igual que los anteriores borradores y proyecto de 1996, se establece que para los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda sólo será obligatorio el aseguramiento de los daños correspondientes a la responsabilidad decenal, sin perjuicio de que mediante RD pudiera hacerse extensiva la obligatoriedad a las responsabilidades anuales y trienales..

-La reforma de los artículos 1591 y 1909 del CC se articula a través de disposición adicional, regulándose en los términos conceptuales y definatorios de responsabilidad que aparecen en el artículo 21.1.

- El texto no contiene ninguna tabla de derogaciones, es decir, referencias concretas a las disposiciones que total o parcialmente sean objeto de derogación por la nueva Ley. Simplemente se limita a la declaración genérica de resultar derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la misma, con las consiguientes dificultades interpretativas que de ello se tendrán que derivar.

El Gobierno dispondrá de un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la Ley (seis meses desde su publicación en el BOE) para aprobar un Código técnico de la edificación, que establecerá las exigencias que han de cumplir los edificios en relación con los requisitos de calidad del artículo 3 de la Ley. Entretanto, se aplicarán las NBE que se detallan en el anteproyecto en la disposición final segunda<sup>526</sup>.

---

<sup>526</sup> CERCHA. Editorial, *Ley de la confusión LOE...*, op. cit., pág. 2. Ayuda la denominación de Ley de la confusión si se reflexiona y se corrige que de algo peca el anteproyecto de LOE cuando, antes de ser aprobado por el Consejo de Ministros y mucho antes de que entre a formar parte del día a día del millón de personas que integran el sector, es capaz de levantar tanta polémica sobre su contenido, abrir tantos conflictos entre profesionales y amenazar a los usuarios con una subida de precios de la vivienda, sin que ello vaya acompañado de una mayor garantía de calidad. Desde 1976 en el primer congreso de la arquitectura técnica se habla de la necesidad de un Código técnico de la edificación que defina los estándares mínimos de calidad y tristemente cada anteproyecto deja libertad al gobierno para que dos años después de la Ley nazca. Parece evidente que siendo la calidad uno de los objetivos fundamentales de la Ley no se estructura correctamente y se regule en forma de garantía mediante un seguro que cubra el vacío que existe y que ha derivado en una desprotección del consumidor a la hora de adquirir una vivienda.

Las modificaciones que el Ministerio de Fomento introduce en el denominado anteproyecto de LOE de 30.9.1998 en relación con el borrador del 11.9.1998 son fundamentalmente de redacción.

Los profesionales técnicos que intervienen en el proceso edificatorio formularon diversos reparos respecto al contenido del anteproyecto de LOE de 21.9.1998, lo que dio lugar a que desde el Ministerio de Fomento se les instase a alcanzar posiciones de consenso en esta materia<sup>527</sup>.

Atendiendo estas indicaciones, el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, el Consejo General de Colegio Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y la Mesa de la Ingeniería representada por los presidentes del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y del Consejo General de Colegios de Ingenieros Industriales, celebraron varias sesiones de trabajo<sup>528</sup>.

Fruto de dichas sesiones fue la propuesta de redacción alternativa a los artículos 2, 4, 10, 12 y 13 del documento Ministerial de 21 de septiembre de 1998, que fue aprobado por consenso el 20.1.1999<sup>529</sup>.

Este documento debe ayudar a la ordenación del sector. Parece evidente que una LOE debe reflejar con realismo las

---

<sup>527</sup> Protocolo de acuerdo de los colegios profesionales de arquitectos, arquitectos técnicos e ingenierías de España, de 14 de enero de 1999, sobre la denominada atribución de las competencias técnicas en el control de la edificación. Documento redactado a solicitud del Ministerio de Fomento para poder sustituir la expresión “tener la titulación profesional habilitante” que convertía al anteproyecto en un texto inconcreto y ambiguo, que ayudaba a incrementar los conflictos en el sector de la edificación.

<sup>528</sup> EDITORIAL, Correo de la Construcción. *Ingenieros y arquitectos firman un acuerdo sobre la Ley de la edificación*. Barcelona, Correo de la Construcción, núm. 943, 12 de enero de 1999, Pág. 1. Se desbloquea la tramitación del proyecto de la LOE al quedar definidas las nuevas competencias de los profesionales. El objetivo principal del proyecto de Ley es introducir en el ordenamiento jurídico importantes garantías para los ciudadanos que adquieran una vivienda.

<sup>529</sup> CGAT. *Protocolo de conclusiones sobre el anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación de septiembre de 1998*. Madrid, Documento de Comunicado del CGAT de 20.1.1999. Concluye el documento en un apartado en el cual los firmantes manifiestan su conformidad a los términos en que ha quedado establecido la presente propuesta de modificación y reforma parcial del articulado del anteproyecto de LOE (texto ministerial de 21 de septiembre de 1998) y solicitan del Gobierno y de los Grupos Políticos que se mantenga y respete el régimen de intervenciones de los titulados técnicos en el proceso edificatorio que del texto consensuado resultan.

intervenciones de los técnicos en la edificación y asignar a cada agente las responsabilidades y exigencia de garantías que una ordenación del sector requiere. En cualquier caso este protocolo sólo afecta a los agentes denominados técnicos y ello resuelve sólo parcialmente el problema, ya que falta una regulación en lo que se refiere a las obligaciones del constructor: la de requerirle que debe acreditar una adecuada cualificación profesional o disposición de medios humanos y técnicos para la ejecución de la actividad propia de cada contrato. Si ello no es así, parece ser más importante buscar responsables que procurar una mejora de la calidad.

Sería fantástico un protocolo que agrupara a todos los agentes alrededor de un pacto por la calidad en la edificación<sup>530</sup> y que la Ley definiera el producto edificatorio a través de unos estándares mínimos de calidad, así como los instrumentos para que los requerimientos de calidad sean exigibles por y entre los agentes

---

<sup>530</sup> CERCHA, *LOE: Rechazo compartido a un anteproyecto. Técnicos, promotores, constructores y usuarios reclaman su modificación...*, op. cit., pág. 16. La mesa del Pacto por la Calidad, de la que forman parte, además del presidente del CGAT, los presidentes de la Unión de Consumidores de España, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, de la Asociación Nacional de Promotores Constructores de Edificios, de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, de la Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas de Viviendas de España, de la Confederación de Cooperativas de Viviendas y de la Asociación de Fabricantes de Lanasy Minerales Aislantes, ha dejado patente los puntos de disconformidad y sus propuestas para conseguir una mejora del texto. El Pacto por la Calidad en la Vivienda no se ha limitado exclusivamente a señalar los defectos del anteproyecto de LOE, sino que se adentra en el análisis de los contenidos necesarios de lo que sería la futura Ley. La Ley debe definir el producto edificatorio –vivienda–, los estándares mínimos de calidad, así como los instrumentos para que todos los requerimientos de calidad sean exigibles por y entre los agentes de forma efectiva y eficaz en un marco de absoluta seguridad jurídica. Además, se hace preciso que la LOE afronte la difusión y regulación básicas de las funciones que integran el proceso edificatorio: la promoción, la construcción, las intervenciones técnicas en proyecto y dirección facultativa de las obras y la puesta en uso y mantenimiento. El Pacto para la Calidad espera también que la Ley regule las potestades públicas de intervención en el sector en cuanto a su ordenación, fijando los principios para la articulación de las normas de distinta competencia territorial y objeto que operan en la regulación de la actividad edificatoria, respecto de las cuales la Ley debe de operar como un marco de coordinación y coherencia –sobre todo en lo que refiere a las normativas técnicas–. La Ley debería acometer también la estructuración del régimen de responsabilidades y el establecimiento del sistema mínimo de garantías correspondiente. A este respecto, la LOE deberá encontrar el justo equilibrio entre un principio de responsabilidad solidaria y un principio de individualización y delimitación de responsabilidades para que en ningún caso quede indefenso el consumidor ni se descargue sobre unos agentes responsabilidades de otros. Los derechos y obligaciones de los agentes deberán estar suficientemente definidos, delimitados y concretados, a efecto de poder exigirse las correspondientes responsabilidades.

de forma efectiva y eficaz en un marco de absoluta seguridad jurídica.

### **3.3. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación**

El Consejo de Ministros, de 5 de marzo de 1999, aprobó el segundo proyecto de LOE y su remisión a las Cortes, solicitándose desde el Gobierno<sup>531</sup> que su recorrido en el Parlamento se llevase a cabo por el trámite de urgencia<sup>532</sup>. El 25.6.1999, en cumplimiento

---

<sup>531</sup> Proyecto de LOE, de 5.3.1999, (BOCG 163-1, 15.3.1999). Contiene el proyecto de LOE de marzo de 1999 el mismo número de disposiciones adicionales que el anteproyecto, tres, si bien como se comenta al principio desaparece la primera, referente a la modificación de los artículos 1591 y 1909 del Código Civil. Las otras dos siendo idénticas y se refieren a la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción y la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción. La tercera añade como novedad intervenciones en el proceso de la edificación de los cuerpos de ingenieros de los ejércitos en el ámbito de la defensa en la que expone que los miembros de los cuerpos de ingenieros de los ejércitos, cuando intervengan en la realización de edificaciones o instalaciones afectos a la defensa, se regirán en lo que se refiere a su capacidad profesional por la Ley 17/1989, de 19 de julio, reguladora del régimen de personal militar profesional y disposiciones reglamentarias de desarrollo. Concluye con una Disposición transitoria, una derogatoria y dos disposiciones finales de idéntico contenido que el anteproyecto de LOE comentado. Este segundo proyecto de LOE presentado a las Cámaras con solicitud de trámite de urgencia no difiere en sus principios básicos del anterior proyecto de 1996. El primero se conformaba en cincuenta y un artículos, frente a los veinte del último presentado. Se deberá analizar las posibles propuestas de modificaciones que presenten los diferentes grupos parlamentarios en las Cámaras, así como su definición final. Si bien no se regula todo lo expresado y comentado en los diferentes apartados, al tiempo que regula la obligatoriedad del seguro de garantías previstas en los apartados 1a y 1b del artículo 19 (garantías de un año y tres años), en la disposición adicional segunda específica - podrá establecerse la obligatoriedad- con lo que se deja en suspenso, quedando sólo como obligatorio el decenal. Adquiriendo el compromiso, en la disposición final segunda, de que en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley (seis meses de su publicación), por Real Decreto el Gobierno apruebe un Código técnico de la edificación.

<sup>532</sup> Víctor MORLÁN / Lluís RECODER / Julián FERNÁNDEZ / Fernando NASARRE, *La LOE, en el Congreso. Así valoran el proyecto los portavoces...* Madrid, CERCHA Núm. 49, abril de 1999, pág. 14-16. Víctor Morlán: se echa en falta la atención que merecen todos los aspectos relacionados con la seguridad y salud laboral, las condiciones medioambientales de la edificación y los derechos y deberes de los usuarios que, aún siendo mencionados algunos de ellos, lo son a título de declaración de buenas intenciones o solamente enunciativos. No se distingue entre proyecto básico y de ejecución; no se formula regulación alguna sobre las obras de demolición; no se define adecuadamente la participación que tiene cada uno de los agentes en la

de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOCG del Dictamen emitido por la Comisión de Infraestructuras así como los escritos de mantenimiento sobre el proyecto de LOE<sup>533</sup>. El 1.7.1999 es aprobado el proyecto de LOE por el Pleno del Congreso de los Diputados<sup>534</sup> y se remite al Senado<sup>535</sup>. El 21.10.1999 se aprueba la

---

edificación; se excluye la regulación del certificado energético y medio ambiental; la responsabilidad civil regulada en el proyecto plantea serias dudas sobre su idoneidad, que se pone de manifiesto cuando no se sabe si el seguro contra daños materiales por vicios o defectos ocultos es obligatorio u opcional, etc. Me parece un texto incompleto, falta de rigor, fuente de conflictos y generador de inseguridad; Lluís Recoder: se trata de una Ley necesaria y de mínimos que venimos defendiendo desde hace tiempo. Los principales beneficiarios van a ser los adquirentes de una vivienda o local, que verán notablemente reforzadas sus garantías como consumidores; Julián Fernández: La ordenación de la edificación es una iniciativa necesaria, que ha tardado demasiado tiempo en llegar al Congreso...Lo cierto es que se hace imprescindible regular todo aquello que afecta a las responsabilidades y garantías en la vivienda y no sólo lo que son las competencias profesionales en la edificación. El proyecto de Ley que tiene que ser la solución a toda esta problemática, deja al descubierto algunos aspectos importantes, que habrían de ser objeto de una regulación posterior. Este es el caso, por ejemplo, del aseguramiento de viviendas durante el primer año y el tercero...es importante que la Ley entre en la regulación de la subcontratación; Fernando Nasarre: esta Ley pretende mejorar la calidad de la edificación y surge por la necesidad de ofrecer a todos los agentes que intervienen en el proceso un marco legal y unas reglas de juego adecuadas que, en su conjunto, permitan establecer unos mecanismos de aseguramiento destinados a proteger al usuario de los posibles daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción... la repercusión del seguro obligatorio que el proyecto de Ley establece estará comprendida entre el 0, 6 y el 0, 8 por ciento del precio de venta de la vivienda; Editorial, CORREO DE LA CONSTRUCCIÓN. *El Consejo de Ministros aprueba el proyecto de Ley de ordenación de la edificación*. Barcelona, Correo de la Construcción núm. 944, de 26 de marzo de 1999, pág. 4-5. Los puntos principales del proyecto de Ley son los siguientes: fomento de la calidad de la edificación; establecimiento de garantías a los usuarios; y delimitación de responsabilidades. El proyecto es forzosamente complejo ya que su intención es establecer una configuración legal global de un sector muy complejo... El control de la calidad de la edificación es cada vez más complejo, más caro y más impersonal. Definir, por más que se intente, un proceso, en el que, además, se introducen novedades de importancia, será un trabajo arduo que deberá corregirse con la práctica. Queda mucho camino, pues, por recorrer hasta que se genere la mecánica que agilice este tipo de seguros y su aplicación. En cualquier caso sería deseable que nunca se pierda el concepto básico: debe ser una garantía de durabilidad y calidad del producto final, no un mero trámite como hoy son algunas variantes bastante conocidas de papeleo.

<sup>533</sup> Congreso de los Diputados. *Dictamen de la Comisión y escritos de mantenimiento de enmiendas para su defensa ante el Pleno*, (BOCG 163-12, 30.6.1999). La Comisión de Infraestructuras a la vista del Informe emitido por la Ponencia, ha examinado el proyecto de LOE (núm. Expte. 121/163), cuya aprobación fue avocada por el Pleno del Congreso de los Diputados en su reunión del día 27 de abril de 1999, por lo que tiene el honor de elevar al Sr. Presidente de la Cámara el siguiente Dictamen...

<sup>534</sup> Proyecto de LOE, de 1.7.1999, (BOCG 163-13, 12.7.1999). Aprobación por el Pleno del Congreso de los Diputados.

Ley 38/99 por las Cámaras<sup>536</sup>. La LOE sancionada por el Rey, el 5 de noviembre de 1999, entrará en vigor a los seis meses de su publicación<sup>537</sup>.

### ***A) Modificaciones que introduce la LOE a los anteproyectos y al proyecto aprobado por el Gobierno***

Los motivos<sup>538</sup> que impulsaron la LOE y su plasmación en el texto aprobado, han sobrevivido a un sinfín de proyectos y anteproyectos. Estos motivos que justifican la LOE son, en resumen, los que a continuación van a citarse:

-El sector de la edificación, siendo uno de los principales sectores económicos, carecía, sin embargo, de una regulación acorde con esta importancia.

-Dar continuidad a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones<sup>539</sup>, que ordena la construcción de los edificios<sup>540</sup>.

-Superar la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación. Establecer el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios.

---

<sup>535</sup> Proyecto de LOE, enmiendas que propusieron los distintos grupos parlamentarios del Senado, 17.9.1999, (BOCG 148, 21.9.1999).

<sup>536</sup> LOE de 21 de octubre de 1999, (BOCG 163-15, de 28.10.1999).

<sup>537</sup> Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, (BOE 266, de 6.11.1999).

<sup>538</sup> LOE de 21 de octubre de 1999,...., cit. Exposición de Motivos, pág. 145-147.

<sup>539</sup> Ley 6/1998 de 13 de abril de 1998, sobre regimen del suelo y valoraciones, (BOE 89, de 14.4.1998).

<sup>540</sup> LOE de 21 de octubre de 1999,...., cit., pág. 145. Exposición de Motivos, párrafo 2º. La tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del CC y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que refiere a las garantías para proteger a los usuarios.

-Fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, como una aportación más a la Ley 26/1984, de 19 de junio, general para la defensa de los consumidores y usuarios.

-Mejorar la calidad de los edificios desde el punto de vista del interés general. Así se contempla en la Directiva 85/384/CEE de la UE, cuando declara que la creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como el patrimonio colectivo y privado, revisten un interés público.

No obstante se va a necesitar que transcurra cierto tiempo para que alguno de estos objetivos se virtualice<sup>541</sup>, debido fundamentalmente a la falta de una definición previa de las fases del proceso constructivo de la edificación. Por otro lado, también se debe establecer, en base a ésta definición, el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios<sup>542</sup>.

El texto aprobado y el proyecto presentado por el Gobierno<sup>543</sup> a las Cámaras son prácticamente idénticos, excepto en los apartados de las disposiciones adicionales, transitorias y derogatorias<sup>544</sup>.

---

<sup>541</sup> Miquel MATAS NOGUERA, *LOE, Llei d'ordenació de l'edificació*. Girona: Ed. CA y AT de Girona, GIBIC nº 24, diciembre 1999, pág. 2. Aquesta llei, llargament esperada i debatuda en el sector, finalment s'ha consensuat i s'ha adaptat a cadascun dels agents que intervenen. En aquest sentit, cada col·lectiu professional ha vist reconeguts alguns punts importants però, a la vegada, ha hagut de cedir en d'altres. La llei ha deixat algun buit que queda sotmès a diferents interpretacions i que s'haurà de regular a través de la jurisprudència que es vagi generant al llarg dels propers anys; Carles CARTAÑA, *L'edificació ja té una llei que la regula*. Barcelona. L'INFORMATIU del CA Y AT de Barcelona, nº 154, novembre de 1999, pág. 3. La llei ja arribat. L'espera ha estat llarga. Com va dir un diputat, deu ser la llei que ha tingut més avantprojectes. El resultat ha estat més un vestit fet a mida, que no pas el que avui necessitaria l'edificació. Una llei feta de massa retalls, de massa pactes, sempre deixa forats, incongruències o excessives dependències.

<sup>542</sup> ACTUALIDAD CERCHA, *LOE: una "Constitución" para el sector de la edificación*, Madrid: Ed. CERCHA, nº 52, 3ª Época, diciembre de 1999, pág. 17. Código técnico de la edificación. En un plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de la Ley, el gobierno habrá de elaborar el Código, ... En él se establecerán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que buscan incrementar la calidad del producto final.

<sup>543</sup> Proyecto de LOE de 25 de junio de 1999, aprobado por el Gobierno..., cit.

<sup>544</sup> Proyecto de LOE de 29 de septiembre de 1999, aprobado por el Senado el 29.9.1999, (BOCG 148. F, 7.10.1999). Las enmiendas referidas fueron presentadas por el Senado.

Su contenido se ciñe fundamentalmente, al igual que ocurre con el proyecto 1.7.1999, al compendio del anteproyecto de 21.9.1998 con el protocolo de conclusiones, acuerdo sobre atribución de competencias<sup>545</sup> de los distintos profesionales técnicos que intervienen en el proceso de edificación, con ligeras variaciones en su articulado.

Aparece un cambio importante en cuanto que no regula la modificación de los artículos 1591 y 1909 del CC<sup>546</sup>, recogidos en la disposición adicional primera del anteproyecto del 21.9.1998 y en los anteriores borradores, salvo en el anterior proyecto de LOE de 9.1.1996, no aprobado por las Cortes, ya que tal modificación se contemplaba en el proyecto de Ley de reforma del CC de 1994.

Las enmiendas presentadas por el Senado y aprobadas por las Cámaras, amplían lo establecido en el proyecto de Ley<sup>547</sup> en lo siguiente:

-Se introduce una modificación en la disposición adicional segunda, ya que mediante RD podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualesquiera de las garantías previstas en el artículo 19, no tan sólo para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda, sino también para edificios destinados a cualquier uso.

---

<sup>545</sup> EDITORIAL, *El Congreso aprueba la Ley de Ordenación de la Edificación*. Barcelona: Ed. Correo de la Construcción, nº 960, de 19 de noviembre de 1999, pág. 3. Se aprobó, por fin, la Ley de la edificación. El caso estará en saber si, en la práctica, supone realmente un avance sobre la situación anterior. Sobre las titulaciones y competencias tiene, por lo menos, la virtud de clarificar las falsas expectativas que en su día se crearon sobre el posible desembarco de otras titulaciones en las suculentas playas del proyecto y la dirección de edificios residenciales, con lo que se cierra, para tranquilidad de todos, una polémica estéril. Pero sobre los otros aspectos contemplados en la Ley sólo se pueden hacer conjeturas.... En cualquier caso el legislador hace gala de una prudencia, o falta de criterio, realmente sorprendente.

<sup>546</sup> MUR SOTERAS, *La LOE, per fi...*, op. cit., pág. 13. No es deroga l'article 1591 del CC, per la qual cosa continuarà d'aplicació en els edificis existents amb anterioritat a la LOE. Tots els sinistres en curs i els que es produeixin en el futur en els edificis construïts entre l'any 1990 i els que obtinguin llicència abans del 7 de maig del 2000, continuaran regint-se per l'article 1591. Cal, però, tenir en compte que part de la jurisprudència derivada del 1591 també pot ser aplicada, en tot allò que no es contempla en la LOE, als edificis nous.

<sup>547</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la comparación de lo regulado en el proyecto de LOE de 25.6.1999 y la LOE.

-La LOE preceptúa una nueva regulación del derecho de reversión modificando los artículos 54 y 55 de la Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954<sup>548</sup> (disposición adicional quinta). Al mismo tiempo establece que los artículos del 64 a 70 del Reglamento de la Ley de expropiación forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957<sup>549</sup>, seguirán vigentes en cuanto no se opongan o resulten compatibles con lo establecido en la disposición antedicha (disposición derogatoria segunda). Entiendo que no es congruente regular modificaciones puntuales<sup>550</sup> a la Ley de expropiación forzosa en la LOE y menos cuando nunca apareció mención alguna en los diferentes borradores, anteproyectos y proyectos de LOE.

-La LOE introduce una modificación del artículo 2.a del RD Ley 1/98, de 27 de febrero<sup>551</sup>, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, haciendo extensible su aplicación a todos los edificios y conjuntos inmobiliarios que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/60, de 21 de julio, de

---

<sup>548</sup> Ley de Expropiación Forzosa de 16. 12. 1954, (BOE 351, de 17.12.1954).

<sup>549</sup> Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa de 26.4.1957, (BOE 160, de 20.6.1957).

<sup>550</sup> Francesc P. VILA, *Aprobada la LOE con cambios en el derecho de reversión*. Barcelona: Ed. RCT., Revista de la Construcción Tanipress, nº 97, noviembre de 1999, pág. 18. La mayoría de la que goza el PP en el Senado le permitió introducir en la LOE una enmienda que facilita la expropiación pública de terrenos, que finalmente se ha incorporado al texto aprobado por el Congreso. Dos artículos de la Ley de Expropiación Forzosa, que data de 1954, quedan modificados para impedir la reversión a los propietarios de los terrenos expropiados, si cambia el uso de los mismos, siempre que la nueva finalidad se considere también de interés general. Como se recordará el derecho de reversión ha sido uno de los principales obstáculos para llevar adelante el Plan de prolongación de la Castellana. Aunque en un principio, fuentes del Gobierno han subrayado la importancia de esta modificación de la Ley de Expropiación Forzosa para la construcción de carreteras, escuelas, hospitales u otras realizaciones de utilidad pública o interés social; MATAS NOGUERA, *LOE, Llei d'ordenació de l'edificació...*, op. cit., pág. 2. El legislador también ha aprofitat la llei per a incloure alguna temàtica que no té massa sentit dins del context general (modificació llei d'expropiació) i, per contra, no s'ha modificat un dels articles més importants del Codi Civil, el 1591.

<sup>551</sup> Ley 1/1998, de 27 de febrero de 1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, (BOE 51, de 28.2.1998). Reglamento 279/99, de 22 de febrero de 1999, (BOE 58, de 9.3.1999).

propiedad horizontal, modificada por la Ley 8/99, de 6 de abril<sup>552</sup> (disposición adicional sexta).

-Como contradictorio con los objetivos de la Ley, se puede considerar lo regulado en la disposición adicional séptima, (analizada en el apartado de responsabilidad), en cuanto concede la posibilidad de sustanciar el proceso con la participación de otros agentes intervinientes. La consecuencia de ello es, una vez más, un proceso largo y complicado.

En síntesis expongo que la promulgación por las Cortes Generales de la LOE, en tanto que Ley marco, ha aportado una ayuda para estructurar mejor y resolver muchas de las precariedades que se han anotado. Sin embargo, queda mucho camino<sup>553</sup> por recorrer, ya que esta Ley se remite en muchos apartados a la legislación sectorial (específica) vigente<sup>554</sup>. Entra a regular, aunque sin

---

<sup>552</sup> Ley 8 /1999, de 6 de abril de 1999,..., cit. que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960, (BOE 176, de 23.7.1960).

<sup>553</sup> P.VILA, *Aprobada la LOE con cambios en el derecho de reversión...*, op. cit., pág. 18. El seguro obligatorio que implanta la LOE es el principal motivo de disgusto de los promotores constructores. Para Manuel Martí, gerente de la AP-CE, “ la LOE es una chapuza de ley... (que) va a traer más problemas que soluciones”. Aunque los promotores han apoyado el desarrollo de la Ley de Edificación, han mostrado su preocupación por la falta de técnicos que serán necesarios para emitir el certificado de calidad, imprescindible para que las compañías aseguradoras se hagan cargo del seguro obligatorio, que cubre los problemas debidos a elementos estructurales durante un período de diez años para las instalaciones que afecten a las condiciones de habitabilidad y a un año para los acabados.

<sup>554</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: correspondiente a la seguridad y salud en la construcción. Habida cuenta del carácter específico y singular que reviste la elaboración documental y la práctica en las obras de cuanto concierne a la seguridad y salud laboral en la construcción, parece imprescindible que, con independencia de una remisión general a la legislación de prevención de riesgos laborales, se incluya en la LOE, dentro de los agentes del proceso edificatorio, a los autores de los estudios de seguridad y salud laboral, así como a los coordinadores durante el proyecto o durante la ejecución de la obra, consignándose dentro de las obligaciones que corresponden a promotores y contratistas (constructores) las que les atañen específicamente en esta materia. Aspectos estos, de la seguridad y salud laboral, de competencia normativa estatal: LPRL 31/95, RSP 39/97 y RD 1627/97, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción; MAPFRE, *Instrucción técnica del concepto y gestión de la seguridad integral...*, op. cit., pág.2. Los últimos años están siendo testigos de cambios acelerados en los ámbitos social, económico, comercial y, comparativamente, en menor medida, tecnológico. El tiempo presente y, previsiblemente el futuro van a estar caracterizados por la inestabilidad continua en dichos ámbitos. Como consecuencia, estos cambios están modificando el marco en el que se desarrollan las estructuras sociales y, en particular, el de las empresas. Los citados factores, que están en permanente evolución, han incrementado la habitual incertidumbre que caracteriza a la actividad empresarial, de manera especial en el

estructurarlo de forma precisa, el proceso constructivo de la edificación. Además, establece las responsabilidades sin hacer ninguna mención (como hacían los diferentes proyectos y anteproyectos anteriores) de la modificación del CC (artículos 1591 y 1909 CC). A ello hay que añadir que si bien los objetivos siguen siendo válidos en relación a la mejora de la calidad y defensa de los intereses del consumidor, éstos quedan en precariedad al aplazar la redacción del Código técnico de la edificación a un plazo de dos años posteriores a la publicación de la Ley.

### ***B) Cambios que la LOE introduce en el proceso de la edificación***

En este apartado analizaré los cambios que la Ley introduce en el proceso de la edificación. Para ello me basaré en lo expuesto en el Capítulo 1 de la tesis<sup>555</sup>, dónde se define el proceso constructivo de forma genérica y se acota al proceso de la edificación.

Considero necesario analizar los cambios que la LOE establece, haciendo referencia a algunas de las enmiendas que se propusieron en el Senado y que no han sido contempladas, en cuanto aportaban una mayor claridad a la hora de definir a los diferentes agentes y exigir unas mayores garantías para ejercer su actividad<sup>556</sup>. Esto sin duda hubiera ayudado a reducir las

---

ámbito de la construcción, tanto en sus riesgos de gestión, como en los riesgos accidentales. El reto que se plantea, por tanto, es de anticipación a situaciones futuras, identificando y evaluando nuevos riesgos que se añaden a los tradicionales. A partir de este conocimiento, la LOE estará en mejores condiciones de acertar: en quien debe adoptar las medidas de seguridad que controlen los riesgos y minimicen las pérdidas en caso de que lleguen a materializarse en accidentes. Por lo analizado, la LOE, no entra en su regulación y remite a la legislación sectorial.

<sup>555</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación. Ampliado en el Cap. 6 de la tesis: en el apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud. En los antedichos apartados se diferencian tres fases fundamentales, donde se ha indicado en cada una de ellas las funciones y los documentos imprescindibles para el correcto desarrollo de la siguiente, al tiempo que se significan las obligaciones que corresponden a cada agente que participa en el proceso de edificación.

<sup>556</sup> Proyecto de LOE, enmiendas que propusieron los distintos grupos parlamentarios en el Senado..., cit. Proyecto de LOE, texto aprobado por el Senado..., cit.

posibles dudas, que si ya surgieron en el Senado, igual puede suceder ante los tribunales.

La LOE tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso (artículo 1.1). Al mismo tiempo delimita el ámbito de aplicación al proceso de edificación, -en cada una de sus fases en las que se desarrolla, desde que se inicia la promoción, hasta la demolición de lo edificado-, y entiende por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido...(artículo 2.1). Es incompleta su redacción y comparto la propuesta de enmienda que se presentó en el Senado (indicada entre guiones), ya que respecto a la acción y el resultado de construir parece olvidarse de que existe una fase previa fundamental para el correcto desarrollo del proceso de la edificación.

La consideración de edificación queda limitada a aquella que sea resultado de la ejecución de las obras de nueva construcción, ampliación, reforma, rehabilitación u obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas (artículo 2.2). En el Senado se propuso añadir las obras de demolición. Comparto esta propuesta de enmienda, puesto que el solar en el que se deba construir el futuro edificio puede contener una edificación, que deba ser desconstruida (término más correcto que el de demolición) parcial o totalmente, requiriéndose a tal fin, la necesidad de un proyecto específico y la oportuna licencia de obras<sup>557</sup>.

#### **a) Primera fase: previa al proceso de edificación**

Esta fase se calificaba de previa al proceso de edificación y se la define de fundamental para determinar la viabilidad técnica y económica de la promoción (edificación). Se indicaron como actividades imprescindibles para su correcto desarrollo el estudio topográfico del solar, el estudio geotécnico y el estudio de calificación e infraestructura urbanística.

---

<sup>557</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente a la gestión de residuos y de forma especial el análisis de la ordenada económica de rotación.

Las funciones en esta fase las tiene que asumir el promotor o propietario del futuro edificio, si bien éste puede contratar los trabajos a otros agentes. La LOE interviene en esta fase regulando<sup>558</sup> las obligaciones del promotor y requiriendo la necesidad del estudio geotécnico.

**(aa) Agentes:**

**(i) El promotor**

La Ley configura al promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso (artículo 9). Las obligaciones del promotor, que afectan a esta fase previa, son la de ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él (artículo 9.2.a), y facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto (artículo 9.2.b). En el Senado se propuso<sup>559</sup> una modificación casi total del artículo 9.2, agrupando estas dos obligaciones en un solo apartado: ostentar la titularidad suficiente sobre el suelo, el subsuelo, el vuelo o, en su caso, el aprovechamiento urbanístico, que le faculte para construir en él (artículo 9.2.a).

Entiendo que hubiera sido más correcto así, ya que el uso del suelo puede estar condicionado. Las siguientes situaciones hacen las veces de ejemplo: que el propietario autorice el paso de una línea de metro por el subsuelo o una conducción eléctrica (limitación de uso del subsuelo); también es posible que otorgue o venda el derecho de vuelo a una finca colindante sobre su solar (limitación de uso de vuelo). Todo ello no debe impedir la realización de un edificio con las limitaciones afectadas. Por ello es importante la especificación –en su caso, el aprovechamiento urbanístico, que le faculte para construir en él–, porque requiere

---

<sup>558</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente al estudio comparativo del articulado del proyecto de julio de 1999.

<sup>559</sup> Cfr. Aclaración de lo expuesto en relación al concepto de propuestas del Senado. Las propuestas estudiadas son: las presentadas por los distintos grupos parlamentarios en el Senado no tan sólo las aprobadas.

al promotor, de forma indirecta, la obligación de solicitar un certificado de calificación e infraestructura urbanística.

### **(bb) Actividades**

#### **(i) Estudio topográfico del solar**

El autor del proyecto necesita este documento<sup>560</sup> en tanto que básico e imprescindible para poder constatar la veracidad de los límites, servidumbres y superficie del solar. El promotor debería facilitarlo acompañado de la escritura de propiedad del solar.

La LOE lo refiere de forma indirecta. Así, al regular las obligaciones del proyectista establece lo siguiente: redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato...(artículo 10.2.b); acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales (artículo 10.2.c). Lo expuesto permite al promotor contratar el estudio topográfico al proyectista y éste, a su vez, subcontratarlo a un técnico especialista en la materia.

#### **(ii) Estudio geotécnico**

La Ley se refiere al estudio geotécnico, también de forma indirecta, en lo regulado en la seguridad estructural (artículo 3.1.b.1); y en cuanto al proyecto, habrá de justificar técnicamente<sup>561</sup> las soluciones propuestas...(artículo 4.1 y 12.2.b)<sup>562</sup>.

---

<sup>560</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de la edificación. Subapartado de la primera fase: estudio topografico del solar.

<sup>561</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de la edificación en el que se expone el estudio geotécnico.

<sup>562</sup> ORTEGA ESPINOSA, *Punto de vista del reaseguro...*, op. cit., pág. 8. Ya que las exigencias técnicas para desarrollar actividades tan importantes como la promoción o construcción no han variado, ya que las grandes constructoras con todos los sellos de calidad en sus vitrinas buscan el precio más ajustado entre un enjambre de subcontratistas, ya que las escuelas lanzan cada día más profesionales con muy pocos conocimientos prácticos, será el sector asegurador la única vía para establecer la

En el Senado se propusieron diferentes enmiendas con referencia directa. Así, previamente a la consideración de un edificio de nueva planta, deberán conocerse las características geotécnicas del terreno donde vaya a ubicarse, para lo cual se harán los estudios pertinentes que se incorporarán al proyecto en justificación de las soluciones que en el mismo se han adoptado. Estos mismos estudios serán necesarios para las obras de reforma y rehabilitación que afecten a la cimentación o modifiquen, significativamente, los empujes que la estructura deba transmitir al terreno (artículo 4.3); se propuso añadir un nuevo apartado en el artículo que regula las obligaciones del proyectista: coordinar, junto con un profesional con titulación académica habilitante, la redacción del estudio geológico del terreno (artículo 10.2.d); además el Senado asimismo, quería añadir un nuevo párrafo en el artículo que regula las obligaciones del director de la ejecución de la obra, en lo que se refiere a la función de suscribir el acta de replanteo, el acta de adecuación de la cimentación y de la estructura al estudio geológico-geotécnico (artículo 13.2.e).

La LOE es demasiado escueta<sup>563</sup>, ya que ni incluye la denominación del estudio –estudio geotécnico-. Sin embargo, entiendo que las enmiendas presentadas en el Senado sobrepasan el grado de especificidad que debe contener la Ley. Se entra en ámbitos que deben ser desarrollados por reglamento o legislación específica en la materia. Discrepo de la propuesta de firma por el director de la ejecución de la obra de la adecuación de la cimentación., en cuanto éste no interviene en el proyecto. Es una obligación que corresponde al director de la obra (artículo 12.3.b), normalmente autor del proyecto, en cuanto dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto (artículo 12.1),

---

mejora de la calidad, estableciendo para poder otorgar la póliza: necesidad de un estudio geotécnico, de un control de proyecto, de un control de ejecución material y de un informe final con las reservas que deben corregirse para garantizar la seguridad de la edificación. Algunas CCAA ya exigen estudios geotécnicos, los planes urbanísticos ya empiezan a considerar los problemas ligados al emplazamiento en cuanto a las condiciones geotécnicas e hidrogeológicas, etc.

<sup>563</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: en el que se realiza un estudio comparado del contenido de los anteproyectos y proyectos más importantes de LOE. Así como de la propia Ley. Debe destacarse, que los criterios utilizados varían en el transcurso de los quince años. En cualquier caso, en todos ellos, se evidencia el déficit de una definición previa de las diferentes fases del proceso constructivo de la edificación.

al tiempo que es el responsable de elaborar las eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra (artículo 12.3.d).

## **b) Segunda fase: redacción de documentos y concesión de licencia de edificación**

Como ya se expuso<sup>564</sup>, las actividades a desarrollar en esta fase (constatadas por documentos) son complejas y pueden variar, parcialmente, en relación a las características del edificio (superficie, tecnología constructiva, emplazamiento, etc.), y en la medida en que la legislación sectorial preceptúa el cumplimiento de determinados requisitos, en función de estas características. Pueden diferenciarse cinco actividades imprescindibles para el desarrollo de la tercera fase: contratación de los técnicos competentes<sup>565</sup>, redacción del proyecto, redacción del estudio de seguridad y salud, redacción del programa de control de calidad, obtención de la licencia de obras de edificación.

### **(aa) Agentes**

#### **(i) El promotor**

La Ley lo define como cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de

---

<sup>564</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de la edificación.

<sup>565</sup> REY HUIDOBRO, *Primeras impresiones sobre la LOE...*, op. cit., pág. 9. En la LOE no se regulan las competencias de los técnicos de la construcción sino por vía de obligaciones en garantía del resultado constructivo y de facultades en relación a la distribución edificativa que se realiza en el art. 2. No obstante, un examen detenido de las obligaciones que establece la Ley para aquellos agentes de la edificación que requieren titulación académica y profesional habilitante, evidencia que el legislador ha introducido una distribución de competencias edificativas, que tanto por el rangonormativo, como por la finalidad de la Ley y su disposición derogatoria primera, dejan parcialmente vacías de contenido aquellas normas que de manera fragmentaria y difusa vienen a concretar las competencias de los diferentes agentes técnicos titulados que toman parte en la edificación, siempre y cuando se opongan a lo regulado en la LOE.

edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título (artículo 9.1). Además, es el responsable de gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas (artículo 9.2.a). Para tal fin, deberá cumplir los requisitos que la Ley establece al remitirse a la normativa aplicable (artículo 5). En el Senado se propusieron diferentes enmiendas a la redacción y una de contenido a este artículo: para la expedición de tales licencias o autorizaciones se exigirá, como mínimo, el proyecto con los documentos que se especifican en el artículo 4.1, junto con una copia del estudio de seguridad y salud incorporado al mismo (artículo 5). Podría haber sido válida esta propuesta de enmienda para aquellas CCAA que no tengan una ley específica<sup>566</sup>. En cualquier caso el promotor deberá contratar a los técnicos competentes para que asuman las funciones que la Ley le requiere para la obtención de la licencia de obras<sup>567</sup>.

La definición del promotor, que la Ley establece, hay que considerarla importante y quizás en ciertos aspectos genérica. Es importante, porque dispone la distinta personalidad con la que puede actuar el promotor –persona física o jurídica, pública o privada, individual o colectiva-, así como por concretar su forma de participación –decide, impulsa, programa y financia-. Podemos calificarla de genérica, en cuanto la definición que la Ley establece comprende tanto al promotor que realiza la edificación para su propio uso como al que actúa como empresario –posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título-.

## **(ii) El proyectista**

El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto. Establece la LOE como obligaciones del proyectista las siguientes: estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda (en base

---

<sup>566</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de la edificación en las que se referencian la Llei de l'habitatge de Catalunya y la Ley de medidas para la calidad de la edificación de la CCAA de Madrid.

<sup>567</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de colegios profesionales; régimen contractual.

a que tenga por objeto edificios cuyo uso principal esté comprendido en los grupos que clasifica el artículo 2.1)<sup>568</sup>, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión; redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente – así como a los principios preventivos reflejados en el estudio de seguridad- y a lo que se haya establecido en el contrato, y entregarlo con los visados que en su caso fueran preceptivos (artículo 10.2). Entre las enmiendas que propuso el Senado, está la de añadir la expresión expuesta entre guiones acerca del estudio de seguridad.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados (artículo 4.2); cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto (artículo 10.1 párrafo 2º)<sup>569</sup>.

Se trata, a mi modo de ver, de una importante aportación de la Ley, en cuanto visiona la dificultad de que un solo técnico pueda desarrollar todo el proyecto, invitando al trabajo en equipo. Abre las puertas al especialista (técnico competente), referido en diferentes apartados de la tesis como ayuda a la mejora de la calidad.

### **(iii) El director de la obra**

---

<sup>568</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE de 5.11.1999.

<sup>569</sup> MARTÍ FERRER, *La LOE: visión general...*, op. cit., pág. 13. A la entrada en vigor de la LOE, el proyecto se configura cada vez mas como una obligación de resultado: se trata de que el proyecto sea capaz de lograr tanto la licencia de obras urbanística, como el informe favorable del órgano de control técnico, como que cumpla el resto de los requisitos (estudio de seguridad y salud, proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, etc.). Aunque el contrato principal deberá ser firmado con un arquitecto, los proyectos parciales podrán ser redactados por ingenieros de cada una de las especialidades. El último párrafo del art. 10.2.a dice que: dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate. En la actualidad, sólo el Reglamento de ICT (Aprobado por RD 279/99, de 22 de febrero. Infraestructuras Comunes de Telecomunicación) exige la intervención de técnicos competentes en telecomunicación (art. 9).

El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas, y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto (artículo 12.1). Cada uno de los aspectos referidos hay que traducirlo como una especialidad de proyecto y como una posible necesidad de apoyo en la dirección<sup>570</sup>.

Las obligaciones del director de obra son muy amplias y bien reguladas (artículo 12.3). La competencia se limita a la circunstancia de estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda (artículo 2.1), y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. Las obligaciones pueden ser diferentes según dónde efectúe su intervención: bien sea en la fase de redacción del proyecto y de solicitud de licencia de obras (fase que estamos analizando), cuya actuación se limita al estudio y análisis del proyecto (el director de la obra puede ser un técnico diferente al que redacta el proyecto), a la firma con el promotor de las hojas de encargo (visadas por el colegio profesional correspondiente y necesarias para la solicitud de la licencia de obras), y a la firma del contrato (promotor-técnico) en el que se establecerán las condiciones económicas entre otras;<sup>571</sup> o bien, en la fase de ejecución y legalización del edificio (que se desarrollarán en la siguiente fase)<sup>572</sup>.

#### **(iv) El director de la ejecución de la obra**

---

<sup>570</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE. Ello se ve constatado en el artículo 12.2: podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.

<sup>571</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de colegios profesionales; régimen contractual.

<sup>572</sup> REY HUIDOBRO, *Primeras impresiones sobre la LOE...*, op. cit., pág. 14. El sistema de imposición de obligaciones, individualizadas en cada uno de los agentes de la edificación es uno de los posibles, pero creo que no es el mejor, ya que no responde a una presentación ordenada de la actividad edificativa, mas propia de una norma con entidad determinante del proceso constructivo de la edificación.

Es aquel 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 (artículo 13).

Las obligaciones del director de ejecución de obra también son muy amplias y bien reguladas si omitimos los conflictos que pueden surgir con la legislación sectorial – seguridad y salud, medio ambiente, etc.- (artículo 13.2). La competencia se limita al hecho de estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En obras de edificación de viviendas, será el arquitecto técnico (conforme al artículo 2.1.a y b.). En los demás casos la dirección de la ejecución de la obra puede ser desempeñada indistintamente por profesionales con titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico (artículo 13.2.a). Las obligaciones en la fase que estamos analizando son las mismas que se han expuesto en el apartado anterior, referido al director de obra.

## ***(bb) Actividades***

### **(i) Contratación de los técnicos competentes**

Esta actividad corresponde al promotor o propietario del futuro edificio.<sup>573</sup> La LOE no aporta novedades, simplemente establece que la construcción de edificios y su ocupación precisará de las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable (artículo 5), sin especificar la documentación necesaria para la solicitud de la licencia de obras.

La enmienda que se propuso en el Senado<sup>574</sup> incidía en lo expuesto –de acuerdo con la normativa aplicable- aportando una ayuda

---

<sup>573</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de la edificación, actividad de contratación de los técnicos competentes.

<sup>574</sup> Propuesta de enmienda que presento el Senado al art. 5. Por lo que respecta al cumplimiento de las prescripciones establecidas en esta Ley, se verificará, por parte de los Ayuntamientos, a través de la licencia de obras y la licencia de ocupación, y por parte de las CCAA, por medio de la cédula de habitabilidad.

para asegurar el control de la legalidad por parte de las administraciones más próximas al ciudadano.

Cumplir las precripciones establecidas en la Ley obliga al análisis de los diferentes artículos, en los que éstas se especifican de forma desordenada y poco concreta. No obstante esta regulación, aunque desprovista de sistematización, puede entenderse como correcta en cuanto que remite a la legislación específica en cada materia (legislación sectorial). De modo que sigue vigente en cada CCAA su propia legislación autonómica<sup>575</sup>.

Básicamente el promotor deberá contratar a los siguientes agentes: autor del proyecto, director de obra, director de ejecución material de la obra (autor del programa de control de calidad), autor del estudio de seguridad y salud, y coordinador de seguridad y salud en la redacción del proyecto (cuando intevenga más de un técnico en la redacción del mismo)<sup>576</sup>.

## **(ii) Redacción del proyecto**

Se establece que el proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas –contempladas en el capítulo II- de las obras que se continenen en el artículo 2 (artículo 4.1)<sup>577</sup>.

Las exigencias técnicas se establecen fundamentalmente en el artículo 3. Este artículo regula los requisitos básicos de la edificación con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente. Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en los apartados a, b y c del mismo artículo.<sup>578</sup>

---

<sup>575</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartados en los que se referencia la Llei de l'habitatge de Catalunya y la Ley de medidas para la calidad de la edificación de la CCAA de Madrid.

<sup>576</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud, subapartado del coordinador en la fase de proyecto.

<sup>577</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE de 5.11.1999.

<sup>578</sup> CALIDAD SIDERÚRGICA, *Proyecto de Ley de ordenación de la edificación*, Madrid. Boletín informativo nº 13, junio 1999, pág.1. Con el fin de garantizar la seguridad, el bienestar y la protección del medio ambiente, los edificios deberán

El Código técnico de la edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de la calidad de los edificios y sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los requisitos básicos. Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituirán, a partir de la entrada en vigor de la Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código técnico (artículo 3.2). Ello da lugar a una situación de déficit normativo-técnico en cuanto las normas básicas actuales resultan insuficientes para cubrir las necesidades técnicas<sup>579</sup>.

En el Senado se presentó una propuesta de enmienda, en la que se completaba la redacción que la Ley establece (artículo 4.1), referente a que el proyecto será obligatorio para la iniciación de las obras, y constará como mínimo de los documentos siguientes: memoria descriptiva y justificativa, planos, pliego de condiciones, presupuesto de ejecución material, cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario, y un documento independiente en el que se recoja el estudio de seguridad y salud o estudio básico<sup>580</sup>.

---

proyectarse, construirse y mantenerse de tal forma que satisfagan los requisitos básicos de calidad relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad. La funcionalidad se refiere, entre otros elementos, a la accesibilidad para personas discapacitadas y accesos a servicios de telecomunicaciones. Respecto a la seguridad, se trata de seguridad estructural y de utilización y, por último, la habitabilidad entendida como higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra el ruido, aislamiento térmico, ahorro de energía y otros aspectos puramente funcionales. La Ley abre un nuevo marco para que en el plazo de dos años el Código técnico de edificación, que establecerá con precisión las exigencias técnicas que deban cumplir los edificios, pueda elaborarse y estar en vigor.

<sup>579</sup> LOE..., cit., disposición adicional segunda. Se autoriza al Gobierno para que mediante RD y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, apruebe el Código técnico de la edificación y se establece que hasta su aprobación van a ser aplicables las NBE. Nótese que algunas datan del año 1979 – condiciones térmicas en los edificios- con lo cual ya no se ajustan a las necesidades actuales. El Senado presenta diferentes enmiendas justificadas en la necesidad de complementar el déficit normativo: la primera, para dar cumplimiento de los requisitos de eficiencia energética establecida en la Directiva Europea SAVE; la segunda, sobre protección contra materiales potencialmente peligrosos para la salud (el amianto y otros); la tercera, sobre la obtención de un certificado energético y medioambiental para favorecer el ahorro de energía y la reducción del impacto ambiental.

<sup>580</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente al estudio de seguridad y salud o estudio básico.

Se contempla la posibilidad de que el proyecto se desarrolle mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas (invita a la mejora de la calidad en cuanto que pueden ser redactados por técnicos especialistas), siempre que se mantenga entre todos ellos la necesaria coordinación y sin que se produzca una duplicidad en la documentación (artículo 4.2). No contempla, sin embargo, la diferencia entre proyecto básico y de ejecución<sup>581</sup>. Ello podría crear confusión en lo relativo a la concesión de la licencia de obras que regulan determinadas normas de las CCAA. Para la concesión de la misma se requiere el proyecto básico, pero para su otorgamiento es necesario el proyecto básico y de ejecución.

### **(iii) Redacción del estudio de seguridad**

La Ley establece que las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica (artículo 1.2)<sup>582</sup>. Sin embargo preceptúa que las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud en obras de edificación, durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades (disposición adicional cuarta).

En el Senado se presentó la propuesta de añadir un nuevo subapartado al artículo 10.2, la letra d, advirtiendo al promotor sobre la necesidad de elaborar el estudio de seguridad y salud en los casos establecidos reglamentariamente.

### **(iv) El programa de control de calidad**

---

<sup>581</sup> REY HUIDOBRO, *Primeras impresiones sobre la LOE...*, op. cit., pág. 12. No se contempla la diferenciación entre proyecto básico y de ejecución, así como los efectos derivados de ello en supuestos de eventuales vicios o defectos constructivos cuando los autores de los respectivos proyectos sean distintos, lo cual es relativamente frecuente.

<sup>582</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente al marco normativo en seguridad y salud en la construcción, RD 1627/97.

Es el documento<sup>583</sup> en el que se especifican los componentes de la obra (definidos en el proyecto) que se deben controlar, las clases de ensayos, análisis y pruebas, y el momento en que se deben realizar. La LOE obvia la referencia expresa a tal documento, si bien establece las funciones del control cualitativo y cuantitativo de la construcción y la calidad de lo edificado (artículo 13.1). Estas obligaciones corresponden en las obras de edificación de viviendas al arquitecto técnico, en cuanto debe verificar, en el transcurso de la ejecución de la obra, la recepción de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas (13.2.b). Para tal fin se sirve de lo que la Ley prevé como entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación (artículo 14).<sup>584</sup>

#### **(v) Licencia de obras de edificación**

La Ley preceptúa que la construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten, y su ocupación precisarán de las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes de conformidad con la normativa aplicable (artículo 5). Remite claramente a las competencias que tienen atribuidas las CCAA en esta materia<sup>585</sup>.

---

<sup>583</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación, subapartado de la redacción del programa de control de calidad.

<sup>584</sup> LOE..., cit., art. 14.1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable; art. 14.2. Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación; art. 14.3. Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad: a) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras; b) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos –con titulación profesional habilitante para cada clase de homologación- necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos competentes. El Senado propone añadir lo indicado entre guiones, con la motivación de que quienes prestan la asistencia técnica estén capacitados profesionalmente para el desempeño de dicha tarea.

<sup>585</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación, en el que se referencia la Ley de la vivienda de Cataluña y la Ley para la calidad en la edificación de la CCAA de Madrid.

En el Senado se presentaron diferentes enmiendas que se justifican en el hecho de la dispar regulación existente. Así se propuso que para la expedición de tales licencias o autorizaciones se exigirá, como mínimo, el proyecto, junto con el estudio de seguridad y salud (aunque olvida otros documentos de igual importancia como son las hojas de encargo del director de obra y director de ejecución de la obra –visadas por el colegio profesional correspondiente- y el programa de control de calidad). Otra de las enmiendas que se propuso es que en los plazos, y con los requisitos que reglamentariamente se establezcan por parte de las respectivas CCAA, los servicios técnicos de los Ayuntamientos realicen las correspondientes visitas técnicas de inspección a los edificios, para comprobar, en su caso, el cumplimiento de las prescripciones de mantenimiento y conservación que correspondan, y en especial, las que se hayan establecido en la documentación de la obra ejecutada, a cuyo fin un ejemplar de la misma deberá quedar depositado en las oficinas municipales.

No puedo negar que dichas propuestas que se presentaron en el Senado, como medidas para asegurar el control de la legalidad por parte de las administraciones, sean loables, no obstante, resultan difíciles de cumplir a corto plazo, puesto que requerirían una reestructuración importante de los servicios técnicos municipales.

### **c) Tercera fase: proceso de ejecución y legalización del edificio**

En esta fase la LOE aporta novedades importantes que atañen tanto a los agentes<sup>586</sup>, como a sus actividades, así como a la legalización del edificio. Todo ello sin perjuicio de los cambios que ya conllevó la legislación sectorial de seguridad y salud y la de medio ambiente<sup>587</sup>.

---

<sup>586</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente al proceso de evolución de la LOE, en la que se constata, que en los anteriores proyectos se regulaba el agente subcontratista de forma específica.

<sup>587</sup> Cfr. Cap. 5 y 6 de la tesis: correspondientes a la legislación de seguridad y salud, y a la de medio ambiente. Se llega a constatar que el abanico de condicionamientos y limitaciones al que se somete la industria es más amplio que para cualquier otro sector de actividad de la sociedad. Como se analiza, no es difícil entender esta circunstancia. La industria, en especial la construcción, constituye una combinación

## *(aa) Agentes.*

### **(i) El promotor**

La función más importante del promotor en esta fase es la de financiar, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título (artículo 9.1). La LOE preceptúa sus obligaciones refiriéndolas a las de los diferentes agentes que participan en el proceso constructivo, por él contratados. Al mismo tiempo le obliga a suscribir los seguros previstos (artículo 19) en garantía por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

En el Senado se propusieron diferentes enmiendas al artículo 9.2 para una mejor determinación de las obligaciones del promotor e incluye sus obligaciones en relación a la seguridad y salud en el trabajo, así como las pertinentes referencias al régimen de subcontratación<sup>588</sup>.

---

compleja de medios reales y personales susceptibles de desencadenar numerosos efectos perturbadores. Como se expone en esta tesis, el primer paso que conviene dar con el fin de esbozar esta situación ha de ir orientado, en primer lugar, a completar el análisis de las diferentes fases del proceso constructivo de la edificación.

<sup>588</sup> Propuesta de enmienda presentada por el Senado (BOCG 148, 21.9.1999), art. 9.2. a). Ostentar la titularidad... b). Contratar el proyecto y,..., así como la ejecución de la obra y la intervención en la misma de la dirección facultativa, facilitándoles la documentación e información previa necesarias. c). Asegurar la elaboración del estudio de seguridad... d). Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas previas al inicio de la obra, durante su ejecución y a su terminación, cursando a la autoridad laboral el preceptivo aviso previo, así como legalizar su titularidad mediante escritura pública. e). Suscribir las correspondientes actas de replanteo o de comienzo y de recepción de la obra, y practicar su liquidación. f). Asegurar el resarcimiento de los daños materiales ocasionados al edificio por vicios o defectos, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y entregar al adquirente en los casos de transmisión o adjudicación de titularidad, el documento acreditativo de dicho seguro. g). Entregar a la propiedad, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes. h). Atender las instrucciones de la dirección facultativa en el ejercicio de sus competencias. i). Requerir a los contratistas, subcontratistas y autónomos para que cumplan con las instrucciones e indicaciones del coordinador en fase de ejecución y/o dirección facultativa en materia de seguridad y salud en el trabajo. j). Hacer que se elabore el estudio de seguridad y salud. k). Aprovar el régimen de subcontratación, en los términos previstos en la Ley.

Se justifica sobradamente la voluntad del Senado de destacar la importancia de la seguridad y salud en el ámbito de la edificación<sup>589</sup>, pero igual se incurre en el error de crear confusión, al hacerse referencia tan sólo a determinados aspectos y obviar otros, en la medida en que ya existe una legislación sectorial amplia y reciente. Participo de la opinión que se expresó en el Senado de que la LOE preceptúa la materia de forma poco extensa, al realizar una remisión directa a la legislación específica (artículo 1.2). Además en mi opinión, debería definir, como mínimo, a los diferentes agentes que en seguridad y salud tienen que intervenir en la edificación, igual que lo hace con los demás agentes que participan en otras actividades. Con ello se evidencia la importancia del déficit de una definición estructurada de las diferentes fases del proceso de la edificación. En base a esta importancia, se debería haber legislado de tal forma que la LOE fuera una verdadera ley marco. Ello permitiría, de forma ordenada, la intersección de las funciones y obligaciones que disponen las legislaciones sectoriales.

## **(ii) El director de obra**

Las obligaciones del director de la obra (definidas sus funciones en la segunda fase), se deben diferenciar en dos grupos: las específicas y las compartidas con los otros agentes que participan en la actividad de la ejecución material de la obra. Las obligaciones específicas que la LOE le establece, lo son en base a la consideración de que el director de la obra puede ser un técnico distinto al que redactó el proyecto<sup>590</sup> y en determinados casos puede ser, al mismo tiempo, director de la ejecución de la obra<sup>591</sup> (artículo 12.3.g).

---

<sup>589</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud en el ámbito de la edificación.

<sup>590</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE..., cit., art. 2.1.a, y 2.1.b, en relación a los art. 10.2.a. y 12.3.a. que definen la titulación habilitante para asumir dichas obligaciones.

<sup>591</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación, subapartado en el que se exponen las funciones del director de la obra. Cuando asuma la doble función de director de obra y director de la ejecución de la obra, deberá acatar las obligaciones que la LOE establece para cada uno (artículos 12.3 y 13.2).

La LOE le preceptúa como obligaciones específicas las siguientes:

-verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno (artículo 12.3.b). En el supuesto de que el director de la obra fuere un técnico distinto del autor del proyecto, le está obligando a un estudio y análisis del mismo (en lo que refiere al cálculo de estructura y estudio geotécnico, documentos que deben formar parte del proyecto), en la medida que le responsabiliza de la adecuación a las características geotécnicas 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 (artículo 12.3.c). La descripción de la primera línea de esta obligación es demasiado genérica y puede dar lugar a interpretaciones erróneas, en cuanto el director de la obra asume funciones de dirección y no de ejecución (la dirección de la obra implica una dedicación del técnico a tiempo parcial, y un buen proceso de ejecución no permite dilatar la resolución de las contingencias). Sería correcta la obligación, si se refiriera a las contingencias que se produzcan en la interpretación del proyecto;

-elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra...(artículo 12.3.d). Se trata, ésta, de una importante descripción, en la medida que convierte al director de la obra en coautor del proyecto. La LOE ratifica este concepto cuando establece que el director de obra debe elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada<sup>592</sup> para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos (artículo 12.3.f). A ello hay que añadir lo que dispone el artículo 17.7 (responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación): quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiera corresponderle frente al proyectista.

---

<sup>592</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE..., cit., art. 7. Documentación de la obra ejecutada. Una vez finalizada la obra, el proyecto con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado por el director de la obra...

Como obligaciones compartidas con otros agentes, la LOE prevé las siguientes:

-suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra (obligación que comparte con el director de la ejecución de la obra, artículo 13.2.c., y el constructor, artículo 11.2.e), así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos (obligación que comparte con el director de la ejecución de la obra que es el encargado de elaborar y suscribir la antedicha documentación) (artículo 12.3.e);

-la LOE, al remitir a la legislación específica sobre obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación, prevé que el director de obra sea también el coordinador de seguridad y salud, obligación compartida con el director de la ejecución de la obra, cuando en la ejecución de la misma participe un sólo constructor<sup>593</sup>.

### **(iii) El director de la ejecución de la obra**

Definidas sus funciones, acreditación profesional –en la fase segunda- y las obligaciones que comparte con el director de la

---

<sup>593</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la seguridad y salud en la construcción, en el que se exponen las obligaciones del promotor, director de la obra, director de la ejecución de la obra, etc. El Senado propone una enmienda al art. 13, (BOCG 148, 21.9.1999), en la que expone la necesidad de añadir un nuevo artículo en el que se regule a los agentes que asuman las funciones de coordinadores de seguridad y salud, justificado en la alta siniestralidad del sector de la construcción. Así propone que en las obras reguladas por la presente Ley se deberá contratar, por parte del promotor, a un técnico competente para desempeñar, con arreglo a la normativa vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo, la función de coordinador en esta materia durante la elaboración del proyecto, cuando en su redacción interviniera más de un proyectista. Asimismo, el promotor deberá contratar los servicios de un técnico competente para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra en aquellos casos en que, antes del inicio de los trabajos o en el curso de los mismos, intervenga en la obra más de una empresa. Cuando no fuera necesaria la designación de un coordinador, la dirección facultativa de la obra asumirá las funciones que aparecen específicamente determinadas en el RD 1627/1997. Tendrán la consideración de técnicos competentes para desempeñar la función de coordinadores los titulados a que se refiere el art. 10.2.a. (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero y ingeniero técnico).

obra –apartado anterior-, la LOE establece para este agente las obligaciones específicas siguientes:

-verificar la recepción en la obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas (artículo 13.2.b). Le responsabiliza del control de calidad de los materiales que intervengan en el proceso de ejecución material y que estén definidos en el proyecto o en las correspondientes modificaciones. Como medios de ayuda, la Ley regula las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación (artículo 14), y define lo que se entiende por producto de la construcción, así como al agente suministrador con sus respectivas obligaciones (artículo 15)<sup>594</sup>;

-dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra (artículo 13.2.c), consignando en el libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas (artículo 13.2.d). La LOE prevé al director de la ejecución de la obra como colaborador del director de obra y con unas obligaciones específicas, que podríamos referir como de máximo responsable del control de la calidad del proceso de ejecución;

-colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado (artículo 13.2.f). Incide, la Ley, en lo expuesto en los párrafos anteriores, ya que ratifica su obligación de máximo responsable del control de calidad y le preceptúa la necesidad de que el proceso de ejecución de la obra sea un trabajo en equipo, en el que cada agente asume unas obligaciones específicas y otras compartidas<sup>595</sup>.

#### **(iv) El constructor**

---

<sup>594</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la LOE, de 5.11.1999, art. 15. Los suministradores de productos. 1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción. 2. Se entiende por producto... 3. Son obligaciones del suministrador...

<sup>595</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente al coordinador de seguridad y salud en la fase de ejecución de las obras de edificación.

La LOE define al constructor de forma muy genérica: es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato (artículo 11.1). Añade que debe tener la titulación o capacitación que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor (artículo 11.2.b).

En el Senado se presentó una propuesta de enmienda de modificación total del artículo 11.1<sup>596</sup>, iniciativa con la que estoy de acuerdo, en cuanto detalla las exigencias para la capacitación profesional y técnica del constructor<sup>597</sup>. Se da mayor claridad a la

---

<sup>596</sup> El Senado propuso una enmienda (BOCG 148, 21.9.1999) al art. 11.1. El constructor es el agente capacitado profesional y técnicamente para ejecutar las obras mediante sus recursos humanos y materiales, total o parcialmente, y que asume contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar las obras con sujeción al proyecto, al contrato, a las instrucciones de la dirección facultativa y a las reglas de la buena construcción. La capacidad profesional y técnica se acreditará mediante la correspondiente autorización administrativa que se regulará mediante las distintas disposiciones dictadas en el ámbito de cada CCAA. Dicha regulación establecerá las exigencias mínimas de disponibilidad por el constructor de los medios materiales, técnicos, humanos y financieros requeridos según naturaleza y tipología de las obras y dispondrá la creación del correspondiente Registro de Empresas Constructoras de la respectiva CCAA. En los pliegos de condiciones de las obras de las Administraciones Públicas deben establecerse cláusulas de discriminación positiva para los constructores cuyos medios humanos propios, con contratos indefinidos, supongan al menos el 30% del personal necesario para su realización.

<sup>597</sup> Isidoro BENEROSO, *El sector de la construcción ante el reto del mercado único europeo*, Barcelona, Correo de la Construcción núm. 952, 18 de junio de 1999, pág. 15 y 16. En el nuevo contexto europeo las empresas españolas, en general, y las empresas constructoras en particular, se enfrentan a cinco retos principales. El primero de ellos es el de su tamaño, pues las empresas tendrán que buscar dimensiones más adecuadas frente a los nuevos competidores europeos... Dimensión adecuada no tiene por qué significar necesariamente gran dimensión. Así en el ámbito de la construcción, entiendo que habrá un número reducido de grandes constructoras, frente a las cuales se abren nuevos huecos para las pequeñas y medianas empresas, que basarán su oferta en la especialización y en la calidad de sus servicios. El segundo gran reto en el nuevo mercado único europeo es el acceso a la información, que en mi opinión, es clave, porque aquí sí que las grandes empresas parten con ventaja. Las pequeñas necesitarán aliados y socios capaces de poner a su alcance la información circulante y deberán proporcionar una excelente formación a sus trabajadores para capacitarlos ante los nuevos retos. El tercer reto es el acceso a los mercados internacionales... El cuarto reto, de especial relevancia para el sector de la construcción, será disminuir la dependencia del sector público, pues la disciplina presupuestaria que impondrá la UE a todos los Estados miembros hará que disminuyan las inversiones públicas... La solución quizás, pase por buscar nuevas formas para la financiación, la adjudicación y el control de las obras. Por último, las empresas tendrán que hacer frente al reto tecnológico un importante esfuerzo, pues ya no sirve eso de -todos hacemos de todo-, dado que el mercado es más perfecto y competitivo y exige especialización y diferenciación tecnológica.

hora de definir la figura del constructor y exigir unas mayores garantías para acceder a dicha actividad. Se remarca la necesidad de que ello se acredite mediante la correspondiente autorización administrativa, que se regulará mediante las distintas disposiciones dictadas en el ámbito de cada CCAA.

La LOE establece que son obligaciones del constructor:

-ejecutar la obra con sujeción al proyecto –y a sus eventuales modificaciones, de acuerdo con-, a la legislación aplicable y a las instrucciones –recibidas por escrito- del director de la obra y del director de la ejecución de la obra –y según el Código técnico de la edificación y las reglas de la buena construcción- a fin de asegurar la calidad exigida en el proyecto (artículo 11.2.a). La enmienda que se presentó en el Senado, indicada entre guiones, perseguía una concreción exagerada. El proyecto hay que entenderlo como un documento abierto, que no concluye hasta la recepción definitiva de la obra (una vez finalizada la obra, el proyecto con la incorporación, en su caso, de las modificaciones...será facilitado al promotor por el director de la obra como documentación de obra ejecutada, artículo 7). Referir el Código técnico al constructor es obviar que es el proyecto el que lo debe cumplir, y que el único documento válido para la ejecución de la obra, para el constructor, debe ser el proyecto;

-designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra (artículo 11.c). No obstante surgen las siguientes preguntas: ¿a quién se le atribuyen las competencias para determinar la capacitación adecuada? ¿a la dirección facultativa? ¿al promotor? ¿al propio constructor? Nada se expone en la Ley al respecto y ello provocará infinidad de conflictos (valoraremos la capacidad del jefe de obras después de los aciertos o fracasos –léase con una pequeña dosis de sarcasmo-). No se soluciona el tema tan sólo enunciando la necesidad de la capacitación, sino que se debería haber definido quién debe valorar si existe esta capacitación, si es adecuada, y los métodos para medirla;

-asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera (artículo 11.2.d); formalizar las

subcontrataciones<sup>598</sup> de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato (artículo 11.2.e). Estas dos obligaciones que la Ley establece para el constructor, debemos interpretarlas en relación al artículo 17.6 (cuando el constructor contrate con otras personas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable...). De forma complementaria, se debería haber definido, a través de esta Ley, el principio de limitación de la subcontratación, que tan perjudicial resulta, especialmente para la seguridad y salud laboral en las obras de edificación<sup>599</sup>;

En el Senado se presentó una importante propuesta de enmienda, referida al subcontratista. En este artículo se añadía un nuevo apartado -realizar los procesos de subcontratación en los términos establecidos en la Ley-, para posteriormente proponer un nuevo artículo 13 bis<sup>600</sup>, justificando la necesidad de incluir y regular el

---

<sup>598</sup> Concepción RAYÓN BALLESTEROS, *Líneas Básicas de la Ley 38/1999*, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Madrid: Ed. Aranzadi, S.A., Año n° 421, 13.1.2000, pág. 5. Tampoco se contempla expresamente, como hubiera sido conveniente, la subcontratación, que tantos problemas prácticos acarrea en la realidad. Al respecto, se habría podido establecer la obligatoriedad de formalizar todas las subcontrataciones mediante los correspondientes contratos, de los que se daría cuenta necesariamente al promotor y a los directores de obra, con la finalidad de que aquéllos tengan conocimiento de las obligaciones que les son impuestas y éstos puedan exigirles, en su caso, las correspondientes responsabilidades.

<sup>599</sup> Fernando LACABA SANCHEZ, *Jornadas sobre responsabilidad derivada del ejercicio de la profesión*, Girona: Ed. CA i AT de Girona, 1999, pág. 3. En la construcción se ha de acentuar, aún más si cabe, la precaución, la diligencia y el cumplimiento de cuantas exigencias ayuden a la mayor seguridad en el trabajo... la doctrina jurisprudencial viene siendo reiterada al señalar, que tales normas de tipo reglamentario no exoneran sin más, de posibles responsabilidades a otros profesionales, arquitecto y arquitecto técnico, al margen del constructor y jefe de obra.

<sup>600</sup> El Senado propuso una enmienda -no fue aprobada-(BOCG 148, 21.9.1999), un nuevo art. 13 bis... Subcontratistas, art. 13.1. Son subcontratistas quienes asumen contractualmente ante el contratista el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra, con sujeción al proyecto por el que se rige su ejecución; art. 13.2. Régimen de subcontratación. A) La celebración de subcontratos estará sometida al cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Que se dé conocimiento por escrito al promotor y a la dirección facultativa del subcontrato a celebrar, con indicación de las partes, fases o unidades de obra del contrato a realizar por el subcontratista. No obstante, aquellos contratos cuya ejecución implique riesgos especiales para la seguridad y la salud de los trabajadores en los términos del anexo II del RD 162/1997, de 24 de octubre, la subcontratación requerirá siempre autorización expresa y previa del promotor y de la dirección facultativa. B) Que las prestaciones parciales que el contratista subcontrató con terceros correspondientes a la propia actividad de aquéllos no excedan del 50% del presupuesto del contrato. Excepcionalmente, por causa motivada y suficientemente razonada podrá rebasarse dicho porcentaje en

régimen de subcontratación con arreglo a las normas aplicables vigentes. Por la extensión, y la importancia del contenido de la enmienda que se propuso en el Senado, parece incomprensible que la LOE sólo regule al subcontratista de forma colateral –como si fuera un trabajador del contratista-. Es una triste realidad cotidiana, conocida por todos los profesionales que participan en el proceso de ejecución de una obra, la subcontratación de la subcontratación, sin que la dirección facultativa o los técnicos responsables de seguridad dispongan de medios para poder controlar tal desorden. A ello hay que añadir, que en determinados casos el agente promotor (responsable de contratar a los técnicos) es a la vez constructor. Ni que decir tiene que estos técnicos tienen poca, por no afirmar que ninguna fuerza a la hora de establecer un mínimo orden sin apoyo legal;

-se le obliga a ser partícipe directo de la documentación que formaliza la obra. Así, deberá firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra (artículo 11.2.f); y facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada (artículo 11.2.g).

---

función de las unidades de obra o trabajos a ejecutar que impliquen la utilización de singulares y específicos métodos o sistemas de ejecución no empleados de forma habitual en el proceso edificatorio. La circunstancia anterior requerirá la previa autorización expresa y previa del promotor y de la dirección facultativa. B) En ningún caso podrá concretarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar o aquellas que hayan sido condenadas por sentencia firme por delitos contra la seguridad, salud o libertad en el trabajo; o haber sido condenadas o sancionadas con carácter firme por delito o infracción grave en materia de disciplina de mercado, en materia profesional o muy grave en materia social, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 87/1988, de 7 de abril, sobre infracciones y sanciones en el orden social. La prohibición de subcontratar alcanza a las personas jurídicas cuyos administradores o representantes se encuentren en las situaciones mencionadas en el párrafo anterior. C) Las unidades de obra, fases o trabajos adjudicados en régimen de primera subcontratación no podrán ser objeto a su vez de nuevas cesiones totales o parciales de los mismos; art. 13.3. Son obligaciones de los subcontratistas: a). Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen con respecto al contratista. b). Desarrollar su actuación de forma coordinada con la contrata. c). Consultar con la dirección facultativa a través del jefe de obra, las dudas que surjan respecto al contenido del proyecto y de la ejecución de la obra subcontratada. d). Completar y hacer cumplir a su personal lo establecido en el plan de seguridad y salud y la normativa en materia de prevención de riesgos laborales. e). Vigilar y hacer cumplir las medidas de prevención de riesgos laborales que afecten a sus propios trabajadores en la obra, precritas en el plan de seguridad y salud en el trabajo así como las indicaciones e instrucciones recibidas de su contratista, o del jefe de obra, del coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra o de la dirección facultativa, en su caso.

Este artículo menciona al director de la obra de forma correcta, pero olvida que el director de la ejecución de la obra debe aportar los resultados del control de calidad de los materiales utilizados (artículo 13.2.f), en consecuencia, debería establecerse de igual forma la obligación de facilitarle los datos necesarios a este agente.

En el Senado se presentaron diferentes enmiendas referidas a las obligaciones del constructor en materia de seguridad y salud en la construcción, motivadas por la necesidad de evitar una práctica común en las obras de edificación, que supone una vulneración del RD 1627/97, como es la de que las cantidades abonadas al constructor correspondientes al presupuesto de seguridad, en supuestos de subcontratación, no se destinan a los fines especificados, pues se impone al subcontratista<sup>601</sup> la obligación de aportar sus propios medios de seguridad.

### ***(bb) Actividades***

#### **(i) Contratación de los agentes que realicen la ejecución y legalización del edificio**

El promotor o propietario en base al proyecto y con las autorizaciones administrativas pertinentes (licencia de obras de edificación), deberá contratar a los agentes competentes para que realicen la ejecución material de la obra<sup>602</sup>. Contratados el director de obra y el director de ejecución de la obra en la fase previa a la solicitud de la Licencia de edificación, el promotor deberá contratar en esta fase, para la correcta ejecución de la obra, a la empresa o empresas constructoras que requiera (puede contratar por diferentes especialidades, en estructuras, cerramientos, instalaciones, carpintería, pintura, etc), y también al coordinador

---

<sup>601</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a los agentes que regula el RD 1627/97, subapartado dedicado al contratista y subcontratista.

<sup>602</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación, en especial el subapartado de la contratación de los agente que realicen la ejecución material de la obra.

de seguridad y salud en el supuesto de que intervenga más de un constructor<sup>603</sup>.

No se hace mención del supuesto de que el promotor o el propietario del futuro edificio contrate la obra por fases o actividades a distintas empresas. Se puede deducir, a modo de interpretación, que este supuesto convierte al promotor o propietario del futuro edificio en promotor-constructor. Así, en razón de las obligaciones que corresponden al constructor, será el promotor-constructor quien designe al jefe de la obra. De no ser así, nos preguntamos cuántos jefes de obra tendrá esa edificación. De acuerdo con una interpretación literal del artículo 11.2.c -es el constructor el obligado a designar al jefe de la obra- habría tantos jefes de obra como empresas contratadas. Nos debemos preguntar ¿cuál es el agente obligado a coordinar a los distintos jefes de obra? ¿el jefe de obras de una empresa de estructuras tiene conocimientos de instalaciones, de carpintería,..? La Ley no lo prevé. Ello evidencia el déficit de una definición estructurada por fases del proceso constructivo de la edificación, previa a la legislación de la LOE.

En el apartado en el que analizamos al agente constructor, justificamos el déficit de la regulación correcta de la capacitación del jefe de obra. Ello también trasciende de forma mucho más importante en relación al promotor-constructor, en cuanto puede contratar la obra por fases o actividades. Los conocimientos técnicos de un jefe de obra de una empresa de estructuras no son adecuados con las características y complejidad de una empresa

---

<sup>603</sup> REY HUIDOBRO, *Primeras impresiones sobre la LOE...*, op. cit., pág. 15. En la fase de ejecución material de la obra, iniciada con el acta de replanteo, hoy obligatoria, pueden presentarse posibles conflictos de competencia en materia de coordinación de seguridad y salud que podrían haberse evitado de regularse mínimamente en el artículo en vez de hacer una remisión poco esclarecedora a las competencias y especialidades de los técnicos respectivos; Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud en la construcción, en concreto los subapartados del plan y del coordinador de seguridad y salud. Son importantes los cambios que introduce la legislación sectorial, RD 1627/97 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. Establece la obligación por parte del constructor de redactar el plan de seguridad y salud (regulado anteriormente por el RD 555/86, derogado), y la obligación del promotor o propietario de contratar un técnico competente –coordinador de seguridad en el proceso de ejecución-, si en la obra interviene más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos. Los contratos de ejecución de obra pueden ser complejos y de difícil redacción si no se dominan correctamente los conceptos de análisis y control del proceso constructivo, y las normas referidas a los contratos de ejecución de obras.

de instalaciones de calefacción, aire acondicionado, ascensores, etc.

Alguna ayuda deberán aportar las entidades de control (artículo 14), en cuanto intervienen como auditoras del proceso de ejecución de la edificación, contratadas por las empresas de seguro y participando en representación de las mismas.

## **(ii) Inicio y replanteo de la edificación**

Entre las funciones que se establecen para el promotor están las de impulsar, programar, financiar y gestionar la obra. La actividad de inicio se definía y diferenciaba de la de replanteo en tanto que actividad del promotor de presentar a los diferentes agentes que contrató, para la perfecta ejecución de la obra<sup>604</sup>.

En la actividad del replanteo se distinguían dos etapas diferentes: la primera, que requiere la necesidad de cumplir los requisitos normativos de comunicar a las administraciones correspondientes el inicio de la obra; y la segunda, que es el efecto material del replantear la obra sobre el terreno para cumplir lo especificado en el proyecto, de acuerdo con la licencia de obras<sup>605</sup>.

Corresponde al director de la ejecución de la obra (en edificios de viviendas, el arquitecto técnico), dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos (artículo 13.2.c) y suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra (artículo 13.2.e) conjuntamente con el director de obra (artículo 12.3.e). El acta de replanteo o de comienzo de la obra deberá ser firmada por el constructor (artículo 11.2.e). Es importante la obligación que se regula para los tres agentes en cuanto deberán constatar el proyecto sobre el propio solar, y en especial lo es la exigencia de un documento que acreditará la fecha de inicio de la obra. El acta de replanteo adquiriere especial relieve en los plazos de ejecución establecidos en los contratos.

---

<sup>604</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación, subapartado de inicio y replanteo de la obra.

<sup>605</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente al aseguramiento de la calidad. Entiendo, habida cuenta de que en la recepción no debe haber reservas, será preciso que el órgano de control técnico (entidad de control, indicada por el seguro) participe con la dirección facultativa, a efectos de conformidad.

### **(iii) Proceso de ejecución de la edificación**

Se definía<sup>606</sup> como el conjunto de actividades dirigidas a cumplir, en el proceso de ejecución material de la obra, lo especificado en el proyecto, programado y dirigido por agentes competentes.

Al tratar los agentes que intervienen en esta fase de ejecución<sup>607</sup>, se han especificado las obligaciones que cada uno debe asumir.

Hay que destacar la importancia de dos documentos, el libro de órdenes y asistencias (artículos 12.3.c y 13.2d), y el libro de incidencias. El primero, facilitado por el colegio profesional que realiza el visado del proyecto, debe servir de ayuda para resolver las contingencias que se produzcan en la obra y en él se deberán consignar las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto y ejecución de la obra. El libro de incidencias lo facilita, en obras de promoción privada, el colegio profesional al que pertenezca el técnico que haya aprobado el plan de seguridad y salud, y en obras de promoción pública la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente de las Administraciones Públicas. El libro de incidencias debería utilizarse como un libro de órdenes, pero presenta una novedad: cada anotación genera una comunicación a la autoridad laboral competente<sup>608</sup>. Se trata de una novedad importante por la autoridad que otorga al coordinador o, en su defecto, dirección facultativa, pero al mismo tiempo resulta conflictiva, ya que cada anotación implicará la correspondiente inspección.

### **(iv) Proceso de legalización del edificio**

---

<sup>606</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación, subapartado de proceso de ejecución de la edificación.

<sup>607</sup> El promotor, constructor, director de obra, director de ejecución de la obra, responsables de seguridad y salud, suministradores de materiales, entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación.

<sup>608</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud en la construcción, RD 1627/97. Permítaseme hacer un razonamiento, igual incorrecto: en el supuesto frecuente de que el promotor sea a su vez constructor y en consecuencia contrate a todos los agentes que intervienen en el proceso de edificación, qué posibilidad de vida profesional en la obra concreta le quedará al técnico que escriba en el libro de incidencias y como consecuencia se produzca la inspección de la administración correspondiente al promotor-constructor con su correspondiente sanción?

Concluido el proceso de ejecución material de la obra, se debe acreditar que el edificio cumple los requisitos establecidos por las normas. La Ley regula esta fase de forma específica y muy correcta, prueba de ello es que no se presentó ninguna propuesta de enmienda por parte del Senado.

Las actividades a desarrollar son las siguientes:

**(iiiv) *Recepción de la obra***

La LOE la define como el acto por el que los trabajos ejecutados son aceptados por el promotor. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma cuando así se acuerde por las partes (artículo 6.1).

Son importantes los matices –con o sin reservas- y -totalidad o fases completas y terminadas-. La primera duda que surge es la de diferenciar si son incompatibles el concepto de –reservas- y el de –terminada-. Debo entender que se permitirán las reservas cuando no afecten a la habitabilidad de la vivienda, ya que cualquier otro supuesto sería incongruente con los objetivos que dispone la Ley. El concepto de –fases completas y terminadas- es correcto siempre que no existan condicionantes en la licencia de obras, sirva de ejemplo la obligación de urbanizar los accesos al edificio.

La recepción deberá consignarse en un acta firmada al menos por el promotor y el constructor y en la misma se hará constar...(artículo 6.2). La expresión –al menos- refleja la no obligatoriedad de que los agentes directores de la obra participen en su firma. Ello deja en evidencia que la regulación no tiene una continuidad, ya que si a éstos se les obliga, a partir de la nueva regulación, a elaborar, suscribir y conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de la obra ejecutada, debe entenderse que participan del conocimiento de las condiciones del contrato. A ello hay que añadir que el otro documento fundamental que debe adjuntarse al acta de recepción (artículo 6. 2.b, c, d y párrafo final), el certificado final de obra -visado por los colegios correspondientes-, lo deben suscribir también los agentes

directores de la obra (artículos 12.3.e y 13.2.e). Parece que se quiera eludir la importancia del trabajo de los agentes directores de la obra, ya que lo regulado les obliga a un trabajo (responsabilidad) más amplio de lo realizado en la actualidad (competencias de los directores de la obra –publicadas por los colegios profesionales en los libros de baremos orientativos de

honorarios de los trabajos profesionales-). Cuestión distinta era cuando el promotor o propietario, bien fuera por no ser su especialidad o por no disponer de una infraestructura técnica suficiente en su empresa, contrataba los servicios técnicos de gestión económica de la obra<sup>609</sup>. Por lo expuesto sí deberían figurar en el documento en el que se firma el acta de recepción.

Se dispone el derecho del promotor a rechazar (de forma motivada, por escrito y señalando un nuevo plazo) la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales (artículo 6.3); salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito (artículo 6.4).

Se deduce, a partir de lo transcrito en el párrafo anterior, que si el promotor contrata a los agentes directores de la obra con las responsabilidades expuestas y éstos dan la conformidad a la obra ejecutada –certificado final de obra y coste de la ejecución material de la obra-, el promotor sólo podrá rechazar la recepción de la obra por falta de las garantías que el constructor debe aportar (artículo 19), o por incumplimiento del plazo establecido en el contrato, en cuanto ello puede implicar sanciones económicas.

Entiendo que cuando se dé alguno de estos supuestos, la recepción se deberá realizar con la reserva de cumplir el requisito pendiente –la recepción podrá realizarse con o sin reservas, artículo 6.1-.

---

<sup>609</sup> Cfr. Cap. 4 de la tesis: apartado correspondiente a la competencia de los colegios profesionales para regular baremos orientativos de honorarios. Esta nueva regulación deberá implicar un incremento de los honorarios de los agentes directores de la obra, en razón del incremento de sus funciones (más responsabilidad).

### **(iiiiv) Licencia de primera ocupación**

Como se expuso<sup>610</sup>, la licencia de primera ocupación acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras. El otorgamiento es competencia municipal, y para obtenerla se precisa la presentación de la documentación técnica relativa al mantenimiento y a la conservación de la vivienda (libro del edificio).

La LOE establece que una vez finalizada la obra, el proyecto con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas (redactado por el director de obra, artículo 12.3.f, y aprobado por el promotor, artículo 9.2.b), será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos (artículo 7, párrafo 1º). En este primer párrafo, la Ley reincide en lo expuesto en otros artículos. En el segundo y tercer párrafo del mismo artículo se realiza una aportación muy importante para la mejora de la calidad y para acotar las responsabilidades posteriores. Así establece que al proyecto de obra realmente ejecutada se adjuntará, al menos, el acta de recepción (si hay reservas, éstas constarán, artículo 6), la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación (control de la autorización administrativa de poder ejercer la actividad profesional), así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que sea de aplicación.

Toda la documentación relacionada en el párrafo anterior constituirá el libro del edificio<sup>611</sup>, que será entregado a los

---

<sup>610</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación, subapartado de la licencia de primera ocupación.

<sup>611</sup> El Decreto 206/1992, de 1 de septiembre, regula el libro del edificio en Cataluña, (DOGC 1654, de 7.10.1992). “El llibre de l'edifici s'ha dissenyat com un document complet en què es recull la informació que permet conèixer no només les característiques físiques i tècniques de l'edifici sinó també el seu règim jurídic”. Modificado por el Decret 158/1997, de 8 de julio, que regula el libro del edificio de las viviendas existentes y el programa para la revisión del estado de conservación y mantenimiento de los edificios en Cataluña, (DOGC 2434, de 16.7.1997) y Orden de 9 de setiembre de 1997, (DOGC 2494, de 13.10.1997), de desplegament del Decret 158/1997. “L'obligació de conservació i manteniment dels edificis, i en especial dels destinats a l'habitatge, es troba recollida per les diverses lleis amb incidència en l'habitatge, com són el Codi civil, la legislació urbanística, la Llei sobre arrendaments urbans i la legislació vigent en matèria de propietat horitzontal i en matèria

usuarios finales del edificio. Para que no haya dudas de su importancia se establecen las obligaciones de los propietarios y usuarios (régimen de propiedad y de alquiler) de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente. A los usuarios, sean o no propietarios, se les obliga a la utilización adecuada de los edificios, o de una parte de los mismos, de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada (artículo 16). Se trata de importantes cambios que implicarán una ayuda en la gestión de las comunidades de propietarios (edificios de viviendas plurifamiliares) y una reestructuración de los contratos de alquiler, así como la posibilidad de determinar las responsabilidades de los denominados defectos ocultos.<sup>612</sup>

No establece la Ley ninguna sanción por incumplimiento de esas obligaciones, por lo que, ciertamente, existe el peligro de que no se cumpla el mantenimiento; pero cabe esperar que los Tribunales de Justicia consideren que se trata de un caso de obligaciones recíprocas y que si una de las partes no cumple las que le corresponden, la otra pueda quedar liberada de las suyas. La prueba de la negligencia es difícil, por lo que habría que tratar de fijar hitos que permitan la acreditación del cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento o de su omisión.

#### **(iviv) La cédula de habitabilidad**

Es el certificado de calificación definitiva de las viviendas. Acredita que una vivienda cumple los requisitos de habitabilidad y solidez que se fijan por reglamento, y tiene aptitud para ser destinada a residencia humana. En Cataluña la otorga els Serveis Territorials de la Direcció General d'Arquitectura i

---

d'habitatges de protecció oficial. Així mateix, de forma específica, l'article 30 de la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge”.

<sup>612</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: correspondiente al análisis del concepto de responsabilidad civil en la construcción.

Habitatge, no obstant, los ayuntamientos pueden otorgar la cédula de habitabilidad de segunda o posterior ocupación, previa autorización del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques. Dicha cédula está regulada por el Decret 129/84 y por la Ley 24/91 (artículo 13, sobre requisitos de construcción y habitabilidad)<sup>613</sup>. La disposición final primera de la LOE establece que lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que tengan asumidas las CCAA en este ámbito<sup>614</sup>.

---

<sup>613</sup> Decret 129/1984, de 18 de abril, sobre l'atorgament de la cédula d'habitabilitat, (DOCG 433, de 11.5.1984). Art. 1. L'aptitud d'un habitatge per ser destinat a residència humana es reconeix a través de la cédula d'habitabilitat. La cédula... caducarà als 10 anys de la seva expedició. Transcurregut aquest termini, en cas de canvi d'ocupant serà obligat a sol·licitar una nova cédula d'habitabilitat... Els promotors d'habitatges nous o rehabilitats, després d'acabades les obres de nova construcció o rehabilitació han d'obtenir la corresponent cédula...; Ordre, de 30 d'agost de 1984, sobre models de documents per a l'atorgament de la cédula d'habitabilitat, (DOCG 468, de 12.9.1984); Ordre, de 8 d'octubre de 1984, sobre la inclusió del número de cédula d'habitabilitat en els contractes d'arrendament i subministrament dels habitatges, (DOCG 480, de 26.10.1984). Llei 24/1991 de l'habitatge..., cit., art. 13. Requisits de construcció i habitabilitat, art. 14. Garanties per la inscripció de l'immoble; Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges, (DOCG 2828, de 16.2.1999). Les prescripcions normatives aplicables a l'habitabilitat dels habitatges estan principalment contingudes als decrets 274/1995, de 11 de juliol, (DOCG 2116, de 18.10.1995), i 314/1996, de 17 de setembre, (DOCG 2259, de 23.9.1996), sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges. Aquest dos textos van suposar importants novetats en la introducció d'algunes determinacions i en l'elevació dels nivells d'habitabilitat, de manera que es van adequar a les exigències actuals. Però hi ha principalment dues raons que aconsellen la seva modificació. D'una banda, la necessitat d'agrupar en un sol text normatiu totes dues disposicions de manera que els professionals les puguin fer servir amb més facilitat. D'altra banda, que durant el període al llarg del qual han estat d'aplicació els decrets esmentats s'han posat de manifest que determinades exigències, com és la referent als ascensors, són excessives per a unes disposicions que estan qualificades de mínims. Art. 2. Tots els habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació, entenent per tal les que només excloïen l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici que afecti la seva estructura o configuració interior, han de tenir, com a mínim, el nivell d'habitabilitat objectiva d'habitatges de nova edificació, que és el que es defineix a l'apartat 2 de l'annex d'aquest Decret.

<sup>614</sup> REY HUIDOBRO, *Primeras impresiones sobre la LOE...*, op. cit., pág. 15. Este desarrollo sucesivo (legalización del edificio) que de forma mínima se esboza, debería tener reflejo en la Ley, ya que de no hacerse así, la LOE, en sus primeros Capítulos, puede resultar comprensible para un experto en temas de edificación que conoce el iter constructivo, pero no tanto para la persona ajena a la materia (consumidor o usuario), sea jurista o no, perdiéndose una oportunidad para desarrollar de forma clara y sin remisión a otros preceptos, el marco de la edificación.

#### **(vii) Escritura de obra nueva e inscripción en el registro de la propiedad**

La escritura de obra nueva y división horizontal, como se expuso,<sup>615</sup> es el documento redactado por notario, en el que se deja constancia de la descripción del inmueble para su posterior inscripción en el registro de la propiedad. El promotor o propietario deberá aportar al notario y registrador (en Cataluña) la licencia de edificación y el certificado final de obra acompañado del proyecto de ejecución de la edificación realmente ejecutada.

La LOE amplía los requisitos para la escrituración e inscripción del edificio. Así, no se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de primera transmisión intervivos o de adjudicación voluntaria de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite, en la escritura correspondiente, la constitución de las garantías previstas en el artículo 19 (artículo 20). Las garantías que se regulan en el artículo 19, lo son por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción (que se analizan en el próximo apartado).

---

<sup>615</sup> Santiago ORTEGA ESPINOSA, *Análisis de los seguros previstos por la LOE*, Girona: Ed. GPCE de Girona, pág. 9. La APCE intentará obtener una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que así lo declare, con los siguientes argumentos: en primer lugar, la ley no puede exigir requisitos que se refieran a actos voluntarios; y es claro que sólo la declaración de obra nueva en construcción es de declaración potestativa –los promotores que no recurren al crédito ajeno para edificar no suelen hacerla; de hecho, se hace para poder tener un inmueble hipotecable-. En segundo lugar, y sobre todo, porque la ley exige que se testimonien las garantías (el seguro) que cubran las responsabilidades; y tales garantías no pueden prestarse hasta que empieza el periodo de responsabilidad, que se inicia en el momento de la recepción de la obra; Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación, subapartado de la escritura de obra nueva y división horizontal. El legislador olvidó señalar a que clase de declaración de obra nueva se refiere –de las dos citadas en el art. 22 de la Ley 6/98, sobre régimen del suelo y valoraciones: declaración de obra nueva en construcción o declaración de obra nueva terminada-. Laguna legal que deberá ser colmada en el sentido de que se alude, sin duda, a la declaración de obra nueva terminada;

#### **d) Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción**

Se establece con carácter general la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.<sup>616</sup> Para ello se regulan unos plazos: diez años por los daños causados por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a cualquier elemento estructural; tres años por los daños causados por vicios o defectos de elementos constructivos o de las instalaciones que afecten a la habitabilidad; y un año por los daños materiales derivados de vicios o defectos de terminación o acabado (artículo 17.1)<sup>617</sup>.

El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación (definidas en el artículo 2) se hará efectivo de acuerdo con lo que dispone el artículo 19<sup>618</sup> y con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda.

---

<sup>616</sup> Cfr. Cap. 2 y 3 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidades y plazos de prescripción de las acciones. Los agentes que participan en el proceso de edificación responden de modo individual, pero también de forma solidaria si la responsabilidad individual no pudiera ser establecida. Es importante remarcar, que la LOE sólo será de aplicación para los edificios (Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado en que se define y diferencia el proceso de construcción del de la edificación), para el resto de construcciones que no sean edificios les será de aplicación sólo el CC, como hasta ahora. En razón, de que las leyes especiales posteriores excluyen la aplicación de las leyes generales a los supuestos de hecho que ellas regulan.

<sup>617</sup> CORREO DE LA CONSTRUCCIÓN, Editorial. *Aprobada la LOE...*, op. cit., pág. 3. El plazo de garantía de los acabados es de un año, los defectos que impidan la habitabilidad del edificio deben garantizarse por tres y los defectos estructurales por diez. Como se vé son unos plazos irrisorios que no garantizan casi nada. Por poner una situación posible, una vivienda a la que se le desprenda la pintura y los suelos a los tres meses de ser adquirida, que se quede sin ascensor y no le funcione ninguna instalación en tres años y un día, y acabe cayéndose, con o sin sus habitantes dentro, a los diez años de acabada, estaría dentro de lo que la ley considera protegible. A quién haya formalizado hipotecas a más de diez años, que suele ser lo más habitual, ese planteamiento no debe hacerle ninguna gracia. El personal compra la vivienda casi para la eternidad y aunque este es un plazo difícil de garantizar, la nueva ley debería haber sido más comprensiva del valor que para una familia tiene su vivienda. Hace ya muchas décadas que las tecnologías habituales permiten garantizar plazos superiores, y si se trataba de ordenar el sector en beneficio del usuario, se deberían haber ampliado, aunque fuera a costa de encarecer el proceso de alguna forma. La vivienda suele ser el bien más necesario y, a la vez, el más caro que compra una persona a lo largo de su vida.

<sup>618</sup> MUR SOTERAS, *La LOE, per fi...*, op. cit., pág. 10. En l'article 19 de la LOE s'estableix un règim de garanties amb tres tipus d'assegurances (una per al

Ha llamado la atención el hecho de que las responsabilidades citadas en el artículo 17.1.a. no se corresponden literalmente con las garantías definidas en el artículo 19.1.c, como sería lo lógico. Debemos pensar que se trata tan sólo de un descuido del legislador, puesto que, evidentemente, ambos preceptos deben tener la misma redacción. Por ello, pueden los Letrados de las Cortes, al proceder a la revisión final técnica, corregir el error. De no hacerlo deberá ser objeto de la primera Ley de Acompañamiento. Hasta que ello ocurra, es claro que la redacción correcta es la del artículo 17.1.a, por una razón muy simple: puede haber responsabilidad no cubierta por garantía, pero no puede haber un seguro (garantía) que cubra un daño que no sería una de las responsabilidades fijadas en el artículo 17.1.a<sup>619</sup>.

---

constructor i dues per al promotor)... En l'apartat 1 de la disposició adicional 2ª, s'exigeix únicament com obligatòria l'assegurança decennal subscrita pel promotor... es limita als danys materials causats en l'edifici per vicis o defectes que tinguin el seu origen o que afectin l'estructura... Cobreix, per tant, únicament aquells sinistres estructurals d'envergadura en què perilla la seguretat de l'edifici. Aquest sinistres, tot i tenir conseqüències molt importants, constitueixen una parcel·la minoritària dins el parc de reclamacions del sector.

<sup>619</sup> ORTEGA ESPINOSA, *Análisis de los seguros previstos por la LOE...*, op. cit., pág. 3. La disposición adicional segunda, en su punto uno, dice "la garantía contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1º del art. 19 de esta Ley, será exigible, a partir...". Y el art. 19.1.c. establece "seguro de daños materiales o seguro de cución para garantizar, durante diez años,... Aquí sin duda estará centrada la cobertura y sobre este párrafo se generarán las distintas interpretaciones que, vía judicial o extrajudicial, se dirimirán en el futuro, y que por tanto será necesario analizar en detalle. El punto 6 de la exposición de motivos recoge textualmente que el seguro de suscripción obligatoria debe cubrir los daños materiales que sfecten a la seguridad estructural en el plazo de diez años, lo cual debe relacionarse con el Capítulo II, art. 3.b.1... cerrandose así el ciclo con las garantías. Sin embargo, ¿porqué en la exposición de motivos dice que "afecte a" y en los requisitos básicos "que tengan su origen o afecten a"? ¿Porqué las garantías del art. 19 vuelven a recoger "que tengan su origen o afecten a" y el art. 17 de responsabilidades sólo dice "que afecten a"? ¿Porqué a pesar de las innumerables notas correctoras que se han hecho llegar a la Dirección General de la Vivienda no se ha obtenido una respuesta satisfactoria?. En cualquier caso debe quedar clara la posición positivista del sector asegurador solicitando sólo que, en uno u otro sentido, no se generen ambigüedades para, de esta forma, poder evaluar el riesgo de forma consciente, partiendo siempre de la premisa que sólo se extiende la cobertura a la seguridad estructural y, por tanto, a los daños materiales causados en el propio edificio que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad. En ningún caso el seguro decenal obligatorio debe interpretarse como cobertura a lo normalmente conocido como obra secundaria o instalaciones...; MARTÍ FERRER, *La LOE: visión general...*, op. cit., pág. 10; REY HUIDOBRO, *Primeras impresiones sobre la LOE...*, op. cit., pág. 3; FERNANDEZ FONT, *Sistema de responsabilidad y seguros resultante de la LOE...*, op. cit., pág. 7 y 8. Sujetos responsables y actos de los que se responde.

Se ha querido, también, regular el proceso de garantías de los compradores de viviendas ante dos hechos indudables: en primer lugar, el largo plazo requerido, por lo común, para que la administración de justicia pueda lograr la declaración de responsabilidad de los siniestros que afectan a los edificios y, en segundo lugar, la dificultad en lograr que, muchas veces, las víctimas lleguen a percibir una indemnización de los declarados responsables, especialmente en los casos mas graves, los de ruina, por la insolvencia de los culpables.

Hasta ahora, sólo el CC regulaba estas materias. En su artículo 1474 y siguientes, regula la institución del saneamiento en la compraventa, de inmuebles o de cualquier otra cosa, ya sea por evicción<sup>620</sup> (1475 a 1483), ya sea por vicios ocultos (1484 a 1490)<sup>621</sup>. El saneamiento es una obligación del vendedor, sea el inmueble vendido nuevo o usado y dura seis meses, en el caso de los vicios ocultos. Sigue vigente tras la LOE, pues no ha sido derogada. Por su parte, no hay que olvidar que, el artículo 1591 regula la responsabilidad por ruina de los edificios de nueva construcción o que son objeto de obras de rehabilitación (concepto ampliado por la jurisprudencia del TS)<sup>622</sup>.

---

<sup>620</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartados correspondientes a responsabilidad y garantías: tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. No esta señalado un plazo expreso de duración de la acción.

<sup>621</sup> Joaquin FERNANDEZ FONT, *Sistema de responsabilidad y seguros resultante de la LOE*, Girona: Ed. CA y AT de Girona, 2000, pág. 3. El art. 1591 del CC no pretendía abarcar la totalidad de posibles responsabilidades que para los agentes intervinientes en la edificación pueden derivarse del proceso constructivo. La LOE tampoco contiene una regulación general de todas ellas. El propio número primero del art. 17, al principio de la normativa que establece en materia de responsabilidades, señala con toda claridad que las mismas se derivarán respecto de aquéllos “sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales”. Especialmente su número noveno se remite al CC, y en concreto a la regulación que en él se hace de los vicios en la compraventa (art. 1484 y siguientes) así como de las demás normas aplicables a este contrato... Por último, en materia de prescripción de acciones, el art. 18 deja subsistente el periodo prescriptivo de las acciones de naturaleza contractual.

<sup>622</sup> MARTÍ FERRER, *La LOE: visión general...*, *op. cit.*, pág. 2 y 3. Comenta lo expuesto y añade: sin embargo, será difícil que se aplique, ya que el CC es una ley general anterior, mientras que la LOE es una ley especial posterior, de aplicación, pues, preferente y excluyente. Por su parte el art. 1591, aunque sólo menciona como posibles responsables al contratista o al arquitecto, la doctrina jurisprudencial ha extendido la posibilidad de ser declarados responsables a todos los agentes intervinientes. Hay que señalar que también este artículo sigue vigente, si bien hay que entender que a partir de ahora sólo será aplicable a las construcciones a las que no sea aplicación la LOE, siguiendo el principio de especialidad.

Lo regulado por el artículo 1591, al no ser derogado de forma expresa, continuara vigente: para las obras de construcción que no sean de edificación y para todas las construcciones incluidas las de edificación que hayan solicitado licencia de obras antes del 6 de mayo del 2000, fecha en la que entra en vigor la LOE<sup>623</sup>.

Teniendo como referente los plazos y los daños expuestos anteriormente, será obligatorio constituir como garantía un seguro de daños materiales<sup>624</sup> (los daños personales no son objeto de la LOE; tampoco los daños a terceros, que pueden ser cubiertos –de forma voluntaria- por una póliza de responsabilidad civil, no de daños) o seguro de caución, a un año por parte del constructor, que podrá ser sustituido por la retención, por el promotor, de un 5% del importe de la ejecución material de la obra; a tres y diez años, por parte del promotor (artículo 19.1)<sup>625</sup>.

La triste realidad es que la disposición adicional segunda regula tan sólo como obligatorio, a la entrada en vigor de la Ley, el seguro a diez años –daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio (artículo 19.1.c)-.

---

<sup>623</sup> MUR SOTERAS, *La LOE, per fi...*, op. cit., pág. 13; MATAS NOGUERA, *Incidència de la Llei en el procés de l'edificació i la...*; op. cit., pág. 5.

<sup>624</sup> Gerard MURCIANO, *La LOE, control técnico del seguro decenal*, Girona: Ed. Bureau Veritas, 1999, pág. 5. Hay que precisar las diferencias entre los seguros decenales que hoy existen (responsabilidades reguladas en el art. 1591 CC) y el previsto en la LOE. La diferencia esencial consiste en que los seguros actuales cubren los riesgos indicados en la póliza en cada caso, mientras que el obligatorio de la LOE va a cubrir los riesgos citados en el art. 19.1.c; y en que los seguros actuales son voluntarios, por lo que cabe que haya reservas en la aceptación, mientras que no puede haberlas en el seguro de la LOE.

<sup>625</sup> MARTÍ FERRER, *La LOE: visión general...*, op. cit., pág. 4. La distinción entre responsabilidad y garantía es un aspecto capital de la nueva ley, la mayor de las diferencias con el sistema hasta ahora vigente... A partir de ahora, con el seguro de daños, se independiza la indemnización de la responsabilidad en los casos graves (art. 19.1.c), garantizando el resarcimiento de la víctima de un siniestro importante aunque el culpable no llegue a ser conocido. En los demás casos, existirá la responsabilidad, pero no la garantía. El esquema descrito empezará a regir para los edificios para los que se solicite licencia de obras a partir de la entrada en vigor de la LOE.

Así establece que mediante RD podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías a uno y tres años (artículo 19.1.a y b), para edificios cuyo destino principal sea el de la vivienda. Asimismo, mediante RD podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

Faltan palabras para expresar el sentimiento de impotencia, debido a la incapacidad de concebir que después de tantas sentencias y estadísticas que evidencian que más del 80% de las reclamaciones<sup>626</sup> son por los vicios o defectos que la Ley prevé a tres años<sup>627</sup>, se regule pero se deje pendiente su obligatoriedad. En resumen, muy poco para tanto tiempo, pero donde no hay casi nada, el poco puede parecer mucho.

La LOE establece las condiciones que deben reunir los seguros por daños materiales y los seguros de caución. Así dispone que, en los seguros por daños materiales, tendrán la consideración de

---

<sup>626</sup> Carlos MOSQUERA PALACIOS, *Documento de posicionamiento frente a la LOE de 8.7.1998*. Madrid: Ed. CGAT, 1998, pág. 3. Triste matiz, algo habremos avanzado con la realidad actual, pero si analizamos las estadísticas vemos que más del 80% de las demandas por vicios o defectos constructivos se comprenden en las que debería cubrir el seguro de tres años.

<sup>627</sup> CALIDAD SIDERÚRGICA, *Proyecto de Ley de ordenación...*, op. cit., pág 6. La calidad de la vivienda en numerosas ocasiones no es satisfactoria ni proporcional al esfuerzo individual que económicamente supone su adquisición. Los medios de comunicación reflejan con frecuencia la problemática de edificios recientes, que incluye desde defectos menores hasta graves problemas estructurales. En el sector de la edificación, las reclamaciones por falta de calidad ocupan el primer lugar entre todos los sectores, con un 35% del total. Además, el plazo de aparición de los defectos es progresivamente más corto y la mayoría aparecen dentro de los tres primeros años de acabarse la edificación. Los efectos económicos pueden estimarse, entre el 5 y el 10 % de la facturación de todo el sector al año, lo que supone unas cifras globales entre 200.000 y 400.000 millones de pesetas. Según los estudios realizados por el Ministerio de Fomento, la repercusión del seguro obligatorio que el proyecto de Ley establece sobre el precio de venta de la vivienda estará comprendido entre el 0,6 y el 0,8 % de dicho precio. Desglosando las cifras se establece que, el seguro supone entre el 0,7 y el 0,9 % del coste del edificio; el coste del control de calidad, entre el 0,5 y el 0,7 %; por tanto, el total de incrementos estaría entre el 1,2 y el 1,6 % del coste del edificio. Ahora bien, el coste del edificio es igual al 50 % del coste final de la vivienda; por tanto, el coste del seguro estará entre el 0,6 y el 0,8 %. Todo ello, globalmente, quedará compensado por el ahorro colectivo que supondrá la disminución de siniestros y del gasto derivado de la falta de calidad de la edificación.

tomador del seguro el constructor (un año) y el promotor (tres y diez años), y de asegurados, el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél (artículo 19.2.a).

La primera garantía deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que el pago se hubiera pactado fraccionado en periodos posteriores a la recepción, la falta del mismo, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido. La cobertura del asegurador tampoco se suspenderá, ni el asegurador quedará liberado de su obligación, en el caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía (artículo 19.2.b)<sup>628</sup>.

Mucho se deberá escribir sobre la actitud de las empresas aseguradoras, y en especial de reaseguro (recordar la experiencia de Francia analizada en los primeros apartados de la tesis)<sup>629</sup>. El capital asegurado –diez años- deberá ser del cien por cien del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales (artículo 19.5.c).

Los seguros de caución<sup>630</sup> reunirán las siguientes condiciones: los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o

---

<sup>628</sup> MUR SOTERAS, *La LOE, per fi...*, op. cit., pág. 13. Les garanties referides en la Llei no inclouen els danys a edificis contigus, els danys corporals, ni altres perjudicis econòmics diferents dels danys materials del propi edifici, amb la qual cosa encara continua, com sempre, una parcel·la important del nostre parc sinistral.

<sup>629</sup> ORTEGA ESPINOSA, *Análisis de los seguros previstos por la LOE...*, op. cit., pág. 2. Aquí empieza la incongruencia, a diferencia del seguro, perfectamente regulado en los arts. 19 y siguientes, los requisitos básicos de la edificación que se enumeran en el art. 3.1, tanto los relativos a la funcionalidad, como a la seguridad y habitabilidad, serán regulados mediante un Código Técnico de la edificación que establecerá las exigencias que deben cumplir los edificios,... el gobierno cuenta con un plazo de dos años, desde la entrada en vigor de la ley, para su aprobación. En resumen, el seguro llega ahora, pero la calidad podrá esperar un par de años más,... sin que la lectura mediata de las distintas obligaciones refleje una clara voluntad para corregir los problemas técnicos que motivan la extensa patología de nuestras edificaciones.

<sup>630</sup> MARTÍ FERRER, *La LOE: visión general...*, op. cit., pág. 18. El seguro de caución no le interesa al promotor, porque un seguro de caución implica que después, la compañía que ha satisfecho la garantía tiene derecho a reclamarle al asegurado el importe pagado en su nombre. A la víctima tampoco, porque para que sea exigible la indemnización es preciso que antes un Juez haya determinado quién es el responsable y cuál es el importe de la indemnización, lo que exige un tiempo de proceso que añade lentitud, precisamente lo que la ley pretende evitar.

de parte del mismo, el asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento, y el asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que pueda corresponderle contra el tomador del seguro –promotor o constructor- (artículo 19.3).

Importante, por la trascendencia que puede tener en el retraso de la reparación de los daños, es lo regulado en el artículo 19.6, en cuanto el asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos. Una duda que se podría plantear es quién garantizará la correcta ejecución de las reparaciones hechas por el asegurador.

La Ley establece en los últimos apartados del artículo 19 los supuestos de incumplimiento de las normas sobre garantías, la inadmisión de cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias y las garantías que salvo pacto en contrario esta Ley no cubrirá (artículo 19.7, 8 y 9).<sup>631</sup>

La Ley preceptúa una garantía importante para el comprador<sup>632</sup> de una vivienda en fase de ejecución. Así la percepción de cantidades a cuenta –anticipadas del precio de venta- por los promotores o gestores, durante la construcción, se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato. La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución (disposición adicional primera).

---

<sup>631</sup> Cfr. Anexo II de la tesis: apartado correspondiente al estudio comparado del artículos del proyecto de LOE de 1.7.1999 y la LOE.

<sup>632</sup> PRADA ALONSO, *Protección del consumidor y ...*, op. cit., pág. 82. Principios que informan la responsabilidad civil en la LGDCU. La Ley cubre tanto la indemnización de daños contractuales como la de daños extracontractuales. Así se deduce de la interpretación de los arts. 25-28 y se reconoce expresamente en el art. 29.1. Por otra parte, la ley no establece un régimen acabado con respecto al alcance de la indemnización ni con respecto a las acciones que los perjudicados pueden ejercer para hacerlas efectivas. Ello implica que a la hora de reclamar las indemnizaciones previstas a los sujetos que se determinan en los arts. 25-28 deberá hacerse por medio de las acciones generales de responsabilidad contractual y extracontractual y objetiva.

***(aa) El aseguramiento de la calidad y las entidades de control de calidad de la edificación***

La LOE establece la obligación de indemnizar al asegurado al primer requerimiento, sin admitir la posibilidad de cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitaciones, por parte del asegurador. Sin embargo, la Ley no presenta ningún perjuicio ante la posibilidad de la acción de repetición de cualquier agente contra los demás o a los aseguradores o analistas contra ellos, con un plazo de prescripción de dos años desde la firmeza de la resolución judicial o el cumplimiento de forma extrajudicial.

En un análisis del aseguramiento se expone<sup>633</sup> que el sistema de seguro que se ha venido proponiendo en los sucesivos documentos preparados por el Ministerio tiene notas a la vez positivas y negativas, pero puede coadyuvar a dar solución a un objetivo primordial, que no debe ser otro que el de agilizar el resarcimiento de los perjuicios ocasionados por los vicios en la construcción, aunque la depuración última de responsabilidades tenga lugar en un segundo momento<sup>634</sup>.

Precisamente el tema de la depuración de responsabilidades deberá ser una de las metas de la nueva regulación legal, para acabar con la habituabilidad de las condenas solidarias que vienen produciéndose de manera casi constante en la actualidad<sup>635</sup>.

La distinción del concepto objeto de cobertura, a través de la determinación de la naturaleza del riesgo y del daño, con la consiguiente asignación de plazos de garantía diferenciados, ha

---

<sup>633</sup> Carlos MOSQUERA PALACIOS, *Documento de posicionamiento frente a la LOE de 8.7.1998*. Madrid: Ed. CGAT, 1998, pág. 3.

<sup>634</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a la introducción de la necesidad de un marco normativo regulador del proceso constructivo. Esta iniciativa trata de cubrir el vacío que existe en cuanto la responsabilidad del promotor y el constructor, quedando en la mayoría de supuestos solo los técnicos, para amparar con su seguro al desprotegido consumidor, siempre que este cumpla con las normas de mantenimiento de su vivienda, que deberán especificarse en el libro del edificio. Este libro formará parte del proyecto de obra realmente ejecutada que deberá entregar el director de obra al promotor en el acto de recepción de la edificación o al emitir el certificado final de obra.

<sup>635</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidad solidaria.

de ser precisamente, el objetivo primordial de una posible y necesaria reforma del CC. A ello ha de sumarse el establecimiento de un plazo específico para el ejercicio de las acciones civiles derivadas de los supuestos contemplados en el artículo 1591, que no deberá ser superior a dos años desde la fecha de manifestación de los vicios constructivos (artículo 18.1, de la LOE), según la graduación de su entidad y de los consiguientes plazos de garantía que habrán de fijarse en el citado precepto.

En razón de lo analizado, el sistema de regulación de la edificación contemplado en la LOE se asienta en el triángulo formado por los vértices calidad, responsabilidad y garantías.

La práctica que se viene siguiendo en la actualidad para cubrir la responsabilidad, dando garantías para asegurar la calidad en la edificación en España, es la suscripción voluntaria de un seguro decenal de daños a la edificación, que está respondiendo parcialmente a las exigencias de los promotores y usuarios<sup>636</sup>. La póliza de daños indemniza directamente en cuanto se determina el carácter decenal del daño ocurrido. Es por tanto, un seguro patrimonial que cubre un bien preciado del futuro propietario y que protege la situación económica de la empresa promotora. Se contempla el riesgo y se garantiza, mediante el seguro, las coberturas básicas (cimentaciones, pilares, muros, forjados, cerchas, instalaciones, etc.) y las coberturas complementarias (estanqueidad de cubiertas, fachadas, etc.).

La suscripción del seguro decenal de daños requiere, para la normalización del riesgo en la práctica aseguradora actual, la presencia de un organismo de control técnico independiente de aquellos agentes que participan de forma directa del proceso edificatorio asegurado (entidades de control de calidad reguladas en la LOE, artículo 14.1). La misión de este organismo es la de realizar una auditoría técnica desde el inicio de la obra<sup>637</sup>. Ésta

---

<sup>636</sup> Tomás MARTÍN MONFÁ, *Ponencia: la LOE y la contratación del seguro*. Madrid: Ed. INESE, 1998, pág. 1-4.

<sup>637</sup> MARTÍ FERRER, *La LOE: visión general...*, *op. cit.*, pág. 10-12. Aunque la LOE no lo exige, la contratación del seguro lleva aparejada la necesidad de contratar un órgano de control técnico, que realice tanto el examen de idoneidad del proyecto como los informes acerca de la corrección de la edificación. El art. 14 de la LOE, parece sugerir que sólo podrán intervenir las empresas acreditadas por las CCAA; pero esa interpretación no es acertada. Quién debe definir cuáles son las empresas de control de calidad admisibles es la compañía de seguros que otorga su garantía, que es la

debe consistir, fundamentalmente, en la revisión del proyecto y en la supervisión externa del proceso de ejecución de la obra. Es evidente que el organismo de control técnico debe ser una entidad absolutamente independiente tanto de cualquier agente como de la actividad del proceso constructivo auditado<sup>638</sup>.

Una de las causas de la falta de calidad en la edificación, la insatisfacción que genera y los litigios que crecen rápidamente en número, es que aplicamos algunos sistemas erróneamente. No se puede pretender un control de calidad si no se cambian las prácticas erróneas y no será posible el seguro sin un control independiente –auditoría técnica- responsable ante el seguro<sup>639</sup>.

En ningún caso debe considerarse al seguro, en general, como alternativa a la calidad, ni puede suplir el compromiso de cada interviniente en su aportación a la consecución del nivel de calidad deseado, ni sería económicamente rentable para ninguna de las partes. En este sentido, debemos aprovechar la enorme experiencia acumulada en Francia, sobre todo para no caer en los errores que allí se han cometido. La utilización de términos como ruina y estructura, sin el acompañamiento de una definición precisa, puede implicar una deriva a través de las sentencias que se pudieran producir, con la correspondiente inseguridad jurídica para el asegurador.

En un comunicado sobre la experiencia francesa, Jean François Berte expone que “la famosa Ley Spinetta que podemos enjuiciar con dos décadas de experiencia tenía exactamente los mismos objetivos fundamentales que nuestro proyecto y partía de una iniciativa política, pero la política como decía Platón es el arte de los posibles y no basta decretar que hay que asegurar algo para

---

única que puede decir de qué empresas de control se fía. Su misión no es sustituir a la dirección facultativa, sino emitir informes acerca de la idoneidad del proyecto, de los procedimientos constructivos y de la calidad de lo edificado. Deben decir si se está trabajando bien o mal, pero no lo que hay que hacer: eso corresponde a la dirección facultativa. Sin embargo, habida cuenta de que en la recepción no debe haber reservas, será preciso un buen entendimiento entre el órgano de control técnico y la dirección facultativa.

<sup>638</sup> MUR SOTERAS, *La LOE, per fi...*, op. cit. pág. 8. Els controls de qualitat es convertiran en un requisit imprescindible per les companyies d'assegurances i, per tant, aquestes perseguiran a aquells industrials que ho facin malament.

<sup>639</sup> José CALAVERA RUIZ, *Mesa Redonda exposición de los aspectos técnicos de la LOE*, Madrid: Ed. INESE, 1998, pág. 1.

que se pueda hacer el día siguiente. Por otro lado se vio claramente con motivo de la fortísima competencia reinante en el sector de la construcción, que el abaratamiento de la vivienda se haría a costa de la calidad, justo al opuesto del objetivo de la Ley, y que las pérdidas resultantes se trasladarían a los aseguradores. Habíamos entrado de lleno en una clásica espiral infernal bien conocida en el sector asegurador, donde el papel preeminente del juez, si la ley no es lo suficientemente concisa, conduce inevitablemente a una fuerte inflación judicial que a la larga puede provocar la exclusión del asegurador o del profesional asegurado”<sup>640</sup>.

Por lo tanto si queremos que el precio de este seguro obligatorio sea razonable y no encarezca excesivamente el precio de la vivienda, procuraremos dar al reaseguro un marco jurídico en el cual se pueda actuar con suficiente seguridad.<sup>641</sup>

En la medida que el reaseguro es el seguro del riesgo asumido por el asegurador, éste deberá cumplir unos requisitos para dar unas garantías al reaseguro y la más viable es la auditoría externa en todo el proceso (entidades de control) y de todos los agentes. A ello deberá ayudar la implantación del aseguramiento de la calidad en las empresas y profesionales<sup>642</sup>. A todo esto, deberíamos añadir que a pesar de la homogeneidad de los riesgos, no existe base estadística suficiente para un estudio matemático de las primas,

---

<sup>640</sup> Jean François BERTE, *La contratación del seguro*, Madrid: Ed. INESE, 1998, pág. 3. La escalofriante cifra de 441 millardos de pesetas es el coste para el sector asegurador de casi 20 años de funcionamiento de la Ley Spinetta y lógicamente la mayor parte de este coste ha sido soportada por los reaseguradores de las aseguradoras de los profesionales técnicos y empresarios del mercado francés. A pesar de los malos resultados, la Ley no ha sufrido ningún cambio en sus fundamentos pero si ha sido necesario retocar algunos aspectos de su aplicación para conseguir la supervivencia del sistema indemnizatorio. Entonces qué queremos para España? Una Spinetta españolizada o una Ley que pueda realmente conseguir sus objetivos fundamentales aparentemente contradictorios.

<sup>641</sup> MARTÍN MONFÁ, *Ponencia: la LOE y la contratación del seguro...*, op. cit., pág. 5. En consecuencia de lo expuesto, el sector asegurador y consecuentemente los reaseguradores pueden dar una respuesta positiva a la materialización del seguro obligatorio recogido en el proyecto de Ley, sin embargo esta respuesta debe estar sujeta a condiciones tendentes a mantener las primas en porcentajes tolerables sobre el valor de la edificación y a mejorar la calidad de misma como meta prioritaria para el futuro.

<sup>642</sup> Cfr. Cap. 6 y Anexo I de la tesis: apartado correspondiente a la integración de los sistemas de gestión.

y que la escasa implantación de este tipo de seguro en nuestro país no ha permitido acumular reservas para cubrir posibles fluctuaciones.

Uno de los grandes problemas del seguro es el de determinar qué es lo que se tiene que asegurar y ello debería de estar definido por los requisitos técnicos que definen y establecen la calidad de lo construido. El seguro debe garantizar la expectativa de la calidad del producto con la realidad del bien entregado y ello viene limitado por la inexistencia del Código técnico<sup>643</sup> de la edificación, que debería definir los requisitos básicos de calidad. Su déficit creará unas exigencias desiguales por parte de las entidades de control de calidad (acreditadas por el CER y por las CCAA)<sup>644</sup> y para los técnicos que intervengan en la edificación.

La calidad hay que definirla para garantizarla<sup>645</sup>. Es de suponer que a una mayor definición de los estándares de calidad -

---

<sup>643</sup> ORTEGA ESPINOSA, *Punto de vista del reaseguro...*, op. cit., pág. 5. En 1994 el Ministerio de Fomento activó una iniciativa denominada Plan de Calidad de la Vivienda y la Edificación entre cuyos objetivos figuraba el de regular la calidad mediante un llamado Código técnico. Este código debería ser un documento reglamentario que unificara toda la actual dispersa familia de Reglamentos, Normas Básicas, Pliegos de Recepción, Instrucciones, etc. del Ministerio de Fomento en un único cuerpo que estuviese estructurado siguiendo el criterio de coherencia interna y el nuevo enfoque europeo y con el punto de vista prestacional. Esto quiere decir que todas las partes generales de los documentos actuales, que suelen ser comunes entre sí, pero con la incoherencia provocada por su promulgación en épocas distintas, formarían un único cuerpo, para que, después, las especificaciones concretas de los materiales y unidades de obra fueran tratadas en los apartados correspondientes. Además, en general se proporcionarían los requisitos que se espera que cumplan los materiales, elementos y unidades de obra a despecho del cómo lo consiguiese la industria, pero estableciendo referencia a las normas de ensayos y pruebas que permitirían las comprobaciones correspondientes.

<sup>644</sup> CER –Comité de Evaluación y Reconocimiento de órganos de control técnico-Comité creado para definir los requisitos objetivos que deben cumplir los órganos de control técnico para merecer la confianza de las compañías de seguros. Lo integran representantes de UNESPA (patronal aseguradora), AIC (patronal de empresas de control de calidad), APCE (patronal inmobiliaria) y dos empresas de control no integradas en la patronal. Las decisiones y recomendaciones del CER no vinculan a las compañías de seguros.

<sup>645</sup> Comité de trabajo, AECC (Asociación Española para la Calidad), *Calidad: las cosas claras*. Madrid: Ed. Miner, 1998, pág. 4, 18 y 19. Hoy día, el concepto de control de calidad puede considerarse plenamente incorporado al acervo empresarial. Sin embargo, se observa cierta confusión en empresas y entidades de todo tipo, y consecuentemente entre sus dirigentes, a la hora de manejar los conceptos de aseguramiento de la calidad y calidad total, atribuyendo con frecuencia a este último, elementos o actividades claramente encuadrados en el primero.... Definiciones útiles:

requisitos básicos-, el riesgo será más fácilmente cuantificable. Asegurar la calidad no debe hacerse sólo a base de contratar un seguro, sino a través de asegurar la calidad durante todo el proceso edificatorio, en todas y cada una de las fases, estableciendo un sistema de gestión total -un sistema de aseguramiento de la calidad<sup>646</sup> que alcance a toda la edificación. A ello deberá ayudar la exigencia de productos certificados para cada obra según el nivel de calidad ofertado, y la verificación de que han sido correctamente instalados para cumplir unos requisitos determinados (artículo 15.3, obligaciones de los suministradores de productos)<sup>647</sup>.

---

la calidad es el conjunto de propiedades y características de un producto, proceso o servicio que le confieren su aptitud para satisfacer las necesidades establecidas o implícitas; el control de calidad es el proceso de regulación a través del cual se puede medir la calidad real, compararla con las normas o las especificaciones y actuar sobre la diferencia; aseguramiento o garantía de la calidad son todas aquellas acciones planificadas y sistemáticas que proporcionan una confianza adecuada en que un producto o servicio cumpla determinados requisitos de calidad; la calidad total e la filosofía, cultura, estrategia o estilo de gerencia de una empresa según la cual todas las personas en la misma estudian, practican, participan y fomentan la mejora continua de la calidad.

<sup>646</sup> Cfr. Cap. 1 y 6 de la tesis: apartados correspondientes al informe W.S. Atkins y el de integración de los sistemas de gestión. No será fácil desarrollar y formalizar un control, y si bien el aseguramiento de la calidad (UNE-EN ISO 9001:1994) vinculado con el sistema de gestión medioambiental (UNE 77-801-94) y el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales (UNE EX 81-900:96) debe participar en la redistribución, haciendo que el control sea más eficiente, más dirigido al proceso, y confiriendo cada vez más responsabilidades a los principales agentes, no puede acotarse todo el proceso de control en el aseguramiento. El sistema debe ser armonizado por toda la UE y como se analizaba en el informe ATKINS, el grado de responsabilidades de los agentes que participan en el proceso constructivo es diferente en cada país; Bernard-FRANK MACERA, *El deber industrial de respetar el ambiente*. Barcelona: Ed. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. 1998, pág. 87 y 88. El ambiente como objeto de disciplina urbanística y de la ordenación del territorio. En un sentido muy lato, el ambiente incluiría todo lo relativo al urbanismo, a la ordenación o organización del territorio y a las construcciones en general. Con arreglo a tal concepción, en resumidas cuentas, el ambiente sería la conjunción entre elementos artificiales y naturales en el territorio objeto de ordenación y gestión... Como hemos observado al analizar la incidencia del deber en los derechos económicos, la ordenación ambiental de las actividades industriales condiciona restrictivamente el ejercicio de la libertad de empresa. Dicho con otras palabras, la imposición a las empresas del deber de respetar el ambiente incide directamente en los derechos amparados por el art. 38 CE.

<sup>647</sup> Javier PRADA ALONSO, *Protección del consumidor y responsabilidad civil*. Barcelona: Ed. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. 1998, pág. 96 y 97. El Derecho español vigente sobre responsabilidad civil del fabricante, productor y vendedor estaba condenado a una inmediata reforma; aunque la Ley 26/1984, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, prevé el problema de la responsabilidad civil, es desde la integración de España en la CEE donde, entre otras obligaciones, se adquiere la de introducir en el Derecho interno un régimen jurídico

La otra cara de esta Ley es que estas medidas lógicamente incrementarán los costes a corto plazo, lo que alimentará la presión social, en base a la teoría inflacionista. El coste se debe analizar a través de la vida útil del edificio y de forma especial en lo que afecta al seguro en sus diez primeros años. No se puede considerar el seguro como un gasto, sino como una inversión y es evidente que cuando mayores sean las garantías de calidad menor será el coste del seguro.

El mejor seguro o garantía de calidad es la disminución del riesgo y ello lo deberemos conseguir con un esfuerzo de autocontrol profesional. En él, la administración deberá centrarse en acelerar la definición de los requisitos de calidad y estimular la mejora de la misma mediante el fomento de un mayor control de la calidad profesional de las empresas y de la formación profesional de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio a todos los niveles. Si ello no se consigue, el precio del seguro será inalcanzable para el sector o para determinados agentes.

Un sector comercial de seguros puede ser de ámbito nacional, pero hay pocos reaseguradores, y su ámbito es internacional. Las consecuencias del sistema de garantías basadas en los seguros, llevarán a que se requiera, por parte de los aseguradores, tener acceso a un registro bien elaborado y fiable de todos los agentes que participan en el proceso constructivo y que persigue delimitar la LOE<sup>648</sup>.

---

en materia de responsabilidad civil de productos que guarde armonía con los criterios de la Directivas comunitarias, en este caso la Directriz 374/85/CEE, como consecuencia del mandato comunitario; la Directiva se propone conseguir un régimen jurídico sustancialmente homogéneo dentro del ámbito de la UE; por lo que respecta a nuestro país esa imposición comunitaria ha sido plasmada en la Ley 22/1994, de 6 de julio, de Responsabilidad Civil por los daños causados por productos defectuosos. Siguiendo la Directiva comunitaria, esta ley establece <un régimen de responsabilidad objetiva, aunque no absoluta> creo que la adaptación del ordenamiento jurídico español al mandato comunitario no plantee en principio la introducción de un cambio radical, puesto que el sistema de responsabilidad objetiva se encuentra ya reconocido dentro del campo de la protección de los consumidores. Nuestro Código civil ofrece un planteamiento tradicional de la cuestión. En la actualidad se mantienen todavía vigentes los artículos originarios del mismo (arts. 1902 ss.) que regulan la responsabilidad extracontractual o responsabilidad por daños. Parte nuestro Código de un régimen de responsabilidad subjetiva basada en la culpa del sujeto causante del daño. Pero este sistema se ha visto alterado por las interpretaciones de la doctrina y la jurisprudencia.

<sup>648</sup> Cfr. Parte I y II de la tesis: en diferentes apartados se expone la dificultad de conseguir el registro de determinados agentes –promotor, constructor, jefe de obra-.

Este registro de agentes, aunque sea de ámbito nacional, deberá estar armonizado por una norma que regule de igual forma en todos los países de la UE. La función de este registro es la de dar conocimiento al consumidor de la legitimidad de la empresa, así como de su capacidad. Ello requerirá que todos los agentes deban cumplir unos requisitos mínimos, tener implantado un sistema de gestión de empresa, formación y reciclaje de su personal, etc. A la vez, para dar credibilidad a lo registrado, se deberán estructurar unas auditorías temporales, que ratifiquen el cumplimiento de lo normalizado y amplíen la cualificación del agente si sobrepasa los mínimos<sup>649</sup>.

Los consultores, bien sean aseguradores o reaseguradores podrán ampararse en este registro para conceder el seguro, ampliando o reduciendo su importe en función de la clasificación de los agentes. Si importante debe ser el registro, más lo debe ser el control<sup>650</sup> y exigencias para la clasificación de la empresa o agentes, en cuanto se ayudará al objetivo común de garantizar la calidad y proteger al consumidor, no sólo por la existencia del seguro, sino por el interés que existirá en cada agente en reducir sus costes o poder estar asegurado y a tal fin deberá mejorar continuamente su estrategia profesional o empresarial para cumplir los requisitos de la calidad, en el ámbito del proceso constructivo o edificatorio<sup>651</sup>.

---

Se esperaba mucho más de la LOE. El resultado es que se limita a exponer la necesidad de los registros, de forma parcial e indirecta.

<sup>649</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la integración de los sistemas de gestión y su aplicación al proceso constructivo.

<sup>650</sup> Melchor CINTAS TROYANO, *La LOE y nuestro futuro profesional*. Málaga, Gaceta del CA y AT de Málaga, nº 202, noviembre de 1999, pág. 3. Como consecuencia de la nueva Ley, el aseguramiento decenal de las promociones sufrirá una transformación sobre lo conocido hasta la promulgación de la misma. La figura de las empresas de control, adquirirán el protagonismo del control de calidad de los proyectos, entrando en muchos casos en conflicto con las decisiones de las direcciones facultativas. Las empresas de seguros tendrán mucho que decir en todo el proceso edificatorio.

<sup>651</sup> José Luis GONZÁLEZ TRÍGUEZ, *Calidad en la Construcción, las cosas claras*. Barcelona. Correo de la Construcción, nº 958, 22 de octubre de 1999, pág. 21. El sector cuenta, en estos momentos, con una enorme capacidad tecnológica y con un gran potencial de conocimiento científico aplicado. Pero, en la práctica, la suma de la mayor exigencia social en la materia, tanto en la edificación como en las obras civil, por una parte, y los propios problemas estructurales, por otra, crean un conjunto complejo de dificultades que no son fáciles de remover. Se necesita la convergencia de

## e) Responsabilidades y plazos de prescripción de las acciones

Parece que la aprobación de la LOE ha supuesto una bocanada de aire fresco en relación a la responsabilidad civil de los agentes intervinientes en el proceso de edificación. En el Capítulo 2 de la tesis se expuso ya la necesidad de una adaptación de la regulación de esta responsabilidad civil, su evolución en la manera de ser entendida por los tribunales y los caracteres específicos que ella adquiere al circunscribirla en el marco del proceso edificatorio. Todo ello ilustró su manera de operar antes de la aprobación de la LOE. Quedó claro que hacía falta algún tipo de modificación que permitiera aplicar el régimen de la responsabilidad de modo que los intervinientes en el proceso edificatorio respondiesen de sus actividades. El CC en su artículo 1591, que no ha sufrido revisión alguna, y que data de 1889, ya

---

todos los agentes profesionales en la idea de que el beneficio mutuo viene de otro modo de enfocar las relaciones mutuas. Afortunadamente, y no es el consuelo de la estulticia, el resto de países de nuestro mismo nivel de desarrollo tiene problemas semejantes, aunque situados, en algunos casos a otro nivel. Desde hace unos treinta años en Japón y, quizás veinte en Occidente, se está produciendo un movimiento mundial para la calidad, entendida como satisfacción del cliente, que... La satisfacción del cliente implica, en este marco conceptual, el desarrollo de técnicas potentes de captación de las expectativas y necesidades del cliente para convertirlas en especificaciones técnicas que permita la materialización de las mismas y un cambio cualitativo en el modo de entender la producción, ya dentro del complejo industrial, para ser capaces mediante la aplicación de los conceptos de prevención y retroalimentación de reducir a valores no significativos los defectos en los productos. Dicho así puede resultar fácil, pero, en realidad se trata del mayor desafío conocido de la industria mundial, una vez superada la etapa histórica de la producción en masa... En la construcción, este movimiento mundial ha tenido su correspondiente (y tardío) reflejo. Desde hace unos quince años se está dando un movimiento complementario de aplicación de todas estas nuevas técnicas de gestión a nuestro sector. Esa aplicación, de entrada, tropieza con las peculiaridades de sector que, como los mandamientos, se puede reducir a uno: la falta de unidad de acción que supone la participación de múltiples agentes sin un mando operativo único. Todo ello, además, en un lugar físico que es sorprendido por nuestra acción industrial, puesto que poco antes podía ser un huerto de limoneros. Se trata de una acción más parecida a una expedición geográfica que a la producción reposada y racional de productos en serie. Incluso, por poner una imagen expresiva, los agentes (sus representantes) han de presentarse unos a otros al comienzo de la obra porque (probablemente) no trabajaron nunca juntos. Si no se trivializa lo dicho, se comprenderá que estas dificultades fundamentalmente se difractan en múltiples dificultades de orden secundario consecuencia de la búsqueda de un equilibrio de los distintos intereses en juego. Pero todo ello,... se traduce en un cierto despiste respecto del objetivo primordial: la satisfacción del destinatario del edificio. En general se acepta en el sector que los problemas y sus soluciones se conocen, pero que la dificultad estriba en la aplicación de éstas. No es tan sencillo, desgraciadamente.

tomaba como criterio el sistema de distribución de la responsabilidad y se basaba en las funciones propias de cada uno de los agentes de la construcción. Ello era perfectamente factible y funcionaba sin dificultades en el momento de redacción del CC, aunque el transcurso del tiempo, y la consecuente evolución del mundo de la construcción, hizo que este artículo quedase limitado al no contemplar a los demás intervinientes en el proceso de edificación. Los tribunales han tenido que hacer malabarismos a la hora de hacer responder a aquellos agentes que no se encuentran mencionados en el artículo 1591 del CC<sup>652</sup>. Una posible solución hubiere sido la modificación del mismo, que en vez de incluir a todos los agentes que existen en la actualidad, hubiese utilizado la palabra –agentes-, entendiéndose comprendidos entre todos aquellos que hubiesen participado en la edificación, y la aparición de una ley que estableciese y delimitase las funciones y competencias de los agentes, de modo que resultase menos penoso para los tribunales distinguir la responsabilidad de cada uno.

Con ello se quiere manifestar el desacuerdo con el hecho de haberse regulado la responsabilidad civil de los agentes intervinientes en la edificación mediante ley ordinaria y expresar que el modo más adecuado sería a través de una modificación del CC, tal como se estableció en el precedente francés<sup>653</sup>.

No obstante, la Ley se ha encargado de lo que de alguna forma podemos denominar como puesta al día en materia de responsabilidad civil en el proceso constructivo de la edificación.

---

<sup>652</sup> FERNANDEZ FONT, Sistema de responsabilidad y seguros resultntes de la LOE..., op. cit., pág. 8. La disposición derogatoria primera de la LOE contiene la fórmula estereotipada y habitual de que dicha norma deroga “todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley”. No se hace específica mención al art. 1591 del CC, lo que plantea la duda de si ha resultado o no derogado, con las evidentes consecuencias que ello conlleva, ya que se aprecia con facilidad que la LOE supone un radical cambio normativo en varios de los aspectos hasta ahora regulados en dicho precepto. No parece que haya problema alguno en considerar vigente el art. 1591 del CC respecto de aquellas obras que no merezcan el calificativo de edificación en los términos del art. 2 de la LOE.

<sup>653</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente al análisis de la regulaión del proceso constructivo en Francia. Loi Spinetta.

La jurisprudencia apuntó un camino<sup>654</sup>, y esta Ley se ha encargado de seguir esa dirección marcada.

Antes de la aparición de la LOE se criticaba la falta de precisión del término ruina y de un tiempo general de responsabilidad de los intervinientes en el proceso constructivo de diez años<sup>655</sup>. La novedad que aporta la LOE en el campo normativo es la distinción entre los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, y daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del artículo 3.1.c. de la LOE. Para los primeros, la Ley establece una responsabilidad exigible en el plazo de diez años, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas. Para los segundos, la responsabilidad

---

<sup>654</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la evolución del tratamiento de la responsabilidad en la construcción en nuestro ordenamiento jurídico.

<sup>655</sup> LACABA SANCHEZ, *Análisis jurídico de la LOE. Consecuencias de la subsistencia del artículo 1591 del CC...*, op. cit., pág. 10-12. Se me antoja que en la práctica será muy difícil poder determinar a simple vista cuál es la causa directa o eficiente de los daños, para poder determinar si éstos están o no dentro del término de garantía. La Ley introduce aquí, una especie de elemento de inseguridad en contra del perjudicado por los daños, puesto que será él precisamente el que deberá investigar cuál es la causa de los mismos para comprobar si le asiste o no la acción de reclamación o, si por el contrario, su derecho le ha caducado. El TS en la aplicación del art. 1591 no exigía la producción de ruina en sentido etimológico o literal y comprendía en dicho término “los graves defectos que hagan temer la pérdida del inmueble o le hagan inútil para la finalidad que le es propia, así como aquellos otros supuestos que, por exceder de las imperfecciones corrientes, configuren una violación del contrato o incidan en la habitabilidad del edificio”. Lo que significa que la “ruina funcional” configura una auténtica violación del contrato y se extiende a aquellos defectos de construcción que por exceder de las imperfecciones corrientes, supongan una violación del contrato. Desde un punto de vista jurídico no es comprensible que el plazo de protección dependa de la naturaleza de los vicios o defectos causantes de los daños...Lo importante sería atender a lo perturbador de la propiedad o de la habitabilidad, pues como el TS viene manteniendo “lo importante es el resultado, la causa es contingente”... En los daños concretos de aparición a los tres años, deberá acudir al concepto de ruina funcional y por ende a aplicar el art. 1591 del CC, y pienso que no será oponible al adquirente de la vivienda el transcurso de los tres años, puesto que si se desconocía el origen de los daños, habrá de estarse al resultado y a si éstos permiten o no, vivir con las necesarias condiciones de habitabilidad; Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidad decenal del artículo 1591 CC;

derivada de los mismos se puede exigir dentro de los tres años contados desde la fecha que se ha mencionado más arriba, artículo 17.1. La Ley también distingue el plazo de un año en relación a la responsabilidad a la que el constructor pudiese incurrir por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Aunque a simple vista pudiera parecer que el sueño deseado durante tanto tiempo acaba de convertirse en realidad, hay que matizar lo siguiente: el artículo 19 establece una serie de garantías en relación a los daños que se acaban de describir para asegurar el resarcimiento de las víctimas. Hasta aquí todo sigue su lógica: la descripción de unos daños que generan responsabilidad y el establecimiento de las correspondientes garantías para la posible víctima. Pero la disposición adicional segunda, sobre la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción, establece que sólo es obligatoria, a partir de la entrada en vigor de la Ley y para edificios cuyo destino principal es la vivienda, aquélla que pretende asegurar del resarcimiento de los daños cuyas características se describen en el artículo 17.1.a y que generan responsabilidad durante diez años. Para las demás garantías, las de los daños descritos en el 17.1.b y último párrafo, la Ley preceptúa que mediante Real Decreto podrá establecerse su obligatoriedad. Esto significa que hasta que el Gobierno no lo decida, no es obligatorio garantizar lo descrito en el artículo 19. 1 a y b.

Ello nos deja ante una situación similar a la anterior a la aprobación de la Ley, ya que de momento sólo se va a tener la posibilidad de ser resarcido a través de la garantía obligatoria para aquellos daños que generan responsabilidad durante diez años. Frente a los daños descritos en el artículo 17.1.b y su último párrafo, al consumidor o adquirente final le vuelve a quedar la vía de actuar extracontractualmente contra aquellos que intervinieron en el proceso de edificación de su vivienda que sean localizables<sup>656</sup>, en el supuesto de que el promotor, al no estar obligado a prestar la garantía de tres años, y sólo a la de diez, haya desaparecido. Esta es la situación que se ha dado hasta ahora sin una LOE.

---

<sup>656</sup> Arquitecto y arquitecto técnico colegiados.

En la Ley se establece la responsabilidad de los diferentes agentes que participan en el proceso de edificación, remitiéndose a la legislación sectorial -seguridad y salud, medio ambiente-, para determinar las responsabilidades de los diferentes agentes que participan en el proceso de la edificación. Ello creará conflictos de funciones –competencias- y de intersección de responsabilidades<sup>657</sup>.

Se dispone en la Ley una responsabilidad emanada de su persona –promotor- que viene exigida como ya se introdujo al hablar de lo que contemplaba el proyecto de LOE de 1994, por el hecho de ser él quien inicia el proceso edificatorio y adquiere una cierta responsabilidad global al determinar y designar a los demás agentes intervinientes<sup>658</sup>.

Frente al consumidor que sufra daños en su vivienda, el promotor es responsable contractualmente, a la vez que se genera una responsabilidad objetiva derivada de haber sido él quien contrate a los demás agentes participantes en el proceso de edificación. Esta responsabilidad objetiva se traduce en el contenido del artículo 17.1, según el cual, sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y otros que designa el artículo, de los daños materiales que el mismo se encarga de especificar y dentro de los plazos indicados en él. Se trata de una responsabilidad civil exigible en forma

---

<sup>657</sup> Cfr. Cap. 5 y 6 de la tesis: apartados correspondientes a la gestión de residuos –ordenada económica de rotación-; y cambios que el RD 1627/97 introduce en el proceso de construcción.

<sup>658</sup> Roman GARCIA VARELA, *La determinación de la responsabilidad de los distintos agentes de la construcción, Jornada sobre: las responsabilidades en la construcción (del art. 1591 del CC a la LOE) (del art. 1591 del CC a la LOE)*, Madrid: Ed. LA LEY S.A, 20.1.2000, pág. 1- 22. La LOE enumera las obligaciones que corresponde a cada uno de los agentes de la construcción que detalla, de las que se derivan sus respectivas responsabilidades y configura al promotor como la persona que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir... Como regla general, la Ley dispone que la responsabilidad general de los diferentes agentes por daños materiales se exigirá de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que, con arreglo a la misma, se deba responder, no obstante se exigirá solidariamente cuando no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño o cuando exista concurrencia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente en el daño producido, de manera que en su articulado consagra una reiterada posición jurisprudencial relativa a la interpretación del art. 1591 del CC.

personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como aquellos de personas por las que se deba responder, tal y como se desprende del artículo 17.2. de la LOE.

Se demuestra la trascendencia de la figura del promotor en cuanto a la responsabilidad civil en la edificación cuando se especifica que en todo caso, el promotor responderá solidariamente, con los demás agentes intervinientes, ante los posibles daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos en la construcción.

También es interesante destacar otra aportación de la Ley, cuyo objetivo no es otro que evitar la desaparición, tan frecuente en la actualidad, del promotor o que éste se disfrace de otras figuras para impedir su identificación como tal. Así, el artículo 17.4 extiende la responsabilidad prevista para el promotor a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención, actúen como tales bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

La responsabilidad del promotor<sup>659</sup> existe sin perjuicio de la acción de repetición que le pudiere corresponder frente a cualesquiera de los agentes que hubiera contratado, contenida tal acción en el segundo apartado del artículo 18 sobre plazos de prescripción de las acciones.

Los demás agentes, en tanto que intervinientes activos en el proceso constructivo de la edificación se encuentran sujetos al régimen de responsabilidad fijado en el artículo 17.1. A diferencia de la responsabilidad objetiva que caracterizaba al promotor<sup>660</sup>, la de los agentes es por culpa, ya que se puede llegar a distinguir el

---

<sup>659</sup> En este caso nos estamos refiriendo al promotor en tanto que empresario que realiza la edificación para terceros (entre el tercero y los demás agentes no existe vínculo contractual). En el supuesto de que promotor y propietario configuren el mismo interés, la reclamación sólo podrá dirigirse a los demás agentes, debido a la relación contractual que existe entre el promotor-propietario y los demás agentes que participan en el proceso constructivo de la edificación.

<sup>660</sup> MARTÍ FERRER, *La LOE: visión general...*, op. cit., pág. 7. Es preciso resaltar que esa solidaridad significa que el adquirente podrá, cualquiera que sea el responsable del daño y aunque sea muy evidente que no es responsable el promotor, reclamar que este último se lo repare o le indemnice. No importa quién sea el responsable, el vendedor responderá. En términos doctos, se llama responsabilidad objetiva.

nexo causal existente entre su acción, u omisión, y los daños por los que se reclama la responsabilidad. Tal y como se dijo del promotor, la responsabilidad civil les será exigible en forma personal individualizada, tanto por actos u omisiones de ellos mismos como de las personas de las que, con arreglo a la Ley, se deba responder (artículo 17.2).

Además de este régimen descrito, la LOE realiza las siguientes especificaciones:

-en cuanto al proyectista, cuando éste contrate los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales será directamente responsable de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores (artículo 17.5, apartado segundo). Asimismo, el mismo punto 5 en su apartado primero establece ante la posibilidad de que el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, que éstos responderán solidariamente;

-en cuanto al constructor, éste va a responder directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones del jefe de obra, y demás personas físicas o jurídicas que de él dependen<sup>661</sup>, así como de las atribuidas a los subcontratistas que hubiese elegido o aceptado libremente sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar. Éste mismo artículo continúa estableciendo que el constructor también responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, también sin perjuicio de la acción de repetición a que hubiere lugar;

---

<sup>661</sup> GARCIA VARELA, *La determinación de la responsabilidad de los distintos agentes de la construcción, Jornada sobre: las responsabilidades en la construcción (del art. 1591 del CC a la LOE) (del art. 1591 del CC a la LOE)*, Madrid: Ed. LA LEY S.A, 20.1.2000, pág. 9. En el contratista concurren los dos fundamentos posibles de responsabilidad: el técnico (en cuanto profesional de la construcción) y el económico (en cuanto empresario que coordina los factores de la producción y se relaciona con terceros por contrato). Entre estos terceros está el subcontratista, que es una figura, con evidente vacío normativo, discutiéndose en la doctrina la legitimación pasiva del mismo en el caso de la acción directa del art. 1591; la mayoría de los autores rechazan la acción directa del comitente o del subadquirente en contra del subcontratista. Y la jurisprudencia es fluctuante en el área de su responsabilidad civil, que va, desde la declaración de su responsabilidad por vulneración de la *lex artis*, a la exculpación, negándole la legitimación pasiva.

-en cuanto al director de obra y director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento, tal y como se lee en el artículo 17.7. A continuación se especifica que quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista. Se añade además que cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

Acerca de esta situación la LOE se aleja bastante de lo deseado. Lo que en un momento se persiguió fue la protección máxima del consumidor final, frente al promotor y que el primero sólo tuviese que enfrentarse contra el segundo mediante un único pleito. Lo óptimo hubiese sido, pues, que el consumidor sólo tuviese la oportunidad de dirigirse a través de la vía contractual contra el promotor, y éste a su vez, también contractualmente, contra los demás agentes intervinientes. Esto habría sido posible en el caso de que todas las garantías del artículo 19 fuesen obligatorias, no dejando al promotor la posibilidad de desaparecer en ningún caso, ya que estaría obligado a prestar una garantía para cada tipo de daño.

El artículo 17.1 abre de nuevo la vía extracontractual contra los demás intervinientes en el proceso edificatorio al adquirente final de la vivienda, como si ya estuviera previendo la posibilidad de que sea imposible dirigirse contra el promotor. Antes de la aprobación de la LOE, ésta era la única posibilidad del adquirente de ser resarcido, ello es propiciado por el artículo 1591 CC y la jurisprudencia emanada al efecto. Pero los procesos judiciales eran largos y constituían una carga para el consumidor<sup>662</sup>. En este sentido, la Ley no ha supuesto ninguna

---

<sup>662</sup> El propietario de la vivienda (usuario), ante el supuesto de tener que acudir a los tribunales reclamando la reparación de los daños existentes en su vivienda, le comportaba un importante desembolso económico previo (del que no siempre podía disponer) y un aplazamiento en la reparación de las patologías existentes (pudiendo existir la posibilidad que esa vivienda no reuniera las condiciones mínimas de habitabilidad). En primer lugar, al descubrir el daño de la vivienda, el propietario debía acudir a unos profesionales técnicos (arquitecto, o arquitecto técnico) para que

novedad, además lo que agrava la situación es que no ha hecho mención en ningún caso a la regulación existente en el CC, no estableciendo ni su derogación, ni modificación o la prevalencia de lo regulado en la LOE.

En lo único que ha supuesto un avance es en la regulación más precisa del promotor (contemplado hasta ahora por la jurisprudencia) y en el establecimiento de las funciones y competencias de los agentes intervinientes en el proceso constructivo (aunque en el apartado correspondiente ya se han hecho las críticas oportunas acerca de ciertas omisiones respecto a la regulación de algunos agentes) para una mejor determinación de la responsabilidad de los mismos.

Precisamente la delimitación de las funciones y competencias de los agentes ha permitido que la regla a aplicar a la hora de establecer responsabilidades sea la de la individualización de la responsabilidad (artículo 17.2), a diferencia de lo que ha venido siendo hasta la aprobación de la LOE. La jurisprudencia optó por la solidaridad<sup>663</sup> ante la imposibilidad de individualizar las culpas por la falta de una determinación de las competencias y funciones de los agentes, movida por el fin de resarcir a la víctima.

La LOE añade que, no obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas, sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daños producidos, la responsabilidad se exigirá solidariamente (artículo 17.3)<sup>664</sup>.

---

le hicieran un informe valorativo de las patologías constructivas existentes. En segundo lugar, el propietario debía contratar a un abogado para que cursara las reclamaciones pertinentes contractuales y extracontractuales según fuere el caso. La tercera etapa implicaba una espera importante en cuanto requería la respuesta de las partes demandadas, alargándose así la fase previa al juicio. En el proceso judicial, el juez frente a las diferentes y contradictorios informes técnicos presentados por cada una de las partes tenía que acudir, normalmente, a la solicitud de un informe técnico independiente o imparcial. Llegada la resolución del caso, las partes podían recurrir la sentencia (siendo lo más frecuente), con lo cual podían haber transcurrido más de tres años. Cuanto más importante era el importe de la reclamación, más dilatado quedaba el proceso.

<sup>663</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente a la responsabilidad solidaria.

<sup>664</sup> FERNANDEZ FONT, *Sistema de responsabilidad y seguros resultantes de la LOE...*, op. cit., pág. 7. La declaración de responsabilidades pasa por la investigación de las causas provocadoras del daño y la imputación de las mismas a los distintos

Los agentes del proceso de edificación quedan eximidos de responsabilidad por daños cuando prueben, de acuerdo con lo que dispone el artículo 17.8, que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de terceros o por el propio perjudicado por el daño. Ello supone una novedad en cuanto se desprende de este artículo la obligación del adquirente o usuario del edificio de conservarlo en buen estado y de utilizarlo de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento<sup>665</sup>, contenidas en la documentación de la obra ejecutada, según reza el artículo 16.1 y 2.

El texto aprobado de la LOE establece, en su artículo 17.9, que estas responsabilidades se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de edificios o partes edificadas frente al comprador conforme a la legislación vigente.

Los plazos de prescripción de las acciones suponían, antes de la aprobación –entrada en vigor– de la LOE, una de las principales fuentes de conflicto ya que se aplicaba el tiempo general de prescripción de las acciones, que es de 15 años, con las consecuencias que ello acarrea<sup>666</sup>. La Ley ha supuesto un avance en este sentido, ya que se ha establecido un plazo de prescripción de dos años, a contar desde que se producen dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para

---

intervinientes en el iter constructivo en base a sus respectivos cometidos, o en la determinación de partes o cuotas de responsabilidad cuando sean varios o todos quienes con su actuación negligente han contribuido a su producción. Sin embargo, esta delimitación de responsabilidades presenta dificultades en bastantes ocasiones. Unas veces no puede determinarse con la necesaria exactitud la causa del daño. Otras, no es posible establecer el grado de negligencia de cada uno cuando son varios los que han actuado de forma negligente. En estos supuestos, siguiendo el criterio jurisprudencial, el art. 17.3 de la LOE entiende solidariamente responsables a todos aquéllos. Siempre que se declara una responsabilidad de naturaleza solidaria, queda a salvo el derecho de los afectados de repetir los unos contra los otros en aplicación del principio general del art. 1145 del CC. En definitiva, con este sistema de responsabilidad por hecho ajeno y de solidaridad, se quiere garantizar el resarcimiento del daño, sin que el derecho del propietario se vea comprometido por autoexculpaciones de los intervinientes en la construcción.

<sup>665</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso constructivo de la edificación: documentación que debe acompañar al certificado final de obra (libro del edificio).

<sup>666</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: apartado correspondiente al plazo de prescripción. La LOE, sólo será de aplicación para las obras de edificación que soliciten licencia a partir de su entrada en vigor, el seis de mayo del año 2000.

exigir responsabilidades por incumplimiento contractual, tal y como se dispone en artículo 18.1. El punto 2 de este mismo artículo prevé que la acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes contra los demás, o a los aseguradores, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

Este segundo apartado del artículo 18 sigue la lógica que en un primer momento se perseguía, la consecución de una reparación rápida para la víctima y sin demasiadas complicaciones a través de un solo pleito contra el promotor<sup>667</sup> como único demandado. Éste último ya se encargaría, por su parte, de ejercitar las acciones de repetición que le correspondiesen contra los agentes que hubiesen incumplido sus funciones y se hubiese provocado el daño por el que la víctima le responsabilizó. No obstante, el Senado introdujo una disposición adicional a última hora, que parece favorecer al promotor y demás agentes del proceso edificatorio en detrimento del usuario cuya vivienda sufre el daño. Se quiso huir de aquellos procesos judiciales largos y complicados con múltiples demandados, cuyas funciones y competencias no estaban nada claras. Se ha hecho un paso de vuelta atrás a una situación próxima a la que tanto se criticó. La disposición adicional séptima<sup>668</sup> preceptúa que quien resulte

---

<sup>667</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo de la edificación -agente promotor-. Se define al promotor, que realiza la edificación para posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. El promotor que realice la edificación para su propio uso, podrá reclamar directamente a los agentes que hubiera contratado para la ejecución de la edificación.

<sup>668</sup> FERNANDEZ FONT, *Sistema de responsabilidad y seguros resultantes de la LOE...*, op. cit., pág. 10. Esta regulación supone un auténtico cambio respecto del criterio jurisprudencial que se ha venido manteniendo, ya que si el demandante dirigía su demanda tan solo contra alguno o algunos de los agentes en el proceso constructivo, éstos no podían invocar la defectuosa constitución del mismo por falta de litisconsorcio pasivo necesario. Este criterio jurisprudencial se basa en el principio de que en las obligaciones de naturaleza solidaria no es preciso llamar al proceso a todos los eventualmente responsables, de manera que se venía rechazando la aludida falta litisconsorcial pasiva cuando se invocaba por los demandados. En este sentido, STS de 8.6.1998, 24.9.1996 y 26.2.1996. Ahora, sin embargo, reclamándolo cualquiera de los demandados, la llamada al proceso de todos los no demandados será obligatoria. Dentro de la tendencia evolutiva de la normativa procesal, encaminada a conferir mayores poderes de oficio al juez en el seno del proceso, se echa en falta que aquél tenga la posibilidad de rechazar motivadamente la llamada de quienes originariamente no hayan sido demandados, en los casos en que manifiestamente se derive del contenido de la demanda que las únicas posibles responsabilidades que

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 LOE, podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso.

La consecuencia de ello es que va a resultar mucho más fácil para el promotor demandado, en vez de ejercitar una acción de repetición contra los agentes que crea que no cumplieron con sus funciones, incluirlos en el pleito. Volvemos a tener al usuario del edificio, el perjudicado por los daños, contra una pluralidad de demandados, con la consecuente dilación del pleito que en principio se dirigió contra uno solo de los agentes.

---

pueden nacer corresponderán a los ya demandados, sin que puedan alcanzar a otros que no lo fueron (alargando el proceso). Por último, esta disposición no deja de entrañar serias dudas en cuanto a quien deberá soportar las costas generadas por la intervención en el procedimiento de los que hayan intervenido en él por la sola voluntad de los demandados originarios, en el caso que resulten absueltos. No parece muy equitativo que si el demandante no les llamó al proceso, sin duda por entender que carecían de responsabilidad, deba cargar con aquéllas.

## **PARTE II**

# **INTERACCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO DE LA EDIFICACIÓN**



## **Introducción**

De acuerdo con la metodología adoptada, el trabajo de esta segunda parte pretende situar el tema objeto de estudio, en un triple ámbito de legislación sectorial. En consecuencia procedere al examen de la legislación de los colegios profesionales, de residuos y medio ambiente, y de seguridad y salud.

Antes de la aprobación de la LOE la influencia de la legislación sectorial<sup>669</sup> era ya considerable debido a la inexistencia de una legislación marco que regulase de forma estructurada todo el proceso. Su importancia debe igualmente resaltarse aún cuando haya sido aprobada la LOE. En efecto, ésta, en vez de disminuir el peso específico de aquélla, se apoya fuertemente en la legislación sectorial al hacer remisiones constantes a lo que en el articulado se denomina regulación específica. El objetivo prioritario de la LOE es el de establecer las funciones con las competencias que requiere cada agente y sus obligaciones, en su participación individual, pero siempre presente en la unidad total del proceso; sin olvidar, que la finalidad es la mejora de la calidad. Para ello, la LOE contempla las legislaciones sectoriales que regulan el proceso, mediante una constante remisión.

El estudio de esta legislación sectorial, por su complejidad y amplitud requiere que efectúe unas previas precisiones:

La primera es la de constatar que los cambios legislativos en los tres ámbitos se producen, fundamentalmente, como consecuencia de la transposición al Derecho español de directivas comunitarias, en cumplimiento de los compromisos adquiridos por España, como miembro de la UE<sup>670</sup>. Siendo un factor importante a considerar que la UE ha evolucionado de la simple coordinación de políticas nacionales de los Estados miembros hasta la armonización de las disposiciones nacionales en determinadas materias (protección del medio ambiente).

La segunda delimitación se ubica en la amplitud de la armonización emprendida por las instituciones comunitarias,

---

<sup>669</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis.

<sup>670</sup> UE. Comunidad Económica Europea pasa a ser Comunidad Europea con la firma del Tratado de la Unión Europea de Maastrich de 7.2.1992. Modificado por el Tratado de Amsterdam de 2.10.1997.

cuestión ésta que me ha conducido a abordar de forma general determinadas cuestiones que, por su entidad y complejidad merecerían un mayor análisis y que han quedado sólo enunciadas. Sirva de referencia que muchas directivas presentan un carácter técnico que sobrepasa el objeto de este trabajo y al que sólo se hace referencia con carácter instrumental.

La tercera, es una delimitación en cuanto a la materia objeto de estudio. En los tres sectores tiene un carácter interdisciplinar y heterogéneo, lo que determina seguir un método de estudio básicamente inductivo, para identificar los aspectos esenciales que afectan al proceso constructivo de la edificación.

### **- Legislación de los colegios profesionales**

Los colegios profesionales como corporaciones de Derecho público<sup>671</sup> representativas de los intereses de sus asociados, al tiempo que garantes de la calidad de sus técnicos, y de forma especial los colegios de arquitectos, de arquitectos técnicos, de ingenieros, etc., se les reconoce y otorga unas funciones o competencias reguladas en sus estatutos, obligatorias para sus asociados y, parcialmente, para los demás agentes que participan en el proceso<sup>672</sup>.

La Constitución Española (CE), en su artículo 36 impuso la obligación de ordenar la regulación del ejercicio de las profesiones tituladas y, aunque consagre el principio de plenitud de facultades y atribuciones (competencias), no supone que los técnicos (titulados) a los que la Ley se refiere puedan ejercitarlas de forma ilimitada.

La reordenación Constitucional en materia de colegios profesionales se extiende al ámbito de distribución competencial entre el Estado y las CCAA, con las limitaciones que incorpora la

---

<sup>671</sup> Sirva de ejemplo como obligación del promotor, referida a los colegios profesionales, el cumplimiento del requisito del visado: el proyecto básico de ejecución, el estudio de seguridad, la hoja de encargo de dirección de obra, la de dirección de ejecución material de obra, etc.

<sup>672</sup> Llei 13/1982, de 17 de desembre, de Col·legis Professionals, (DOGC 289, de 29.12.1982), art. 2. - Els Col·legis Professionals són corporacions de dret públic, amb personalitat jurídica pròpia i amb capacitat plena per al compliment dels seus fins.

Ley 7/97, sobre medidas liberalizadoras de suelo y de colegios profesionales<sup>673</sup>, al establecer, entre otros principios, que el ejercicio de las profesiones liberales tituladas se realizará en régimen de libre competencia y sin limitación de territorio dentro del Estado.

Los últimos cambios legislativos en materia de colegios profesionales no deberán ser los últimos y más importantes, en cuanto que la incorporación de España a la UE<sup>674</sup> nos obligará a unas equivalencias o reajustes normativos con los demás Estados miembros.

Del análisis de la regulación del proceso edificatorio en los otros Estados miembros de la UE<sup>675</sup>, se pueden prever cambios

---

<sup>673</sup> Ley 7/1997, de 14 de abril, (BOE 90, de 15.4.1997).

<sup>674</sup> J.P. DE CRAYENCOUR. Traducción de la Oficina de Publicaciones de las Comunidades Europeas. *Comunidad Europea y libre circulación de profesionales liberales*. Bruselas-Luxemburgo: Ed. CECA-CEE-CEEA, 1982, pág. 17 y ss. La plena realización de la libertad de circulación para las profesiones liberales supone una cierta armonización de los estatutos de las mismas dentro de la Comunidad Europea. Semejante armonización-coordinación de las condiciones de acceso a la actividad y de su ejercicio, por emplear los términos del Tratado-sólo se puede llevar progresivamente a cabo en la medida en que se dispone de criterios de gran valía para adoptar entre las reglamentaciones existentes aquéllas que parecen mejor responder a las condiciones de la actual sociedad, salvaguardando, al mismo tiempo, los valores que son la justificación misma de la existencia de estas profesiones. Significa ello que, en este esfuerzo de armonización se requiere ante todo disponer de una concepción del papel que estas profesiones han de desempeñar en nuestras sociedades actuales, del tipo de servicios que han de prestar a las poblaciones de hoy en día. La libertad de circulación de las personas es un objetivo esencial del Tratado; así pues, es esencial para las profesiones liberales. Constatamos un considerable retraso en la realización de este objetivo. La evolución de las ideas habrá sido una de las principales causas de ello. En un sentido, esta evolución era normal y positiva. Se trataba de una materia técnicamente difícil y para la cual no había ningún precedente. Para profesiones tan reglamentadas como las liberales, no era fácil encontrar las vías de una progresiva armonización. La experiencia adquirida ha permitido establecer una política de la libertad de circulación. Los profesionales, que a veces dudan de la "liberación" o incluso le son hostiles, han tomado conciencia de la importancia del problema; sobre todo han comprendido mejor las condiciones en las que se establece esta libertad y disminuyen sus inquietudes conforme se organiza su colaboración en la elaboración de los textos. El trabajo que queda por efectuar es enorme. Se ha de proseguir sin desmayo porque el objetivo por alcanzar -esta presencia activa de la profesión liberal en el proceso de integración europea- es uno de los elementos clave para el equilibrio de la sociedad europea de mañana.

<sup>675</sup> WS.ATKINS International Limited. Informe para la Comisión Europea, Dirección General de Industria. *Estudio de estrategias para el sector de la construcción...*, op., cit. pág. 33 - 42.

importantes. El visado obligatorio en la actualidad para el ejercicio de las competencias<sup>676</sup> puede ser opcional, convirtiéndose en un sello de calidad otorgado por los colegios profesionales como garantes de la calidad de sus técnicos. Con ello, el promotor se verá incentivado a trabajar con estos profesionales en la medida que podrá disfrutar de una previa garantía de calidad, con la posible reducción económica del seguro de garantía, regulado como obligatorio en la LOE<sup>677</sup>. Este visado de calidad, no obligatorio y solicitado voluntariamente por el promotor, puede revestirle de una mayor credibilidad profesional. Esto implica una predisposición de cumplir unos requisitos de calidad que deberán repercutir en un inferior control de auditoría (función de las empresas de control regulado en la LOE).<sup>678</sup>

Es previsible que los cambios anunciados conlleven una nueva reestructuración de los colegios profesionales y como garante de sus asociados su principal función será la de conseguir que sus profesionales sean técnicos competentes. Este término,

---

<sup>676</sup> STS 14.10.1998. Resumen. El Colegio Superior de los Colegios de Arquitectos de España impugna parcialmente en este recurso el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento par la ejecución de la Ley Hipotecaria. Funda su pretensión en que la falta de exigencia del trámite de visado de los Colegios Profesionales contradice lo establecido en el artículo 37.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992. Postula, en segundo lugar, la declaración de ilegalidad del apartado 3 del artículo 50 del Real Decreto impugnado, en la medida en que atribuye a los Colegios Profesionales la facultad de decidir por sí mismo la extensión de las competencias de la profesión a la que representan. Considera la parte recurrente que tal opción no es admisible, en la delicada materia de las atribuciones de los distintos técnicos que, según cita, interviene en un proceso de edificación (Arquitectos, Aparejadores, Ingenieros e Ingenieros Técnicos). La Sala no da lugar a la pretensión actora, al entender que la falta de exigencia del trámite del visado colegial como requisito de las certificaciones técnicas de final de obra presentadas para la inscripción de las declaraciones de obra nueva en el Registro de la Propiedad, no contradice lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1992; en efecto, dicho Texto Refundido en absoluto contempla ni exige dicho requisito adicional. Como tiene declarado, por otra parte, el TC, al Estado compete, en exclusiva, establecer qué actos son inscribibles y en qué forma, finalidad última de la norma impugnada cuyo contenido es exclusivamente registral y no urbanístico como se aduce.

<sup>677</sup> Proyectos de Ley de Ordenación de la Edificación, (BOCG, núm. 146, de 9.11.1996; núm. 163, de 15.3.1999; núm 163/13, de 12.7.1999) y LOE de 5.11.1999..., cit.

<sup>678</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartados correspondientes a los proyectos y la LOE..., cit., que contemplan como agentes a las empresas de control. Art. 14.1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

referenciado en diferentes legislaciones<sup>679</sup>, ha sido causa de conflictos en materia de competencias profesionales durante más de cien años. Independientemente de los conflictos actuales sobre la distribución de competencias, el requisito para poseerla será, la calidad profesional, obligando a los técnicos a una formación y reciclaje continuo. Ésta deberá ser una de las principales funciones de los colegios profesionales y en razón de ello estructurar un centro de estudios de la construcción (homologado o acreditado) que abarque áreas de servicios profesionales, laboratorios, bibliotecas, aulas de formación continua, etc. Todo ello con la finalidad de que sus profesionales sean técnicos competentes y en consecuencia el visado constituya un sello de calidad.

### **- Legislación en materia de residuos**

La degradación medio ambiental, tributo que ha debido pagar la sociedad de consumo por tantos años de explotación defectuosa de los recursos naturales, es actualmente un tema que suscita un amplio debate, tanto en el ámbito social como en el económico y en el jurídico. Así, la reivindicación de un desarrollo económico respetuoso con el medio ambiente se traduce a partir de los años setenta, en una eclosión de normas internas e internacionales generadas a un ritmo extremadamente rápido<sup>680</sup>.

El hecho de que la legislación española en materia de residuos y protección del medio ambiente sea de reciente aprobación<sup>681</sup>,

---

<sup>679</sup> El RD 1627/97, de 15 de setiembre, en su art. 2e, Se entenderá por coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra, el técnico competente designado por el promotor...etc; art. 2f. Se entenderá por coordinador...durante la ejecución de la obra, el técnico competente integrado en la dirección facultativa, designado por el promotor...etc; art. 2g . Se entenderá por dirección facultativa, el técnico o técnicos competentes designados por el promotor...etc"; El borrador de proyecto de LOE, de 11 de setiembre de 1998, expone: Que en el aspecto de intervenciones profesionales se sustituye la referencia a las titulaciones específicas en proyecto, dirección de obra y dirección de la ejecución de la obra, por una referencia genérica, la de tener la titulación profesional habilitante"

<sup>680</sup> Mar CAMPINS ERITJA, *La gestión de los residuos en la Comunidad Europea*. Barcelona: Ed. Bosch S.A, 1994, pág. 15. Victoria ABELLÁN HONRUBIA. *Prólogo de la obra*.

<sup>681</sup> Destaca el RD leg. 1163/1986 de 13.07.1986, como legislación general de residuos, que modifica la Ley 42/1975, que establece un régimen jurídico para la ordenación y vigilancia de la recogida de basuras. Pero no es hasta la Ley 10/1998 de 21 de abril,

junto a la escasa y relativamente novedosa experiencia legislativa, jurisprudencial y doctrinal existente en nuestro ordenamiento jurídico, hace necesario acudir en el estudio de esta materia al Derecho comunitario. Con ella se persigue complementar los vacíos de la legislación nacional al tratar de abordar, por ejemplo una noción como la gestión de residuos que, hasta los años ochenta y fundamentalmente hasta la entrada en vigor de las Leyes 20/86<sup>682</sup> y 10/98<sup>683</sup>, careció de un significado propio en nuestro ordenamiento jurídico.

Referir la gestión de residuos en la construcción, enmarcándola en un ámbito tan extenso como es la protección del medio ambiente, requiere en principio emplazar la materia objeto de estudio. En consecuencia, este apartado se estructura a partir de unas breves referencias a la evolución de la protección del medio ambiente dirigida a la gestión de residuos en la UE y en España. Esto da lugar a una mejor interpretación de la ordenada económica de rotación que se desarrollará posteriormente.

En la diferente legislación analizada se muestran las obligaciones y responsabilidades de los agentes que participan en el proceso constructivo y destructivo, y de las funciones de la administración. Sin embargo, la evolución en la política de residuos requiere de forma urgente, un cambio de cultura de todos los que participan en el proceso. Para ello entiendo que el mejor sistema para reducir los residuos es su previsión y control; y utilizar tecnologías que permitan ampliar la vida útil del edificio, al tiempo que los elementos constructivos empleados sean fáciles de sustituir y reciclar.

Esta legislación sectorial deberá evolucionar y ser desarrollada con las futuras reglamentaciones: así, por ejemplo, el Código técnico de la edificación (anunciado en la LOE y que la propia Ley remite su aprobación a los dos años de la entrada en vigor de la

---

de residuos, que se transpone al derecho Español, la Directiva 91/156/CEE. Sin embargo la Comunidad Autónoma de Cataluña sobre la base de sus competencias promulga, la Ley 6/1993 de 15 de julio, reguladora de residuos en Cataluña. Adelantándose en mas de tres años a la legislación de ámbito nacional.

<sup>682</sup> Ley 20/1986 de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos (BOE 120, de 20.5.1986).

<sup>683</sup> Ley 10/1998 de 21 de abril, de residuos (BOE 96, de 22.4.1998).

misma)<sup>684</sup>. La evolución implicará cambios importantes en la ordenada económica de rotación referida a la edificación, es decir, al proceso de rotación de construir, rehabilitar, mantener y desconstruir (actualmente denominado derribo). También requerirá una estrategia de prevención cualitativa (garantía de calidad) que nacerá con el proyecto para continuar en todo el proceso, hasta el final de la vida útil del edificio. Esta nueva normativa desplegará sus efectos hacia todos aquellos que, de forma directa o indirecta, participan o disfrutan de la existencia del edificio.

### **- Legislación de seguridad y salud.**

Con la integración de España en la UE, se produce un cambio en la cultura de la seguridad y salud en el trabajo. Aparece una nueva legislación como consecuencia de la transposición al Derecho español de las diferentes directivas comunitarias.

De esta forma, el 8 de noviembre de 1995, se promulgó la Ley 31/95, de prevención de riesgos laborales<sup>685</sup> (LPRL), denominada Ley marco, que traspone la Directiva marco 89/391/CEE<sup>686</sup>.

La LPRL concibe la seguridad y salud en el trabajo no sólo como un conjunto de normas que establecen derechos y obligaciones, sino que aporta un nuevo concepto de prevención de riesgos laborales, integrándola en el conjunto de la planificación empresarial.

El desarrollo reglamentario de la LPRL se lleva a cabo por el RD 39/97 de 17 de enero, de los servicios de prevención<sup>687</sup>, por el que se regula esencialmente la organización de la prevención y afecta

---

<sup>684</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis y Anexo II de la tesis. LOE disposición final segunda, por la que se autoriza al Gobierno para que, mediante RD y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, apruebe un Código técnico de la edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos establecidos en el art. 3.1b y c, de la Ley.

<sup>685</sup> Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales (BOE 269, de 10.11.1995).

<sup>686</sup> 89/391/CEE, de 12.6.1989, DOCE n° L 183, de 29.6.1989.

<sup>687</sup> RD 39/1997, de 17 de enero, de los servicios de prevención (BOE 27, de 31.1.1997).

a todos los centros de trabajo, y por el RD 1627/97 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción<sup>688</sup>. Complementariamente se aprueba un número importante de reglamentos específicos, de los que se deja testimonio en el estudio de esta legislación sectorial.

Del RD 1627/97 derivan cambios importantes en el desarrollo del proceso constructivo, de forma especial en la coordinación y control<sup>689</sup>. Es la primera norma que preceptúa al promotor como máximo responsable, al tiempo que regula nuevos agentes con sus respectivas obligaciones y responsabilidades. Sin embargo no especificó quién es el técnico competente<sup>690</sup>. El resultado de esta imprecisión, hizo que la aplicación de la nueva normativa provocase un vacío de competencias que repercutió en la operatividad de los servicios de prevención, al no poder contar con profesionales que tuvieran el certificado de prevención de formación necesaria.

Sin desmerecer la importancia de la legislación señalada, debe observarse que la influencia del factor humano en la calidad y

---

<sup>688</sup> RD 1627/1997, de 15 de octubre, disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (BOE 256, de 25.10.1997).

<sup>689</sup> Rafael ANDUIZA ARRIOLA, *¿Qué repercusiones ha tenido en el sector de la construcción el RD 1627/97?*. Madrid: Ed. ICCE. Rev. BICCE núm. 71, 1998, pág. 23. Se ha cumplido casi un año de la entrada en vigor del RD 1627/97. En primer lugar se ha producido una situación de desconcierto por las indefiniciones e imprecisiones de la norma. En segundo lugar un posicionamiento defensivo de los agentes, con la intención de eludir responsabilidades, lo que ocasionará costos sociales añadidos, como ha ocurrido en la asistencia sanitaria. En tercer lugar han aparecido soluciones improvisadas para el cumplimiento de las obligaciones formales, carentes del más mínimo espíritu de incidir sobre los elementos del origen causal de la siniestralidad. En la marcha diaria de las obras pocas variaciones importantes se aprecian. En la actividad profesional rutinaria se detectan problemas en la designación de coordinadores en materia de seguridad y salud laboral y en el desempeño de su tarea en la obra. Los promotores se mantienen atentos a la evolución de los acontecimientos.

<sup>690</sup> La situación generada hacía que no hubiese profesionales autorizados para asumir la actividad preventiva en las obras de construcción. Consecuencia de lo expuesto, fue la modificación de la disposición adicional quinta del RSP por el RD 780/1998, que establece la imposibilidad de ruptura radical con el sistema precedente y preceptúa un sistema transitorio de convalidación. Por la importancia de quien es o puede ser técnico competente, para asumir las funciones que el RD 1627/1997 establece en materia de seguridad y salud en el proceso constructivo, desarrollo un apartado específico.

seguridad es básica. Ello requiere una regulación que tenga en consideración el factor humano en el proceso. De este modo, es preciso implantar en todas las empresas un sistema de gestión que organice y planifique las acciones básicas relacionadas con la calidad, seguridad y medio ambiente. Este es el objetivo de la norma experimental UNE 81900 EX-1996, fundamental hilo conductor para estructurar el proceso edificatorio o industrial en todos sus ámbitos.

En este apartado se evidencia el importante cambio que la legislación de seguridad y salud implica en el proceso constructivo, desarrollando de forma breve la evolución legislativa con especial referencia a la LPRL y RD 1627/97, para concluir con la gestión de la prevención de riesgos laborales. Ello conduce a mostrar la dificultad de conseguir un concepto global de la calidad sin una regulación que aúne, calidad, seguridad y medio ambiente, a fin de lograr un sistema de gestión integral para cada empresa<sup>691</sup>.

Por la importancia referida y para complementar este apartado, se desarrollará como anexo I de la tesis, el anexo A de la norma UNE 81900 EX –1996, estableciendo el paralelismo existente entre las tres normas de sistema de gestión (UNE-EN ISO 9000:1994, UNE 77801:1994 y UNE 81900 EX –1996)<sup>692</sup>.

---

<sup>691</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la LOE, en el que se expone la triste realidad de que en la Ley se elude afrontar el tema de forma directa y se remite a la legislación específica sobre la materia –legislación sectorial-.

<sup>692</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la integración de los diferentes sistemas de gestión. Los sistemas integrados de gestión para integrar la calidad, la prevención de riesgos laborales y el medio ambiente en un único sistema, no configuran una norma para la gestión integral, sino una norma para posibilitar la integración de los tres sistemas en uno. Es una norma que instrumenta la gestión coordinada.



## CAPÍTULO 4. LEGISLACIÓN DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES

No pretendo, en este apartado, exponer y comentar el régimen jurídico de los colegios profesionales, ni analizar con detalle cambios legislativos, pero sí considero necesario hacer una referencia a la relación contractual, en cuanto que la Ley 7/97, de 14 de abril, sobre medidas liberalizadoras de suelo y de colegios profesionales (en adelante LCP), implica cambios importantes<sup>693</sup>.

La LCP 7/97, de 14 de abril, ha reducido las barreras de entrada que la Ley 2/74<sup>694</sup> establecía<sup>695</sup>. Primero, declara que el ejercicio de las profesiones liberales tituladas se realizará en régimen de libre competencia<sup>696</sup>, con sometimiento a las Leyes 16/89, de defensa de la competencia<sup>697</sup> y 3/91, de competencia desleal<sup>698</sup>; segundo, somete a la Ley 16/89, los acuerdos de los colegios con trascendencia económica; tercero, especifica que la adscripción a

---

<sup>693</sup> Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras de suelo y de colegios profesionales (BOE 90, de 15.4.1997). la entrada en vigor de la Ley, implicó, un cambio sustancial en el funcionamiento de los colegios profesionales, modificación de estatutos y régimen contractual, adecuación de los visados, etc.

<sup>694</sup> Ley 2/1974, de 13 de febrero, de colegios profesionales (BOE 40, de 15.2.1974) modificada parcialmente por la Ley 74/1978, de 26 de diciembre (BOE 10, de 10.1.1979).

<sup>695</sup> José Luis MARTÍNEZ MORALES, *Competencias profesionales e intervención administrativa en la construcción* Capítulo I. Colegios Profesionales. Valencia: Ed: CA y AT de Valencia, 1982, pág. 3-7.

<sup>696</sup> Joaquín CÁRCAMO MARTÍNEZ, *Los técnicos y la UE. Equivalencias entre las profesiones técnicas en Europa; el problema de las homologaciones y la peculiaridad de los títulos de aparejador o arquitecto técnico*, Bilbao: Ed. A.G.Elkar, 1980, pág. 7-12.

<sup>697</sup> Ley 16/1989, de 17 de julio, de defensa de la competencia (BOE 170, de 18.7.1989). En la exposición de motivos se justifica que: la presente Ley responde al objetivo específico de garantizar la existencia de una competencia suficiente y protegerla frente a todo ataque contrario al interés público, siendo asimismo compatible con las demás leyes que regulan el mercado, conforme a otras exigencias jurídicas o económicas, de orden público o privado.

<sup>698</sup> Ley 3/1991, de 10 de enero, de competencia desleal (BOE 10, de 11.1.1991).

un colegio territorial permitirá ejercer en todo el territorio del Estado, salvo cuando exista obligación de residencia; cuarto, los colegios profesionales sólo podrán establecer baremos de honorarios que tengan carácter meramente orientativo y podrán encargarse del cobro de los honorarios profesionales sólo cuando el colegiado lo solicite.

#### 4.1. Traspaso de competencias.

Los colegios profesionales son corporaciones de Derecho público representativas de intereses profesionales, tal como establece el artículo 21 de la Ley Orgánica del Proceso Autonómico, (LOAPA), que existan o se constituyan en el territorio de cada CCAA, se ajustarán en su organización y competencias a los principios y reglas básicas establecidas por la legislación del Estado para dichas entidades, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias que pudiera atribuirles o delegarles la administración autonómica<sup>699</sup>.

---

<sup>699</sup> Isaac IBAÑEZ GARCÍA, *Defensa de la competencia y colegios profesionales*, Madrid: Ed. DYKINSON, 1995, pág. 114-17. Analiza la dualidad de funciones colegiales, públicas y privadas. Expone: Como la mayoría de las Corporaciones de Derecho público, los Colegios profesionales tienen su origen en el asociacionismo voluntario y se crean, fundamentalmente, como un instrumento de defensa frente al intrusismo y la competencia desleal. Nuestra Constitución, en su art. 36, alude a los Colegios profesionales, al establecer que la ley regulará las peculiaridades propias del régimen jurídico de los Colegios profesionales y el ejercicio de las profesiones tituladas. La estructura interna y el funcionamiento de los Colegios deberán ser democráticos. Que los Colegios profesionales cumplen a la vez fines públicos y privados, lo puso de manifiesto el Tribunal Constitucional en su Sentencia 89/1.989: El art. 36 de la Constitución no se refiere a la naturaleza jurídica de los Colegios profesionales, manteniendo por ello viva la preocupación de la doctrina en torno a aquélla. Puede afirmarse, sin embargo, que la inmensa mayoría se pronuncia a favor de una concepción mixta o bifronte que, partiendo de una base asociativa, considera los Colegios como Corporaciones que cumplen a la vez fines públicos y privados. En sus Sentencias 76/1983, 23/1984 y 123/1987, el Tribunal Constitucional considera que los Colegios son Corporaciones sectoriales de base privada, esto es, Corporaciones públicas por su composición y organización que, sin embargo, realizan una actividad en gran parte privada, aunque tengan delegadas por la ley funciones públicas. Muy interesante es la apreciación que hace el Tribunal en su Sentencia 93/1992: La función de ordenar la profesión que contempla con carácter general el art. 3 de la Ley de Colegios profesionales, al socaire del ar. 36 de la Constitución, solamente puede ser ejercida dentro de los límites marcados por las atribuciones otorgadas por la ley, las cuales deben ser objeto de una interpretación estricta. La razón estriba en que las regulaciones de quienes limitan la libertad de quienes desarrollan actividades profesionales y empresariales no depende del arbitrio de las autoridades o corporaciones administrativas. Por un lado, el principio general de libertad que

El proceso de decantación de las reglas de distribución competencial entre el Estado y las CCAA, sobre colegios profesionales, lo expone ampliamente Luís Calvo Sánchez, en su obra: Régimen jurídico de los colegios profesionales. En ella

---

consagra la Constitución en sus art. 1.1 y 10.1 autoriza a los ciudadanos a llevar a cabo todas aquellas actividades que la ley no prohíba, o cuyo ejercicio no subordine a requisitos o condiciones determinadas. Y, por otro lado, el principio de legalidad que consagran los art. 9.3 y 103.1 de la Constitución, y que alcanza de lleno a los Colegios Profesionales cuando ordenan el ejercicio de las profesiones tituladas, impide a las Administraciones Públicas dictar normas sin una habilitación legal suficiente. Para el Tribunal Supremo (Sentencias de 29.2.1.988, de 16.3.1989 y de 13.6.1.989); la validez de las normas orgánicas emanadas de los Colegios en ordenación de las profesiones vendrá determinada por la adecuación que presenten del ordenamiento jurídico en su conjunto. Es obvio deducir de esta doctrina del Tribunal Supremo, que los Colegios profesionales no pueden abrigarse en su legislación específica y en el art. 36 de la Constitución para dictar normas que contravengan otros principios fundamentales de nuestro ordenamiento, como es el caso de la libre competencia, que entronca directamente con el art. 38 de la Constitución. Los Colegios profesionales, a la hora de su defensa en los expedientes tramitados ante el tribunal de Defensa de la Competencia han argumentado que el objeto debatido es un acto administrativo y como tal no puede ser objeto de enjuiciamiento por el Tribunal. Ante esta alegación, el Tribunal (Resolución de 20.11.1.992. Expediente 313/92) estima que la base de tal afirmación consiste en que los Colegios profesionales son Corporaciones de Derecho Público que se integran dentro de la denominada Administración Corporativa, por lo que estaría sometido -siguiendo con la alegación colegial -en cuanto a su revisión a la jurisdicción contencioso-administrativa y no a la legislación de Defensa de la Competencia como acto objeto de un expediente sancionador, pues cabría la posibilidad de utilizar la facultad que el tribunal tiene de formular propuesta motivada para la modificación o supresión de las situaciones de restricción de la competencia. El tribunal argumenta con gran acierto que si las conductas supuestamente amparadas por actos administrativos no pudiesen ser sancionadas por él por cuanto su revisión correspondería exclusivamente a la jurisdicción contencioso-administrativa, resultaría que tampoco podría perseguir conductas privadas amparadas en contratos privados porque su enjuiciamiento correspondería en exclusiva a la jurisdicción ordinaria. Con todo rigor, el Tribunal desestima la alegación, aludiendo a que no cabe aplicar sin más a los Colegios la calificación de Administraciones Públicas, ni sus actos son administrativos en sentido estricto, ni dejarían por ello de estar sometidos a la legislación de Defensa de la Competencia. El Tribunal se remite a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo que reconoce la base y fundamento estrictamente privado de estas Corporaciones a las que se les delega un poder público a determinados efectos. Este mecanismo de delegación es el que explica la atribución de tal poder, y es una mera acción de oportunidad legal la que decide atribuir el conocimiento de tales actos a los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa. Pero de tal atribución jurisdiccional- afirma el Tribunal de Defensa de la Competencia- no se deduce en modo alguno que sus actos sean actos administrativos. Siguen siendo actos de sujetos privados; su base y su fundamento es ejercitar un poder delegado que realiza un miembro de la sociedad civil, no la Administración Pública; y como tales actos sometidos a las reglas de la libre competencia fijadas en la Ley 16/1.989, de Defensa de la Competencia.

destaca<sup>700</sup> que las dos primeras CCAA que aprobaron sus Estatutos de Autonomía, País Vasco y Cataluña, entendieron que la cláusula del artículo 149.3 CE les permitía asumir competencias sobre colegios profesionales mediante su incorporación al Estatuto de Autonomía, ante la ausencia, en el artículo 149.1 CE, de una norma expresa atributiva de competencia al Estado en esta materia.

En efecto, según esta interpretación no explícita, ambas CCAA, en los mismos términos, incorporaron con carácter de exclusividad a sus respectivos Estatutos<sup>701</sup> competencia sobre colegios profesionales y ejercicio de las profesiones tituladas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 36 y 139 de la CE. Se entendía por competencias exclusivas, la atribución en plenitud – sin limitación aparente- de funciones normativas, legislativas o reglamentarias, y también ejecutivas sobre la materia.

La asunción pues de competencias sobre colegios profesionales, por estas dos CCAA, a tenor de los respectivos Estatutos, se debía entender producida sin más límites que el respeto al artículo 36 de la CE, que impone la doble condición de exigir una reserva de Ley para regular las peculiaridades de su régimen jurídico y sujetar la actuación de los colegios a un imperativo democrático, y al artículo 139 de la CE, que proclama la igualdad de derechos y obligaciones de los españoles en cualquier parte del territorio del Estado, y prohíbe la adopción de medidas obstaculizadoras de la libertad de circulación y establecimiento de las personas en todo el territorio español<sup>702</sup>.

Sin embargo, “se pensaba entonces que la mención a los artículos 36 y 139 CE debía tener reflejo competencial, en favor del Estado. La STC 20/88, de 18 de febrero<sup>703</sup> declara que existe una serie de

---

<sup>700</sup> Luis CALVO SÁNCHEZ, *Régimen Jurídico de los colegios profesionales*, Madrid: Ed. Civitas S.A. 1998, pág. 702-783.

<sup>701</sup> Ley org. 3/79, de 18 de diciembre, art. 10.22 del Estatuto de Autonomía del País Vasco (BOE 306, de 22.12.1979), y Ley org. 4/79, de 18 de diciembre, art. 9.23 del Estatuto de Autonomía de Cataluña (BOE 306, de 22.12.1979).

<sup>702</sup> Esta era obviamente la interpretación patrocinada desde las CCAA.

<sup>703</sup> STC 20/1988, de 18 de febrero (BOE 52, de 1.3.1988) Sala 1ª. Magistrado ponente: Jesús Leguina Villa. Sentencia recurso de Inconstitucionalidad núm. 29/1984, interpuesto por el Consejo ejecutivo de la Generalitat de Cataluña contra el art. 15, apartado 2, de la Ley 12/1983, de 14 de octubre, del proceso autonómico. 3. Como ha

competencias compartidas entre el Estado y las CCAA, que se articula de la siguiente forma: al Estado le corresponde dictar la legislación básica sobre colegios profesionales, artículo 149.1.18 CE, en cuanto estas corporaciones de Derecho público participan de la naturaleza de las administraciones públicas; aunque eso sí, las bases se contraen estrictamente a los aspectos públicos o administrativos de la Institución. A las CCAA corresponde, como mínimo, y, en primer lugar, el desarrollo legislativo y la ejecución de los aspectos básicos de la legislación estatal. Además, y en segundo lugar, las CCAA también ostentan competencias legislativas plenas sobre los aspectos públicos-privados que se encuentran en la base del razonamiento”<sup>704</sup>.

La utilización de los Decretos de traspasos de funciones y servicios del Estado, en materia de colegios profesionales, se inicia en 1983, salvo Cataluña que ya había desarrollado legislativamente sus competencias, al aprobar la “Llei 13/82, de 17 de diciembre, de col.legis professionals”<sup>705</sup> y su Reglamento

---

declarado este Tribunal en anteriores ocasiones, los colegios profesionales son corporaciones sectoriales que se constituyen para defender primordialmente los intereses privados de sus miembros, pero que también atienden a finalidades de interés público, en razón de las cuales se configuran legalmente como personas jurídico-públicas o Corporaciones de Derecho público cuyo origen, organización y funciones no dependen sólo de la voluntad de los asociados, sino también, y en primer término, de las determinaciones obligatorias del propio legislador, el cual, por lo general, les atribuye asimismo el ejercicio de funciones propias de las Administraciones territoriales o permite a estas últimas recabar la colaboración de aquéllas mediante delegaciones expresas de competencias administrativas, lo que sitúa a tales Corporaciones bajo la dependencia o tutela de las citadas Administraciones territoriales titulares de las funciones o competencias ejercidas por aquéllas. Se trata de una legítima opción legislativa que no sólo no contradice el mandato de art. 36 de la Constitución, sino que guarda una estrecha conexión instrumental con el régimen de ejercicio de las profesiones tituladas a que este mismo precepto constitucional se refiere (F.K. 4). 4. Según declaró este Tribunal (STC 76/1983), corresponde a la legislación estatal fijar los principios y reglas básicas a que han de ajustar su organización y competencias las Corporaciones de Derecho público representativas de intereses profesionales. Esta legislación básica estatal no puede encontrarse sino en el art. 149.1.18º de la Constitución (F.J.4).

<sup>704</sup> CALVO SÁNCHEZ, *Régimen Jurídico de los colegios profesionales...*, op. cit., pág. 702-783.

<sup>705</sup> Llei 13/1982, de 17 de desembre, de col·legis professionals (DOGC 289, de 29.12.1982). Art. 1.- Es regeixen per aquesta Llei els Col·legis Professionals que desenvolupen la seva actuació exclusivament dins el territori de Catalunya, així com els seus Consells de Col·legis de Catalunya.

“Decreto 329/83, de 7 de julio, de colegios profesionales de Catalunya”<sup>706</sup>.

En el artículo 2, Ley 13/82, que recoge lo regulado por la Ley 2/74, los colegios profesionales son corporaciones de Derecho público, con personalidad jurídica propia y con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y funciones<sup>707</sup>, aspectos que serían derogados respectivamente en los apartados que regulan los aranceles o tarifas obligatorias y en el régimen de colegiación, por la LCP 7/97<sup>708</sup>.

---

<sup>706</sup> Decreto 329/1983, de 7.7.1983, Reglamento de colegios profesionales de Catalunya (DOGC 329, de 2.9.1983).

<sup>707</sup> Art. 4 y 5, Ley 13/1982, de 17 de diciembre. Art. 4.1. Els Col·legis Professionals tenen com a fins essencials: a) Ordenar, dins el marc de les lleis, i vigilar l'exercici de la professió respectiva. b) Representar els interessos generals de la professió, especialment en les seves relacions amb l'Administració. c) Defensar els interessos professionals dels col·legiats. d) Vetllar perquè l'activitat professional s'adeqüi als interessos dels ciutadans. 2. Correspon als col·legis Professionals i als seus Consells informar de totes les normes que prepari el Govern de la Generalitat sobre les condicions generals de l'exercici professional i sobre les funcions, els àmbits, els honoraris, quan es fixin per tarifa o aranzel, i el règim d'incompatibilitats de les diferents professions. Article 5.- Son funcions pròpies dels Col·legis Professionals, pera assolir els seus objectius, les següents: a) Vetllar per l'ètica professional i pel respecte als drets dels ciutadans, i exercir la jurisdicció disciplinària en matèries professionals i col·legials. b) Participar en els òrgans consultius de l'Administració, quan aquesta ho requereixi. c) Organitzar activitats i serveis comuns de caràcter professional, cultural, assistencial, de previsió i anàlegs que siguin d'interès per als col·legiats. d) Evitar l'intrusisme i la competència deslleial entre professionals. e) Intervenir, com a mediador i amb procediments d'arbitratge, en els conflictes que, per motius professionals, se suscitin entre col·legiats. f) Dictar normes sobre honoraris quan aquests no s'acreditin en forma d'aranzels, tarifes o taxes. g) Emetre informes i dictàmens en procediments judicials o administratius en els quals es discuteixin qüestions relatives a honoraris professionals. h) encarregar-se del cobrament de les percepcions, remuneracions i honoraris professionals amb caràcter general o a petició dels col·legiats. i) Visar treballs professionals dels col·legiats quan així ho estableixin els estatuts. j) Organitzar cursos de formació professional. k) Aprovar els seus pressupostos i regular i fixar les aportacions dels seus col·legiats. l) Totes les altres funcions que siguin beneficioses per als interessos professionals i que s'encaminin al compliment dels objectius col·legials.

<sup>708</sup> José Isidro REY HUIDOBRO. *Competencia de los colegios profesionales para establecer baremos de honorarios*. Girona: Ed. CA y AT, 1997, pág. 9-24. El tema es muy amplio tal como se dejaba constancia en las jornadas celebradas en la

Llojta de Mar de Barcelona el 4 de mayo de 1998, sobre el futuro de los colegios profesionales o en las V y VI jornadas sobre las responsabilidades derivadas del ejercicio de la profesión celebradas en el Colegio de Aparejadores y arquitectos técnicos de Girona en noviembre de 1996 y 1997. El tema fundamental de las ponencias fue en 1996, los comentarios al RDL 5/1996, en su apartado de

## 4.2. Sistema de libre competencia.

Resulta paradójico, según observa Rey Huidobro<sup>709</sup>, que el sistema democrático, garante de las libertades individuales, desemboque en una restricción de la autonomía de la voluntad, reduciéndose el ámbito del Derecho privado, merced a una pluralidad de normas administrativas, fiscales, etc., tanto de carácter estatal como autonómico, que con la loable intención de favorecer el interés general, limitan cada vez más la posibilidad de que las relaciones entre particulares se desarrollen por el cauce de la libertad de pactos que, como regla general, caracteriza al Derecho privado

Dentro de esta dinámica, la implantación de un régimen de libre competencia, puede propiciar “la finalización de los monopolios y de las actividades restrictivas de la competencia, se favorece la bajada de los precios, la mejora de los servicios y de la calidad de los productos, así como la posibilidad de elección del consumidor, a la vez que se incentiva la producción y la inversión, al motivar al empresario para buscar nuevas y mejores oportunidades de negocio y de mercado, de forma que los recursos de la economía se empleen de manera más eficiente”<sup>710</sup>.

Todos estos factores garantizan una oferta más flexible, que se adecue a las fluctuaciones de la demanda, con disminución del riesgo a tendencias inflacionistas en épocas de expansión económica.

No faltan críticas al sistema de libre competencia, achacándole que lleva irremediabilmente a la ley del máximo beneficio, provoca un afán de lucro desmesurado en las empresas, mayor

---

liberalización de honorarios y en 1997, la competencia de los colegios profesionales para establecer baremos de honorarios y su afectación al procedimiento administrativo del visado.

<sup>709</sup> REY HUIDOBRO. *Competencia de los colegios profesionales para establecer baremos de honorarios...*, op. cit., pág. 1.

<sup>710</sup> REY HUIDOBRO. *Competencia de los colegios profesionales para establecer baremos de honorarios...*, op. cit., pág. 2.

desigualdad entre los ciudadanos, desprotección e insolidaridad. Se compromete el interés público en perjuicio de la seguridad del consumidor, de la calidad de los productos y servicios, e incluso de la preservación del medio ambiente.<sup>711</sup>

Pero identificar el concepto de la libre competencia con la idea filosófica del liberalismo económico<sup>712</sup>, desarrollada en los inicios del capitalismo, no tiene mucho sentido hoy en día, porque la libre competencia debería desarrollarse, no como un fin en sí mismo, sino como un medio para conseguir objetivos económicos y sociales, garantizándose el interés general -integridad física y salud, acceso a los bienes y servicios básicos, protección del medio ambiente-, mediante el establecimiento de normas necesarias para su defensa, sin que para ello sea preciso constituir monopolios que restrinjan la competencia.

La libre competencia así entendida, ha constituido un elemento determinante en la política económica de las Comunidades Europeas<sup>713</sup>, que al establecer la libertad de circulación intracomunitaria de los diferentes factores productivos, con objeto de conseguir una asignación de los recursos económicos y un régimen de garantía de la libre competencia, muestra su decidida convicción por la liberalización de los mercados como medida beneficiosa para los ciudadanos, siempre y cuando se oriente hacia objetivos de interés general.

---

<sup>711</sup> José M. BAÑO LEON. *Potestades administrativas y garantías de las empresas en el derecho español de la competencia*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1996, pág. 10.

<sup>712</sup> John KENETH GALBRAITH. *El dinero, de dónde vino, adonde fue*. Barcelona: Ed. Orbis, 1983, pág. 255-275.

<sup>713</sup> Javier DIEZ-HOCHLEITNER / Carmen MARTÍNEZ CAPDEVILA, *Tratado de la Unión Europea y Tratado de la Comunidad Europea tras su revisión por el Tratado de Amsterdam*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1999, pág. 263. (Anexo de equivalencias). Siguiendo la previsión contenida en el artículo 12 de Tratado de Amsterdam, se ha procedido a la reenumeración de los artículos, títulos y secciones tanto del Tratado de la Unión Europea como del Tratado constitutivo de la Comunidad. También es preciso tener presente que el Tratado de Amsterdam dispone la derogación de varias disposiciones caducadas del Tratado de la Comunidad Europea. A este respecto, conviene recordar que, de acuerdo con el artículo 10 del Tratado de Amsterdam, las derogaciones no afectan a los efectos jurídicos de las disposiciones del tratado de la Comunidad Europeas ni a los efectos de los actos vigentes adoptados sobre la base del mismo. Por tal motivo, el artículo 7A, se reenumera en el artículo 14 y los artículos 85 y 86, en los artículos 81 y 82 respectivamente.

Precisamente inspirada en las normas comunitarias de política de competencia y en el mandato que dimana para los poderes públicos del artículo 38 de la CE, se promulga la Ley de Defensa de la Competencia 16/1989, de 17 de julio (LDC)<sup>714</sup>, con el propósito de superar los defectos que frustraron la plena aplicación de la Ley 110/63 de 20 de julio, de represión de prácticas restrictivas de la competencia<sup>715</sup>, que aquella deroga, y con la finalidad de sujetar el ejercicio de las profesiones colegiadas al régimen de libre competencia<sup>716</sup>, establecido en la referida normativa, se publica el RDL 5/96 de 7 de junio<sup>717</sup>, elevado a rango de Ley por la LCP 7/97.

#### **4.3. Competencia de los colegios profesionales para regular baremos orientativos de honorarios.**

Si bien el RDL 5/96, a través de la defectuosa técnica legislativa de que adolecía, permitiría interpretaciones fluctuantes respecto al alcance del mismo, en su apartado de liberalización de honorarios, la Ley 7/97 mediante su disposición derogatoria única,<sup>718</sup> no deja lugar a dudas al derogar los preceptos contenidos en normas generales o especiales, de igual o inferior rango, que se opongan o resulten incompatibles con lo establecido en ella, incluidas las que fijan las tarifas, los estatutos generales o particulares, los reglamentos de régimen interior y demás normas de los colegios.<sup>719</sup>

---

<sup>714</sup> Ley 16/1989, de 17 de julio, de defensa de la competencia (BOE 170, de 18.7.1989).

<sup>715</sup> Ley 110/1963, de 20.7.1963, de represión de prácticas restrictivas de la competencia (BOE 175, de 23, 7, 1963).

<sup>716</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la LOE, en el que se expone la justificación de los motivos de la redacción de la misma.

<sup>717</sup> RD Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales (BOE 139, de 8.6.1996).

<sup>718</sup> Ley 7/1997, de 14 de abril..., cit. Disposición derogatoria única. Quedan derogadas las normas legales o disposiciones administrativas que se opongan a lo previsto en la presente Ley.

<sup>719</sup> REY HUIDOBRO, *Competencia de los colegios profesionales para establecer baremos de honorarios...*, op. cit., pág. 11.

Por eso es evidente, al constituir una de las finalidades específicas de la norma, la supresión de la facultad de los colegios profesionales<sup>720</sup> de regular los honorarios mínimos que les atribuía el artículo 5º ñ, de la Ley 2/74, de 13 de febrero, reguladora de los colegios profesionales.

No obstante, LCP 7/97 no es lo suficientemente clara al otorgar a dichos colegios facultad para establecer baremos de honorarios, de carácter meramente orientativo. Dicha circunstancia plantea algunas dudas porque ha propiciado un enfrentamiento con la LDC, a la que se somete la oferta de servicios y fijación de la remuneración en el ejercicio de las profesiones colegiadas, y con la normativa comunitaria contenida en los artículos 81 y 82 del TCE<sup>721</sup>.

Sería realmente contradictorio que la nueva Ley, que tiene por objeto suprimir determinados aspectos de la regulación de la actividad de los profesionales que limitan la competencia para sujetarlos al régimen de libre competencia, introdujera entre sus modificaciones la facultad el establecer baremos de honorarios orientativos, contraria a la propia ratio legis; y ello sería evidente con una simple lectura de la exposición de motivos de la Ley, de donde se deduce que la concepción que ésta tiene de los baremos orientativos de honorarios es la de que no repercuten en el derecho a la libre prestación de servicios y a la libre competencia, pues, de lo contrario, no habría reconocido a los colegios profesionales la facultad de establecerlos.

---

<sup>720</sup> STS 1.2.1999 (El derecho. 1999/ 286). Resumen: Cuestionan los recurrentes la validez de las resoluciones sancionadoras acordadas por el Pleno del Consejo Superior de colegios de Arquitectos de España, que determinaron la suspensión temporal de aquéllos en su ejercicio profesional en la demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, ante el incumplimiento sistemático de éste de satisfacer al primero las cuotas de obligado cumplimiento. Tal y como se aduce en autos, las sentencias que declaró su conformidad a derecho y, por ende, los actos administrativos impugnados, vulneran el art. 25 CE por inobservancia de la garantía material comprendida en dicho precepto. Y es que las conductas susceptibles de ser corregidas disciplinariamente se describen en los Estatutos para el régimen y gobierno de los Colegios de Arquitectos en términos tan genéricos y abstractos, que difícilmente cabe derivar de ellos el grado de certeza exigible que obliga a precisar el umbral a partir del cual el acuerdo adoptado ha de entenderse constitutivo de una conducta sancionable; ésta debe reputarse como tal cuando se incurre en abandono de funciones de interés para los fines colectivos o se incumplen preceptos reglamentarios o acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Pleno del Consejo.

<sup>721</sup> Art. 81 y 82, antiguos arts. 85 y 86. Modificado por el Tratado de Amsterdam de 2.10.1997.

A estos efectos, una primera postura podría defender que quienes mantienen que con el establecimiento de pautas orientativas de valoración de las actuaciones técnicas se están vulnerando los principios de la libre competencia, incurren en un error<sup>722</sup>.

Téngase en cuenta que la LDC, al referirse a los acuerdos y prácticas restrictivas o abusivas, prohíbe todo acuerdo, decisión o recomendación colectiva, o práctica concertada o conscientemente paralela, que tenga por objeto, produzca o pueda producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia en todo o en parte del mercado nacional, particularmente los que consistan en:

---

<sup>722</sup> STS 19.2.1998 (El derecho 1998/516) Resumen: Apelada por la representación procesal del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Vizcaya, la sentencia que declaró la nulidad, tanto del acuerdo por el que se aprobó la tasa de visado colegial, como de diversos actos de aplicación del mismo, la Sala lo estima, revocándola y declarando la adecuación a derecho de ambos. Ello es así al entender que, como propugna el Colegio recurrente, la controvertida tasa no es más que una contraprestación o ingreso jurídico privado no tributario, y no una Tasa sujeta al principio de legalidad y, por ende, de reserva legal que, al no venir habilitada, en la fijación de sus elementos esenciales y de los módulos o criterios básicos determinantes de su cuantía, por una ley formal, deba reputarse nula; por el contrario, goza de la suficiente habilitación legal y reglamentaria, en los correspondientes preceptos de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de colegios profesionales, así como en el RD 1471/1977, de 13 de mayo, aprobatorio de los Estatutos del Consejo General y Colegios Oficiales de Aparejadores y arquitectos técnicos. Fundamentos de Derecho: El art. 228.3 de la Ley del Suelo de 1976. Los Colegios Profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 178, denegarán dicho visado a los que contuvieran alguna de las infracciones prevista en el artículo 226.2 – incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas-. Es decir, existe un único y genérico visado, el estatutario o corporativo, al que se ha adherido, como uno de sus aspectos, la vigilancia de la legalidad urbanística. El visado, en el presente supuesto de autos, representa, pues, a tenor de lo prescrito en la Ley 2/1974 y en el RD 1417/1977, una revisión o aprobación colegial del trabajo profesional o, con otras palabras, un control de la actividad de los colegiados, en pro de los intereses gremiales y generales; y, conforma en consecuencia, una función pública, de modo que los actos producto de esa potestad de visado son actos colegiales sujetos al derecho administrativo que resuelven, definitivamente, un procedimiento corporativo, susceptible, en definitiva, de recurso contencioso administrativo. El llamado visado urbanístico supone, solo por tanto, que, junto a la función de comprobación estatutaria y tradicional, concurre la de control de la observancia de la normativa urbanística en cuanto a las infracciones prevista en el antes citado artículo 226.3 de la Ley del Suelo, pero no transforma sustancialmente el régimen jurídico de la finalidad clásica corporativa del visado. Por tanto, el ámbito competencial de los colegios profesionales se agota en el marco de la relación jurídica pública que los liga con cada uno y todos los colegiados en ellos inscritos, por lo que, en principio, sus actos administrativos sólo producen efectos en el marco de tal relación y respecto de los colegiados; pero no impide que puedan tener una cierta incidencia en la esfera de los terceros comitentes de los trabajos profesionales de los colegiados, siempre que estén reconocidas en el ordenamiento jurídico pertinente.

-La fijación, de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio.

-La limitación o el control de la producción, la distribución, el desarrollo técnico o las inversiones.

-El reparto del mercado o de las fuentes de aprovisionamiento.

-La aplicación en las relaciones comerciales o de servicio de condiciones desiguales para prestaciones equivalentes que coloquen a unos competidores en situación desventajosa frente a otros.

-La subordinación de la celebración de contratos a la aceptación de prestaciones suplementarias que, por su naturaleza o con arreglo a los usos de comercio, no guarden relación con el objeto de tales contratos.

Entre todas estas prohibiciones que contempla el artículo 1, de la LDC, no es fácil encajar los baremos orientativos de honorarios, que como tales ni obligan, ni sancionan, ni sujetan la actividad técnica a criterios retributivos que impidan o restrinjan la competencia del mercado interno.

El hecho de que se faculte a los colegios para establecer los baremos, y que éstos sean meramente orientativos, y que en cualquier caso no obligan a los técnicos colegiados, cuyos honorarios vendrán determinados únicamente (artículo 5 q, de la Ley de colegios profesionales, modificado) por la libre voluntad de las partes, reflejada en la relación, prestación de servicios entre el técnico y el dueño de la obra o promotor con quien contrate<sup>723</sup>, con un respeto absoluto a la libertad de pactos, cláusulas y condiciones (artículo 1.255 CC)<sup>724</sup> que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.

---

<sup>723</sup> CEPI. Centro de Estudios Prácticos Inmobiliarios, *Manual práctico de contrato-tipo y valoraciones inmobiliarias*, Barcelona: Ed. Novaprint S.A., 1999, pág. G12-G17.

<sup>724</sup> ÁLVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas de responsabilidad civil...*, op. cit, pág. 121. Los límites propios a la autonomía privada: el art. 1255 del CC.

Por lo tanto, si la retribución u honorarios son derivados de la función que desarrolle el técnico, sólo quedan sometidos a lo acordado libremente entre las partes, sin que los baremos orientativos constituyan un límite a las facultades de los contratantes. No se vislumbra que estos puedan afectar a la libre prestación de servicios. No impiden ni restringen la competencia, porque cada profesional podrá estipular sus honorarios, que únicamente deberán tener como referencia, además de la naturaleza de la obra y de la función que asuma en la misma, la mayor o menor competencia, valía e incluso la fama del técnico interviniente. Éste ajustará sus honorarios a estos exclusivos parámetros, los cuales podrán ser aceptados o no por el promotor, a su libre albedrío, en tanto que su relación con el técnico depende de la simple oferta y demanda<sup>725</sup>.

#### **4.4. Los colegios profesionales en el ámbito del Derecho Comunitario**

En el ámbito del Derecho comunitario, las organizaciones y colegios profesionales se equiparan a asociaciones de empresas y, por lo tanto, sus acuerdos quedan sujetos al artículo 81 y siguientes del TCE<sup>726</sup>.

El artículo 81 se refiere a empresas o asociaciones de empresas y dado TCE no precisa el concepto de empresa, la jurisprudencia

---

<sup>725</sup> REY HUIDOBRO, *Competencia de los colegios profesionales para establecer baremos de honorarios...*, op. cit., pág. 13.

<sup>726</sup> Art. 81, antiguo art. 85. Modificado por el Tratado de Amsterdam, de 2 de octubre de 1997, incluido en el título VI, capítulo 1, normas sobre la competencia. El art. 85.1 del Tratado de la Comunidad Europea establece que serán incompatibles con el mercado común y quedarán prohibidos todos los acuerdos entre empresas, las decisiones de asociaciones de empresas y las prácticas concertadas que puedan afectar al comercio entre los Estados miembros y que tengan por objeto o efecto impedir, restringir o falsear el juego de la competencia dentro del mercado común y, en particular, los que consistan en: fijar directa o indirectamente los precios de compra o de venta u otras condiciones de transacción; limitar o controlar la producción, el mercado, el desarrollo técnico o las inversiones; repartirse los mercados o las fuentes de abastecimiento; aplicar a terceros contratantes condiciones desiguales para prestaciones equivalentes que ocasionen a éstos una desventaja competitiva; subordinar la celebración de contratos a la aceptación, por los otros contratantes, de prestaciones suplementarias que, por su naturaleza o según los usos mercantiles, no guarden relación alguna con el objeto de dichos contratos.

del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas<sup>727</sup> lo ha aplicado a cualquier persona física o jurídica que lleve a cabo actividades de naturaleza económica o comercial, exigiendo, en último término, que se trate de una unidad económica con personalidad jurídica.

El contenido de la prohibición requiere que concurren tres circunstancias<sup>728</sup>: la celebración de acuerdos entre empresas, las decisiones de asociaciones de empresas y prácticas concertadas; que tengan por objeto o por efecto impedir, restringir o falsear el juego de la competencia dentro del mercado común; y que puedan afectar al comercio entre los Estados miembros.

La Ley 2/74, de 13 de febrero, de colegios profesionales, modificada por la Ley 7/97, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras, faculta a los colegios a establecer baremos orientativos de honorarios, y si dicha actuación colegial es equiparable a la decisión de una asociación de empresas, como expresión de la voluntad colectiva del conjunto, adoptada con arreglo a los procedimientos establecidos y al fin perseguido por la propia asociación, no se sustraería al alcance del apartado 1 del artículo 81 del TCE, pues según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia (sentencia IAZ, de 8 de noviembre de 1983)<sup>729</sup>, aún cuando carezca de efecto obligatorio, una recomendación de una asociación de empresas queda sujeta a las prohibiciones del artículo 81.1 TCE<sup>730</sup>.

---

<sup>727</sup> STJCE, 8.11.1983, Bélgica y otras c/Comisión as. 96, 102, 104, 105, 108 y 110/82, Rec. 3369.

<sup>728</sup> No obstante, como dispone el apartado 3, del art. 81 del TCE, las disposiciones del apartado 1 podrán ser declaradas inaplicables... cuando contribuyan a mejorar la producción... o a fomentar el progreso técnico o económico... y sin que: impongan a las empresas restricciones que no sean indispensables para alcanzar tales objetivos u ofrezcan a dichas empresas la posibilidad de eliminar la competencia.

<sup>729</sup> STJCE, 8.11.1983..., cit.

<sup>730</sup> Decisión COM/95/188 de la Comisión, de 30.1.1995, relativa a un procedimiento de aplicación del antiguo art. 85.1, actual art. 81.1 TCE, DOCE nº L 122, de 2.6.1995, pág. 37-50. El 29.8.1990, la Comisión tuvo conocimiento de una denuncia informal contra el Colegio oficial de agentes de la propiedad industrial denominado en lo sucesivo COAPI). A modo de prueba, del denunciante envió el baremo de prestación de servicios que el COAPI manda a sus miembros, relacionados con el depósito de patentes, el registro de marcas... y otras formas de propiedad industrial que ofrecen estos agentes en España, lo que constituiría una infracción del art. 85.1 TCEE. ... la comisión los acuerdos de las asambleas y circulares del COAPI, de 1986 a 1992, en las que se regulan unas tarifas mínimas obligatorias y unos incrementos anuales en

Ahora bien, no es suficiente que el acuerdo, decisión o recomendación de los colegios al establecer baremos orientativos, esté equiparado, por la jurisprudencia del Tribunal de las Comunidades Europeas, a la decisión de una asociación de empresas, para que se vea incurso en el contenido de la prohibición, sino que es necesario además, que dicho acuerdo tenga por objeto o efecto impedir, restringir o falsear el juego de la competencia dentro del mercado intracomunitario<sup>731</sup>.

---

tarifas nacionales y extranjeras. Los COAPI entre otras alegaciones exponen la fijación de precios mínimos por el COAPI tiene la ventaja de incentivar a la competencia entre los profesionales liberales por la calidad de sus prestaciones. Fundamentos de derecho de la comisión sobre la base del art. 85.1. El hecho de que representen una profesión liberal regulada a efectos de la normativa española y de la Directiva 89/48/CEE del Consejo (DOCE nº L 19, de 24.1.1989) que las prestaciones presenten un carácter intelectual, técnico o especializado y que se efectúen de forma personal y directa, no cambia en absoluto la naturaleza de actividad económica. De acuerdo con el Tribunal de Justicia en su sentencia de 23 de abril de 1991 en el asunto C-41/90, Höfner/Macroton (Rec. 1991, p. I-1979, considerando 21), el concepto de empresa comprende cualquier entidad que ejerza una actividad económica con independencia del estatuto jurídico de dicha entidad y de su modo de financiación. El COAPI, que reúne a todos los API de España, constituye, pues, una asociación de empresas a efectos de esta disposición del Tratado. El hecho de que se trate de un colegio profesional al que los poderes públicos han confiado determinadas facultades que les permiten regular la profesión y aunque su estatuto jurídico, en Derecho español, sea una corporación de derecho público, no impide considerar el COAPI como una asociación de empresas. El art. 48 del reglamento del COAPI establece...las tarifas que deban regir para todos los agentes por igual, procurando la mayor amplitud posible en la percepción de honorarios. El art. 49 del reglamento del COAPI precisa que la junta general, a propuesta de la junta directiva, fija las tarifas mínimas obligatorias para todos los servicios... Los art. 48 y 49 del reglamento del COAPI tienen, pues, por objeto restringir sensiblemente la libertad de compartimento de sus colegiados, ya que anuncian una fijación común de precios mínimos... contrario como tal a la letra a) del apartado 1 del art. 85 del Tratado... los artículos 48 y 49... No sólo tienen por objeto, sino también por efecto, impedir a los API competir por medio de honorarios inferiores a los mínimos establecidos. A su vez, consolidan artificialmente las barreras de acceso al mercado de nuevos API que deseen entrar en él y limitan así la disponibilidad, para los usuarios, de fuentes alternativas para conseguir las prestaciones relacionadas con la obtención de un derecho de patente o de marca en España. La fijación colectiva de precios es, en efecto, una restricción grave de la competencia, prohibida por el apartado 1 del art. 85 del Tratado. El Tribunal considera que por su naturaleza, un acuerdo que fije un precio mínimo... obligatorio para el conjunto de los operadores económicos que intervienen en un mercado determinado tiene por objeto falsear el juego de la competencia en dicho mercado –sentencia de 30 de enero de 1985 en el asunto 123/83, BNIC/Clair (Rec. 1985, p. 391, considerando 22).

<sup>731</sup> El director general de la competencia de la Comisión Europea en fecha 11 de febrero de 1991, formuló las siguientes consideraciones relativas a la legislación española sobre los Colegios Profesionales (Ley 2/1.974, de 13 de febrero de 1.974); ante el planteamiento de la situación de restricción de competencia que estaría amparando la legislación española sobre dichas Corporaciones: 1. Los art. 85 y 86 del

#### 4.5. Tarifas de honorarios y atribuciones de arquitectos técnicos, y su ámbito de derogación

Es evidente que la nueva normativa deroga el sistema de tarifas y fijación de honorarios precedente, pero en absoluto las atribuciones que las diversas disposiciones legales sectoriales

---

Tratado de UE son aplicables a los comportamientos de las empresas y no a las medidas legislativas o reglamentarias de los Estados miembros. No obstante, de conformidad con la Jurisprudencia constante del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, el juego combinado de los art. 5, 3f, 85 y/o 86 del Tratado UE prohíbe a los Estados miembros adoptar o mantener en vigor medidas susceptibles de eliminar el efecto útil de la normativa comunitaria sobre competencia. De acuerdo con esta jurisprudencia, una medida nacional es susceptible de eliminar el efecto útil de las normas sobre competencia cuando la misma impone, favorece o hace inútil la conclusión de un acuerdo contrario al art. 85 o refuerza los efectos de un acuerdo ya concluido. 2. La ley nº 2/74, del 13 de febrero de 1.974, al otorgar a los Colegios la fundación de regular los honorarios mínimos de las profesiones, autoriza a éstos a tomar decisiones relativas a honorarios, que constituyen decisiones de asociaciones de empresas, en el sentido del párrafo 1 del art. 85 del Tratado. Por lo tanto, en el caso de que estas decisiones sean susceptibles de afectar al comercio entre los Estados miembros de forma sensible, la legislación en cuestión podría entrar en el campo de aplicación de la jurisprudencia arriba mencionada. 3. La posible afectación sensible del comercio entre Estados miembros, que constituye una condición indispensable para la aplicación del párrafo q del art. 85 del Tratado UE, sólo se puede apreciar en situaciones concretas, en pleno conocimiento de los hechos y dentro del contexto económico de los mismos. Sin embargo, no parece que cumpla esta condición en el presente caso, ya que los servicios prestados por los Colegios, por su naturaleza, no tienen vínculos –o muy pocos- con los intercambios de bienes o servicios entre Estados miembros, incluso en el caso de que un acuerdo para la fijación de honorarios mínimos se extendiese a todo el territorio español. 4. En ausencia de una afectación sensible del comercio entre Estados miembros que resulte de unos acuerdos, autorizados o favorecidos por la Ley española sobre Colegios Profesionales, son las autoridades nacionales las competentes para poner fin a estas restricciones de competencia. 5. Las gestaciones ante el tribunal de Defensa de la Competencia parecen ser la vía más adecuada para poner fin a las restricciones de competencia que resultan de la ley en cuestión. En todo caso, si se tuviese conocimiento de casos concretos en que las disposiciones de la ley citada llevasen a restricciones de competencia susceptible de afectar de forma sensible al comercio entre Estados miembros y se tuviese un interés legítimo en suprimirlas, se tiene derecho, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento nº 17/62 del Consejo, del 6 de febrero de 1.962, a presentar a la Comisión Europea una petición de constatación de infracción de lo dispuesto en los art. 85 y 86 del Tratado. 6. Por otra parte, la legislación en cuestión no parece infringir las disposiciones del tratado UE relativas al derecho de establecimiento y libre prestación de servicios, en la medida en que no comporta disposiciones que supongan una discriminación con respecto a los nacionales de otros Estados miembros; REY HUIDOBRO, *Competència dels col·legis professionals per establir barems d'honoraris...*, op. cit., pág. 18 y 19.

atribuyen y reconocen a las respectivas profesiones colegiadas, y en particular a los aparejadores y arquitectos técnicos<sup>732</sup>.

Esto ha de puntualizarse en el siguiente sentido: el RD 314/79, de 19 de enero de 1979<sup>733</sup>, que aprobaba las tarifas de honorarios de aparejadores y arquitectos técnicos queda derogado por la LCP 7/97, ya que tratándose de una norma de exclusivo carácter retributivo, entra en las normas derogadas a que se refiere la disposición derogatoria única. No caben intentos de sustraer a la derogación aquella relación de atribuciones<sup>734</sup> que con el solo motivo de tarificarlas, se relacionan en el articulado del RD.

No obstante, puesto que el RD 214/79 sólo tenía una finalidad retributiva, las funciones que en el mismo se reconocían indirectamente a aparejadores y arquitectos técnicos, por vía de tarificación de su importe, no significa que se les atribuyesen en dicha Ley, ya que no era ésta su intención ni podía serlo, sino que en ella únicamente se plasman aquellas atribuciones que directa o indirectamente tenían asignadas por medio de otras normas como el RD 265/71, de 19 de febrero<sup>735</sup>, o el RD 462/71, de 11 de marzo<sup>736</sup>, o por constatación jurisprudencial, ante la insuficiente e insatisfactoria normativa vigente, restrictiva de los derechos consustanciales a la posesión de la titulación académica<sup>737</sup>.

---

<sup>732</sup> Pilar IZQUIERDO GRACIA, *Evolución histórica de los estudios, competencias y atribuciones de los aparejadores y arquitectos técnicos*, Madrid: Ed. Dykinson, 1998, pág. 83.

<sup>733</sup> RD 314/1979, de 19.1.1979, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los arquitectos técnicos, (BOE 48, de 24.02.1979).

<sup>734</sup> José PASCUAL POZO GOMEZ, *La Ley 12/1986 de atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos: alcance, contenido y breve sinopsis jurisprudencial*, Madrid: Ed. Revista de Derecho Urbanístico, julio-septiembre de 1990, pág. 125-142; Manuel DE LA PEÑA GARRIDO, *Las Atribuciones profesionales de los arquitectos técnicos y aparejadores: los criterios jurisprudenciales sobre la Ley 12/1986 de 1 de abril*, Madrid: Ed. Revista de Derecho Urbanístico, nº 1221, 1991, pág. 117-138; CGAT, *Comentarios a la Ley 7/97...*, op., cit.

<sup>735</sup> RD 265/1971, de 19.2.1971, por el que se regulan las facultades y competencias profesionales de los arquitectos técnicos. (BOE 44, de 20.2.1971).

<sup>736</sup> RD 462/1971, de 11.3.1971, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación. (BOE 71, de 24.03.1971).

<sup>737</sup> María Luisa LAGUMILLA RUILOBA, *Competencias profesionales de los técnicos de grado medio. Orígenes, legislación y jurisprudencia*, Pamplona: Ed. Aranzadi, 1996, pág. 57- 63.

Debido a ello, la derogación de la mencionada norma retributiva del RD 314/79, no debe afectar a las facultades o competencias de los aparejadores y arquitectos técnicos, ya que si en ella se recogían una serie de atribuciones a los solos efectos retributivos, es que estaban reconocidas de antemano, y debe interpretarse que dichas atribuciones continúan vigentes, aunque no sujetas al régimen de valoración tarifada que allí se establecía.

A tal conclusión, ha de llegarse interpretando la disposición derogatoria única, conforme a lo que establece el artículo 2.2 del CC. Otra apreciación de su alcance ha de calificarse de injustificada, si de ella se pretende derivar la eliminación de atribuciones de los técnicos, porque ni en la letra, ni en el espíritu, ni en la finalidad de la LCP 7/97, ha estado el privar o restringir facultades o competencias profesionales<sup>738</sup>.

La derogación de los derechos sobre tarifas genera confusión, en cuanto a la interpretación de si determina sólo la eliminación del concepto económico o puede abarcar también el de atribuciones. Así se planteó en relación con los arquitectos y arquitectos técnicos.

La LCP 7/97 adopta un sistema de derogación expreso, concreto y directo en cuanto se refiere al RD 2512/77, de 17 de junio, el cual con las salvedades de sus aspectos no económicos y los puntos que específicamente se consideran vigentes, y a través de la fórmula general de abolición abstracta, deroga las restantes normas de igual o inferior rango que se le opongan.

Después, trata de concretar esta derogación general respecto a la materia de colegios profesionales, señalando de forma explicativa y no exhaustiva, las normas y disposiciones de regulación colegial que quedan abolidas por la nueva Ley, como demuestra la coletilla de “y demás normas de los Colegios”<sup>739</sup>, con lo cual se utiliza una forma de derogación expresa y general de todas las normas que afecten a los colegios profesionales, de carácter

---

<sup>738</sup> REY HUIDOBRO, *Competencia de los colegios profesionales para establecer baremos de honorarios...*, op. cit., pág. 22 - 23.

<sup>739</sup> Ley 7/1997..., cit. Disposición derogatoria única.

estatal, autonómico y de régimen interior, pero únicamente en aquellos aspectos que contradigan o se opongan a lo previsto en la nueva norma<sup>740</sup>.

Este sistema derogatorio tan habitual y cómodo para el legislador, suele presentar dificultades a la hora de conocer el efectivo alcance que se pretende dar a la disposición, y los problemas o dudas que surjan posteriormente deberán ser resueltos examinando la finalidad de la intención legislativa, los principios que la inspiraron, el posible enfrentamiento de su normativa con la anterior, si es total o parcial, para conocer si quiso o no eliminar el sistema precedente.

En el caso a examen, y en particular en lo que se refiere a la derogación de los Decretos sobre tarifas de los aparejadores y arquitectos técnicos, ha de partirse de la naturaleza y finalidad que persigue la LCP 7/97, siendo al respecto esclarecedor su exposición de motivos donde, refiriéndose a los colegios profesionales, dice que se modifican aspectos de la regulación de la actividad profesional en cuanto limitativa de la competencia, para sujetarlas al régimen de libre competencia de la colegiación y de honorarios, eliminando la potestad de los colegios de fijar honorarios mínimos y reduciéndola al establecimiento de honorarios orientativos, sin que se extienda más allá la voluntad legislativa<sup>741</sup>.

En una primera aproximación y con carácter general, es posible afirmar que los principios inspiradores de la LCP 7/97, en lo que a colegios se refiere, son los de la libre competencia, introduciendo medidas liberalizadoras que sometan la actividad profesional a los postulados y preceptos de la LDC.

---

<sup>740</sup> José Isidro REY HUIDOBRO, *La derogación de los decretos sobre tarifas de los aparejadores y arquitectos técnicos, ¿supone la eliminación de las atribuciones fijadas en los mismos?*. Girona: Ed. CA y AT de Girona, 1997, pág. 21; Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a las funciones y obligaciones de los agentes autor del proyecto, director de obra y director de la ejecución de la obra.

<sup>741</sup> REY HUIDOBRO, *La derogación de los decretos sobre tarifas de los aparejadores y arquitectos técnicos, ¿supone la eliminación de las atribuciones fijadas en los mismos?...*, op. cit. pág. 22.

La reforma de la LCP, por la Ley 7/97, de 14 de abril, determina los siguientes principios básicos:

- La colegiación es obligatoria para el ejercicio liberal de la profesión. Es requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones colegiadas hallarse incorporado al colegio correspondiente... (artículo 5.3).

- La colegiación es voluntaria para el resto de los profesionales que no ejercen como liberales. En Cataluña es así en virtud de la Ley 13/82, de 17 de diciembre, de colegios profesionales.

- La colegiación es única para el ejercicio de cada una de las profesiones – arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, etc.- en su respectivo colegio, siendo válida para todo el territorio español. Dispone la Ley 7/97 que cuando una profesión se organice por colegios territoriales, bastará la incorporación a uno solo de ellos, que será el del domicilio profesional único o principal, para ejercer en todo el territorio del estado. Cuando una profesión se organice por colegios de distinto ámbito territorial, los Estatutos generales o, en su caso, los autonómicos podrán establecer la obligación de los profesionales, que ejerzan ocasionalmente en un territorio diferente al de colegiación, de comunicar, a través del colegio al que pertenezcan, a los colegios distintos al de su inscripción, las actuaciones que vayan a realizar en sus demarcaciones, a fin de quedar sujetos, con las condiciones económicas que en cada supuesto puedan establecerse, a las competencias de ordenación, visado, control deontológico y potestad disciplinaria (artículo 5.3).

- El visado es obligatorio para el ejercicio liberal, según establecen los estatutos de los colegios profesionales de arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros, basándose en su competencia de corporaciones de Derecho público, con personalidad jurídica propia y con capacidad plena para el cumplimiento de sus fines.

- El visado no comprenderá los honorarios, ni condiciones contractuales que se dejan al libre acuerdo de las partes.

La intervención colegial con relación a los honorarios sólo será un criterio de baremo orientativo de honorarios –informativa y voluntaria– y en cobro de honorarios si lo solicita el colegiado. El artículo 5ñ hace referencia a establecer baremos de honorarios

que tendrán carácter meramente orientativo; el artículo 6.3j, a las condiciones del cobro de honorarios a través del colegio, para el caso en que el colegiado así lo solicite, y régimen del presupuesto o de la nota-encargo que los colegiados deberán presentar o, en su caso, exigir a los clientes.

#### **4.6. Régimen contractual de los técnicos que participan en el proceso constructivo**

El propósito de este apartado, no es el de realizar un estudio sistemático del contrato de prestación de servicios profesionales<sup>742</sup>,

---

<sup>742</sup> DEL ARCO TORRES / PONS GONZÁLEZ, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 12 y 13. Expone: la reforma contiene un concepto de cada uno de estos contratos, para el cual se utiliza la distinción –ya firmemente consagrada en doctrina y jurisprudencia- entre las obligaciones de actividad, también llamadas obligaciones de medios o de diligencia, y las obligaciones de resultado. En el contrato de servicios se promete una actividad de prestación en cuanto tal, mientras que en el contrato de obra se asume la obligación de producir un resultado. Por supuesto, es evidente que toda prestación de actividad tiende a la consecución de un resultado; lo es, igualmente, que la obtención de un resultado presupone una actividad encaminada a producirlo y adecuada para ello. Pero de lo que se trata es de determinar si el resultado, y cual de los posibles resultados, ha sido incorporado al contrato, hasta el punto de que el obligado se comprometa a conseguirlo o si, simplemente, se ha comprometido a desplegar determinada actividad. La distinción entre obligación de actividad y obligación de resultado no sólo se utiliza para caracterizar a cada una de las dos figuras contractuales, sino también para evitar la necesidad de acudir a enumeraciones casuística de los posibles contenidos de los contratos de servicios y de obra. Con todo, habrá supuestos fronterizos en los que resulte problemática la adscripción a uno u otro tipo y dependerá entonces de la interpretación la calificación del contrato... Por este contrato, según el pár. 1º, art. 1588, de dicho Proyecto el contratista se obliga a ejecutar determinada obra a cambio de la prestación convenida o, en su defecto, de la que resulte de los usos. Para superar lo anterior el Proyecto entiende por obra la construcción, reparación o transformación de una cosa, así como la obtención de cualquier resultado convenido por las partes; DÍEZ-PICAZO / GULLÓN, *Instituciones de derecho civil. Doctrina general del contrato y de las obligaciones...*, op. cit., pág. 336. En el arrendamiento de servicios se trata de desenvolver una actividad, mientras que en el arrendamiento de obra se persigue el resultado útil de aquella actividad. Los casos dudosos han de resolverse con la presunción favorable al arrendamiento de servicios si el resultado no está en la mano del que realiza el trabajo. Los servicios objeto de contrato no tienen necesariamente que ser materiales. Está totalmente superada en la actualidad antigua doctrina, que circunscriba el arrendamiento de servicios a ellos excluyendo los de un profesional.

sino el de referir los aspectos que puedan tener implicaciones en la responsabilidad civil de los agentes que participan en el proceso constructivo (fundamentalmente técnicos) a partir de la LCP 7/97 y 7/98, sobre condiciones generales de contratación.

No existe en el CC una norma de las comprendidas en el contrato de arrendamientos de servicios<sup>743</sup>, que pueda ser de aplicación exclusiva o directa a esta forma de relación, entre promotor-cliente y profesional liberal. Podemos afirmar<sup>744</sup> que nos encontramos ante un contrato atípico, aunque los problemas aparecen en cuanto nuestro CC está aquí fuertemente anclado en la concepción unitaria romana del arrendamiento, que englobaba, bajo esta dominación, a figuras tan diversas como el arrendamiento de cosas, el contrato de prestación de servicios y el contrato de obra.

La jurisprudencia sostiene<sup>745</sup> que, dentro del amplio molde del contrato de servicios, caben los de quienes ejercen las llamadas profesiones y artes liberales. Dado lo anacrónico de la regulación a que el CC somete el contrato de servicios, las normas que la jurisprudencia ha podido diseñar, apenas se relacionan con la regulación contenida en los artículos 1583 CC y siguientes, hasta el punto de que se ha llegado a afirmar que es como si hubiera dos clases de arrendamiento de servicios<sup>746</sup>: el de asalariados, que

---

<sup>743</sup> Proyecto de Ley de reforma de la regulación del Código Civil de 1994 sobre los contratos de servicios y de obras... cit. Es interesante introducir en este punto la denominación que quiso otorgar el Proyecto de Ley de reforma del CC de 1994 a los contratos arrendamiento de obras y servicios. Se desprende de la exposición de motivos del ya citado Proyecto lo siguiente: Desde hace años se viene senyalandando la conveniencia de reformar la regulación de los contratos que el Código Civil agrupa bajo la denominación de arrendamiento de obras y servicios. Se quería sustituir por la de contratos de servicios y contrato de obra.

<sup>744</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad civil del profesional...*, op., cit. pág. 229-235.

<sup>745</sup> José CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho Civil español, común y foral, III* Madrid: Ed. Reus S.A., 1985, pág. 465 y ss.; José PUIG BRUTAN, *Fundamentos de Derecho Civil, II-2*, Barcelona: Ed. Bosch S.A., 1982, pág. 433 y ss. Dejan referencia de la copiosa jurisprudencia que sostiene que, dentro del amplio molde del contrato de servicios, caben los de quienes ejercen los de las llamadas profesiones y artes liberales (STS de 25.1.1920, 22.1.1930, 16.2.1935, 18.1.1941, 22.12.1955, 7.6.1958, 2.6.1960, etc.).

<sup>746</sup> STS 29.6.1994 (R. 3441) Diferencia el contrato de obra y arrendamiento de servicios -contrato de arquitecto-. Fundamentos. Primero: El llamado -contrato de arquitecto- por ciertos sectores doctrinales, puede quedar integrado dentro de los de obra o del de servicios, viniendo determinada su inserción en uno y otro marco

regula explícitamente el CC, y el construido extramuros de él, para el trabajo no propiamente asalariado o no manual<sup>747</sup>. Si a ello añadimos que el contrato de trabajo, aun siendo de Derecho privado, se regula por el Derecho laboral, se entiende la dificultad o la dimensión en que se queda reducida la regulación del CC. Por lo expuesto, hay que valorar la importancia que en este régimen deben reportar las normas sobre teoría general de la obligación y del contrato<sup>748</sup>.

### **A) Cambios introducidos por el RD 5/96.**

Antes de la entrada en vigor del RDL 5/96, de 7 de junio<sup>749</sup>, los colegios de arquitectos y arquitectos técnicos, como otros, tenían

---

negocial por el contenido que al mismo hayan dado las partes contratantes. Segundo: En consecuencia y según la mejor doctrina científica, que mantienen también esta sala, entre otras en SS. De 4 de febrero de 1950 (R. 191), 10 junio 1975 (R. 3265), 29 septiembre y 3 noviembre 1983 (R. 4685 y 5953), para determinar la naturaleza del contrato habrá de estarse al objeto inmediato de la obligación, de tal modo que si lo convenido fuere la prestación de un trabajo, labor o actividad en sí misma considerada y con independencia, por tanto, del resultado, el contrato será de arrendamiento de servicios, mientras que si lo que se conviene o pacta es un resultado sin consideración al trabajo o actividad que lo produce, es de obra.

<sup>747</sup> LACRUZ BERDEJO / DE ASIS SANCHO REBUDILLA / LUNA SERRANO / DELGADO ECHEVARRÍA / RIBERO HERNÁNDEZ / RAMS ALBEJA, *Derecho de obligaciones –contratos y cuasicontratos- delito y cuasidelito...*, op. cit., pág. 190. La distinción entre obligaciones de actividad y obligaciones de resultado es la base de la diferenciación entre el contrato de servicios y el de obra en el Proyecto de Ley por el que se modifica la regulación del Código en abril de 1994. Para este proyecto, se entiende por obra la construcción, reparación o transformación de una cosa, así como la obtención de cualquier otro resultado convenido por las partes. Algunos han pretendido distinguir, además, el contrato de obra del de servicios, por la situación de dependencia en que éste se desarrolla, pero ni todos los servicios implican subordinación –no, más comúnmente, los servicios de las profesionales liberales-, ni en el contrato de obra se puede excluir una modalidad en la que el dueño vigile y dirija la actividad del contratista: frente a otros contratos en los que en nada puede inmiscuirse.

<sup>748</sup> Estamos ante un contrato bilateral, oneroso, consensual, libre, conmutativo en cuanto las prestaciones son ciertas y conocidas desde su celebración, y nos encontramos ante un contrato celebrado “intuitu personae”, ya que se celebra en atención a las cualidades personales del profesional, reforzadas por una titulación universitaria –arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, etc.–, sobre la base de las cuales la Ley le atribuye unas competencias o funciones<sup>748</sup>, controladas indirectamente por una obligada colegiación, en cuanto ejerza como profesional liberal.

<sup>749</sup> RDL 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales (BOE 139, de 8.6.1996).

una intervención esencial, tanto en la fijación de los honorarios de los mencionados profesionales, como en el cobro de los mismos, sin tan siquiera poder plantearse la posibilidad de un contrato con el que, con total libertad, un técnico pudiera establecer las relaciones que lo vinculasen con un cliente y fijase de una forma totalmente libre, los honorarios que quería cobrar.

Dicha situación<sup>750</sup> se producía porque la retribución de los trabajos profesionales, por ejemplo el de los aparejadores y arquitectos técnicos, venía establecida por el RD 314/79, de 19 de enero, en el que eran aprobadas las tarifas de honorarios, modificadas por los RD 270/88, de 25 de marzo<sup>751</sup>, y RD 84/90, de 19 de enero<sup>752</sup>, que establecían un sistema retributivo uniforme e imperativo, intentando fijar, en términos de equidad, la relación entre el trabajo profesional y la retribución correspondiente.

Es decir, que antes de la entrada en vigor del RD 5/96, de liberalización de honorarios, el arquitecto o arquitecto técnico, no tenía ningún problema en el momento de determinar cuánto debía cobrar por el cumplimiento o desarrollo de su actividad profesional, porque estaba fijado por las normas antes referidas, y tampoco tenía que preocuparse por el cobro de los honorarios, puesto que de ello se ocupaba también el colegio profesional, a quien también los Tribunales de Justicia<sup>753</sup> les habían reconocido

---

<sup>750</sup> Núria BASSOLS MUNTANDA, VI Jornadas sobre las responsabilidades derivadas del ejercicio de la profesión, Ponencia, *Contratos de servicios entre los técnicos y el promotor de la obra*, Girona: Ed. CA y AT, 1997, pág. 37.

<sup>751</sup> RD 270/1988, de 25.3.1988, por el que se modifican las tarifas de honorarios de los aparejadores y arquitectos técnicos en trabajos de su profesión. (BOE 76, de 29.3.1988).

<sup>752</sup> RD 84/1990, de 19.1.1990, por el que se da nueva redacción a los art. 1,4, 6 y 8 del RD 555/86. (BOE 22, de 25.01.1990).

<sup>753</sup> SATB 21.10.1977, reclamación de honorarios por los colegios de arquitectos: “que los colegios de arquitectos se hallan legitimados activamente para actuar y accionar en nombre de sus colegiados en reclamación de sus honorarios, es perfectamente lícito y legal, como reiteradamente ha mantenido esta Sala, siguiendo el criterio jurisprudencial mantenido por el RS, en sus Ss. 6 nov. 1941, 21 nov. 1958 y 8 jun. 1972, en estricta aplicación de lo dispuesto en los Decretos aprobando la creación de tales colegios de 27 de diciembre de 1929 y 13 de junio de 1931, y sobre todo por la aprobación pro Ley de 4 de noviembre de 1931 de su Reglamento de Régimen Interno, especialmente en su art. 8, que expresamente prevé que cuando hubiera de recurrirse a procedimiento judicial para el cobro de honorarios profesionales, y el colegiado así lo desee, el colegio llevará su tramitación en nombre y representación de aquél, y por

legitimidad para reclamar contra los particulares, por impago de honorarios, entendiendo que tenían una representación delegada de los intereses de los colegiados<sup>754</sup>.

La situación cambió radicalmente con la entrada en vigor del RDL 5/96. La LDC y Ley 3/91, de 10 de enero, de competencia desleal<sup>755</sup> permiten que el técnico haga, con quien demande sus servicios, los tratos que considere oportunos, ya que ahora dispone de una absoluta libertad de contratación.

Este sistema de libertad total de contratación, nos remite al artículo 1254 del CC, según el cual el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. El contrato forma parte, en el sistema de nuestro Derecho civil, de la esfera del derecho voluntario, de manera que son los contratantes, quienes deciden absolutamente lo que pasará a consecuencia del contrato que han extendido.

De otro lado, el principio de autonomía de voluntad tiene unos límites naturales, principalmente en lo que se refiere a la materia del contrato, límites proclamados en el artículo 1255 del CC, que nos dice: los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que consideren convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral, ni al orden público.

La limitación de la LDC, a los contratos de prestación de servicios, se debe diferenciar de la esfera de otros tipos de contrato<sup>756</sup>, como podría ser el contrato de trabajo, que pone limitaciones a la autonomía de la voluntad (limitaciones en cuanto a la duración del contrato, por la necesidad de seguir

---

último no puede admitirse la prescripción de la acción alegada ya que se halla totalmente acreditado en Autos su interrupción por las reclamaciones, que efectuó tal Colegio de Arquitectos a los dos demandados en los años 1971, 1972, 1973 y 1974, conforme a lo establecido en el art. 1973 del CC, al señalar como causa de interrupción de la prescripción, las reclamaciones extrajudiciales.

<sup>754</sup> BASSOLS MUNTANDA, VI Jornadas sobre las responsabilidades derivadas del ejercicio de la profesión, Ponencia, *Contratos de servicios entre los técnicos y el promotor de la obra...*, op. cit. pág. 37- 38.

<sup>755</sup> Ley 3/1991, de 10 de enero, de competencia desleal (BOE 10, de 10.1.1991)

<sup>756</sup> ÁLVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas de responsabilidad civil...*, op. cit., pág. 48. La cláusula delimitadora del contenido del contrato.

fórmulas legales, incluso en contratos de duración limitada, etc.) o en el ámbito de los contratos de arrendamiento de la vivienda, si bien la nueva Ley de arrendamientos, de 24 de noviembre de 1994<sup>757</sup>, y después de la mala experiencia derivada de la Ley de 1964<sup>758</sup>, que provocaba la existencia de arrendamientos de duración demasiado larga y de rentas bajas, da más libertad a la duración de los contratos.

### **B) Breve referencia a la Ley 7/98**

La Ley 7/98, de 13 de abril, sobre condiciones de la contratación<sup>759</sup>, que tiene por objeto la transposición de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril<sup>760</sup>, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, así como la regulación de las condiciones generales de la contratación<sup>761</sup>, introduce cambios importantes en el marco jurídico preexistente de protección al consumidor, constituido por la Ley 26/84, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores u usuarios<sup>762</sup>.

---

<sup>757</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos (BOE 282, de 25.11.1994).

<sup>758</sup> D. 4104/1964, de 12.12.1964, de arrendamientos (BOE 312, de 24.12.1964).

<sup>759</sup> Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación (BOE 89, de 14 de abril de 1998).

<sup>760</sup> 93/13/CEE, de 5.4.1993, DOCE nºL 95, de 21.4.1993.

<sup>761</sup> José Luis BARRÓN DE BENITO, *Ley sobre condiciones generales de la contratación*, Madrid: Ed. Dykinson, S.L, 1999, pág. 11 y 12. La Ley sobre condiciones generales de la contratación supone una manifestación más de ese fenómeno, excesivamente frecuente en los últimos tiempos y criticado con acierto por la doctrina, de las denominadas leyes omnibus. La Ley es mentirosa en su enunciado, por aquello de que una verdad a medias es la mayor de las mentiras; si bien es cierto que es una ley reguladora de las condiciones generales de la contratación, también lo es que, a su vez, es una Ley de transposición de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en materia, la Ley adapta el ordenamiento jurídico español a la normativa comunitaria, modificando para ello, a virtud de lo previsto en su disposición adicional primera, la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Pero además de esa múltiple normativa, de carácter civil, mercantil y de protección al consumo, se ha aprovechado la ocasión, cual Pisuerga que pasa por Valladolid, para modificar la legislación hipotecaria en aspectos trascendentes referidos al régimen de información y acceso a los Registros. Se trata, por tanto de una ley plurinormativa, de variado contenido.

<sup>762</sup> Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios (BOE 176, de 24.7.1984).

En concreto, dicha Ley tiene como objetivo fundamental la protección de la igualdad de los contratantes de forma especial los intereses de los consumidores y usuarios, pero también de cualquiera que contrate con una persona que utilice condiciones generales en su actividad contractual (pretende distinguir lo que son cláusulas abusivas de lo que son condiciones generales de contratación) <sup>763</sup>.

---

<sup>763</sup> Ley 7/1998, de 13 de abril, se estructura en siete capítulos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales. El capítulo I, relativo a disposiciones generales, recoge el concepto de condición general de la contratación basado en la predisposición e incorporación unilateral de las mismas al contrato. Desde el punto de vista objetivo se excluyen ciertos contratos que por sus características específicas, no deben estar comprendidos en la Ley, como son los administrativos, los de trabajo, los de constitución de sociedades, los que regulen relaciones familiares y los sucesorios. Tampoco se extiende la Ley a aquellos contratos en los que las condiciones generales ya vengan determinadas por un Convenio internacional en que España sea parte. El capítulo II sanciona con nulidad las cláusulas generales no ajustadas a la Ley, determina la ineficacia por no incorporación de las cláusulas que no reúnan los requisitos exigidos en el capítulo anterior para que puedan entenderse incorporadas al contrato. En el capítulo III, la Ley crea un Registro de Condiciones generales de la Contratación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Directiva. Se trata de un Registro jurídico, regulado por el Ministerio de Justicia, que aprovechará la estructura dispensada por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles. El carácter eminentemente jurídico de este Registro deriva de los efectos “erga omnes” que la inscripción va a atribuir a la declaración judicial de nulidad. En definitiva, el Registro de Condiciones Generales va a posibilitar el ejercicio de las acciones colectivas y a coordinar la actuación judicial, permitiendo que ésta sea uniforme y no se produzca una multiplicidad de procesos sobre la misma materia descoordinados y sin posibilidad de acumulación. El capítulo IV regula las acciones colectivas encaminadas a impedir la utilización de condiciones generales que sean contrarias a la Ley, como son la acción de cesación, dirigida a impedir la utilización de tales condiciones generales; la de retractación, dirigida a prohibir y retractarse de su recomendación, siempre que en algún momento hayan sido efectivamente utilizadas. La Ley parte de que el control de la validez de las cláusulas generales tan sólo corresponde a Jueces y Tribunales, sin perjuicio de la publicidad registral de las resoluciones judiciales. Este capítulo IV también regula la legitimación activa para la interposición de las acciones colectivas de cesación, retractación y declarativa, y la legitimación pasiva, el plazo de prescripción (dos años desde la inscripción en el correspondiente Registro), las reglas de su tramitación y la eficacia de las sentencias, que podrán ser no sólo invocadas en otros procedimientos sino que directamente vincularán al Juez en otros procedimientos dirigidos a obtener la nulidad contractual de cláusulas idénticas utilizadas por el mismo predisponente. El capítulo V regula la publicidad, por decisión judicial, de las sentencias de cesación o retractación y su necesaria inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. El capítulo VI regula la obligación profesional de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en orden al cumplimiento de esta Ley, así como de los Corredores de Comercio en el ámbito de sus respectivas competencias. El capítulo VII regula el régimen sancionador por el incumplimiento de la normativa sobre condiciones generales de la contratación. La disposición adicional primera de la Ley está dirigida a la modificación de la Ley 26/84, general para la Defensa de los

Así, diferencia el concepto de cláusula y el de cláusula abusiva<sup>764</sup>:

-Una cláusula es condición general cuando está predispuesta e incorporada a una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes, y no tiene porqué ser abusiva. Las condiciones generales de la contratación se pueden dar tanto en las relaciones de profesionales entre sí como de éstos con los consumidores. En uno y otro caso, se exige que las condiciones generales formen parte del contrato, sean conocidas o exista posibilidad real de ser conocidas, y que se redacten de forma transparente con claridad,

---

Consumidores y Usuarios. La Ley mantiene el concepto amplio de consumidor hasta ahora existente, abarcando tanto a la persona física como a la jurídica que sea destinataria final de los bienes y servicios, a toda aquella persona que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional aunque no fuera destinataria final de los bienes o servicios objeto del contrato, se estima procedente que también las Administraciones públicas queden incluidas. La Ley introduce una definición de cláusula abusiva añadiendo un artículo 10 bis a la Ley 26/84, considerando como tal la que en contra de las exigencias de la buena fe cause, en detrimento del consumidor un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones contractuales. Al mismo tiempo se añade una enumeración enunciativa de las cláusulas abusivas, extraída en sus líneas generales de la Directiva, pero añadiendo también aquellas otras que aún sin estar previstas en ella se estima necesario que estén incluidas en el Derecho español por su carácter claramente abusivo. La disposición adicional segunda modifica la Ley Hipotecaria para acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos de las labores de calificación, información y publicidad formal.

<sup>764</sup> Luis M<sup>a</sup> CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA. *La Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Madrid: Ed. Centro de Estudios Registrales, 1998, pág. 98 y 99. En nuestro derecho interno, la evolución se ha producido de forma parecida al de otros países. Por un lado, como hemos indicado, se plantea la aprobación de una Ley de Condiciones Generales (borrador de la Comisión General de Codificación de 1983), sobre la base de la doctrina legal y científica, que interpreta y aplica las normas de los códigos civil y de comercio. Por otro, se precipita –por el síndrome tóxico– la aprobación de una Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios, que intenta incluir en su artículo 10 esas doctrinas, legal y científica. Es decir, en cualquier caso, existe una consolidada jurisprudencia sobre condiciones generales y cláusulas abusivas, que abarca las relaciones entre profesionales y empresarios y entre éstos y consumidores. Vulgarizando conceptos, la finalidad de la Ley no es otra que la erradicación en la contratación de la denominada, con sentido expresivo, real y gráfico, letra pequeña y de las cláusulas abusivas, mediante la inclusión de una lista negra de ellas, de carácter enunciativo. Cláusulas que, a veces, sólo serán negras en su definición y grises en su noción práctica, en cuanto necesitan de la declaración judicial, subsumiendo en su dictado el supuesto hecho concreto. Pero, para el jurista, la duda es competencia judicial, igual que la valoración cuantitativa del abuso de derecho, sólo el abuso cualitativo evidencia la presencia de una cláusula nula. La finalidad de la Ley, como hemos señalado es servir de cauce al libre mercado: libre competencia, transparencia del mercado, libre elección del consumidor y seguridad jurídica para las pequeñas y medianas empresas.

concreción y sencillez. Pero, además se exige, cuando se contrata con un consumidor, que no sean abusivas.

-Cláusula abusiva<sup>765</sup> es la que, en contra de las exigencias de la buena fe, causa, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales y puede tener o no el carácter de condición general, ya que, también puede darse en contratos particulares cuando no existe negociación individual de sus cláusulas, esto es, en contratos de adhesión particulares. Es decir, siempre que no ha existido negociación individual.

Como se indica en la exposición de motivos, esto no quiere decir que en las condiciones generales entre profesionales no pueda existir abuso de una posición dominante, pero tal concepto se sujetará a las normas generales de nulidad contractual<sup>766</sup>. Es decir, nada impide que también judicialmente pueda declararse la nulidad de una condición general que sea abusiva cuando sea contraria a la buena fe y cause un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, incluso aunque se trate de contratos entre profesionales o empresarios. Pero habrá de tener en cuenta en cada caso las características específicas de la contratación entre empresas.

En este sentido, sólo cuando exista un consumidor frente a un profesional es cuando operan plenamente la lista de cláusulas contractuales abusivas recogida en la Ley, en concreto en la disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios<sup>767</sup>, que ahora se introduce. De conformidad con la Directiva transpuesta, el consumidor protegido será no sólo el destinatario final de los bienes y servicios objeto del contrato, sino cualquier persona que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional.

---

<sup>765</sup> CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, *La Ley de Condiciones Generales de la...*, op. cit., pág. 112-116. Cláusulas abusivas.

<sup>766</sup> BARRÓN DE BENITO, *La Ley sobre Condiciones Generales de la...*, op. cit., pág. 51-54. Nulidad del contrato.

<sup>767</sup> Juan GÓMEZ CALERO, *Los derechos de los consumidores y usuarios*, Madrid: Ed. Dykinson, S.L., 1994, pág. 41-44. Concepto de los consumidores y usuarios, y naturaleza de sus derechos.

Por la disposición adicional primera se modifica la Ley 26/84 y se añade un nuevo artículo 10 bis, en el que se especifican las consideraciones, para interpretar una cláusula como abusiva. Así:

*El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa (último apartado del artículo 10 bis).*

La declaración de nulidad de alguna cláusula no tendrá efectos resolutorios del contrato, salvo que las cláusulas subsistentes determinen una situación no equitativa en la posición de las partes que no pueda ser subsanada<sup>768</sup>. Así:

*Serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas las cláusulas, condiciones y estipulaciones en las que se aprecie el carácter abusivo. La parte del contrato afectada por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil (artículo 10 bis.2).*

En la línea al texto articulado, la Ley 7/98 añade una disposición adicional a la Ley 26/84 en la que se relacionan 29 estipulaciones o cláusulas de carácter abusivo, referidas o agrupadas en cinco apartados: en cuanto afectan a la vinculación del contrato a la voluntad del profesional, privación de los derechos básicos del consumidor, falta de reciprocidad, sobre garantías y otras.

En la misma línea al texto articulado, la Ley 7/98 no afecta directamente a los colegios profesionales, en cuanto la LCP 7/97 regula:

*... el visado no comprenderá los honorarios ni las demás condiciones contractuales cuya determinación se deja al libre acuerdo de las partes (artículo 5q).*

---

<sup>768</sup> José Ramon FERRANDIZ GABRIEL / José Daniel SANZ HEREDERO. *El negocio jurídico. La ineficacia del contrato*. Madrid: Ed. Consejo General del Poder Judicial, 1995, pág. 187-223.

Esto implica una reestructuración de los documentos de visado, en cuanto la hoja de encargo que se somete al visado<sup>769</sup> no podrá incluir los honorarios ni las cláusulas contractuales, que deberán conformar un documento privado (contrato), en el cual se especifiquen los acuerdos económicos. Ello no impide que los colegios profesionales puedan establecer unos contratos tipo en los que sólo deberán constar las partes contratantes. Cuestión distinta será que el colegiado lo deposite en el colegio profesional y que éste actúe como gestor del profesional, en virtud de las competencias que le reconoce la LCP.

Se deberá tener presente, al formalizar el contrato, lo mencionado con relación al artículo 1591 CC<sup>770</sup>, en cuanto la subscripción del contrato vaya encaminada en una correcta definición de los trabajos a realizar: proyecto, dirección de ejecución, estudios de seguridad y salud, coordinación de seguridad y salud, informes, certificaciones, etc. La aplicación de dicho artículo puede dar lugar a la imposición de una condena solidaria, de manera que respondan todos los intervinientes en el proceso constructivo: arquitecto, arquitecto técnico, constructor y promotor<sup>771</sup>.

Esta premisa debe tenerse presente en el momento de realizarse el contrato. Se deberá velar, en la redacción del contrato, para que posteriormente no se le puedan exigir indemnizaciones por actuaciones faltas de diligencias, de las que no se es responsable<sup>772</sup>.

---

<sup>769</sup> Hojas de encargo facilitadas por los colegios profesionales es que conceden el visado. Arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros, ingenieros técnicos.

<sup>770</sup> Cfr. Cap. 2 de la tesis: análisis del concepto de responsabilidad civil en la construcción, concretamente el apartado correspondiente a la responsabilidad decenal del artículo 1591 CC.

<sup>771</sup> STS 12.3.1985 (R. 1156), STS 30.12.1985 (R. 6621) y STS 19.6.1989 (R. 4697); responsabilidad solidaria de contratistas, arquitectos y aparejadores; STS 17.6.1985 (R. 3276), responsabilidad solidaria frente al dueño de la obra. STS 5.10.1990 (R. 7472) defectos de construcción; STS 5.10.1990 (R. 7472) defectos de construcción. Responsabilidad solidaria de promotor, constructor, arquitectos y aparejadores; STS 19.10.1990 (R. 7983) Ruina funcional. Responsabilidad solidaria de los interviniente en el proceso constructivo.

<sup>772</sup> STS 1.10.1991 (R. 7254). Fundamento de la responsabilidad establecida en el art. 1591 CC, vicios de la construcción la responsabilidad a que se contrae el art. 1591 CC tiene evidentemente como base fundamentadora, no el genérico incumplimiento contractual sino, con base específica, vicios de la construcción, expresión mucho más amplia que la de simple incumplimiento contractual.

Es conocido que todos los colegios profesionales facilitan a sus profesionales unos contratos tipo en los que se definen unas cláusulas contractuales. Estos contratos, con la nueva legislación, quedan excluidos en cuanto su exigencia formal y de contenido obligatorio, quedando, como expuse, a libre definición de las partes, salvo cláusulas contrarias a la Ley 7/98.

Contraria a la Ley, y como cláusula abusiva, por ejemplo, se podría interpretar aquella que el técnico exigiese ser excluido de la responsabilidad por vicios de la construcción, de manera que en el caso de que el edificio resultara con defectos, no se le pudieran exigir responsabilidades.

Ahora bien, una interpretación de este tipo resulta contraria a la mayoría de ordenamientos internos, en lo que atañe al saneamiento por vicios ocultos, en cuanto la vivienda o el inmueble, destinado a otros usos, es esencialmente transmisible (responsabilidad decenal). Entiendo que, salvo excepciones muy especiales, debe considerarse como una cláusula abusiva<sup>773</sup>. Como contrario a la Ley, debe ser el contrato en el que una de las partes pactara dirigir o ejecutar un proyecto con relación a una obra ilegal o en la que carezca de competencia<sup>774</sup>. Imaginemos, por

---

<sup>773</sup> FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto en la edificación...*, op., cit. pág. 358. Este autor señala que desde que el contrato reposa siempre sobre la confianza que deposita el dueño de la obra en la pericia y conocimientos técnicos del arquitecto, es inadmisibles que se le exonere del cumplimiento de los deberes que le impone su profesión. En conclusión, se puede afirmar el carácter ilícito de las cláusulas de exoneración de la responsabilidad del arquitecto, excepto cuando sólo está en juego el interés privado y siempre que el dueño de la obra, al prestar su consentimiento, pueda apreciar plenamente al alcance que tiene dicha cláusula.

<sup>774</sup> ST del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 21.1.1992. Esta sentencia anula el acuerdo del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Badajoz aprobatorio de los contratos para las actuaciones profesionales de derribos de edificaciones, obras de urbanización, naves industriales, etcétera: la delimitación del campo profesional atribuido a los Arquitectos Técnicos viene circunscrita por tales condiciones, de modo que traspasarlas sería invadir el propio de los Arquitectos Superiores en quienes residen las facultades exteriores conforme al artículo 1 del Decreto de 16 febrero 1935, como tiene ampliamente declarado la jurisprudencia del tribunal Supremo de la que, como botón de muestra, recordamos la del 29 enero 1991, en la que textualmente, dijo que ante la coexistencia de dos niveles académicos en los profesionales de esta especialidad técnica, decae el intento de presentar a los de grado inferior atribuyéndoles una plena competencia para elaborar proyectos eliminando entre ellos y los titulados superiores, toda idea diferencial, que, de propagarse, privaría de estímulo a todo intento superador en los estudios si en la práctica obtuvieran iguales resultados los titulados inferiores. Traslada la anterior

ejemplo, una obra de nueva planta para la construcción de una vivienda en suelo destinado a un vial.

El artículo 319, del Código Penal<sup>775</sup>, por ejemplo, decreta una pena de prisión para los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo una obra no autorizada en suelo destinado a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocidos un valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico, cultural, etc. En cualquier caso, se deberá estar pendiente y analizar la actuación culposa o dolosa, es decir, si se ha actuado con ignorancia inexcusable o mala fe por parte del técnico, que pueda ser acusado autor de este delito<sup>776</sup>.

Con esta pequeña reflexión, pretendo dejar claro el amplio margen de libertad de contratación que tienen los técnicos en la actualidad para pactar el desarrollo de su trabajo, pero es evidente que se deben respetar las exigencias de la limitación de vulneración de Ley y de actuación, acorde con la buena fe, premisa siempre exigible en el mundo jurídico.

### ***C) Referencias contractuales***

---

doctrina al caso controvertido es claro conforme a las reglas del sentido que es común al género humano, la indicación que los impresos hacen los trabajos a minutar por los Aparejadores, supone la implícita aceptación, bajo la cobertura autorizante del Colegio Provincial de Badajoz, de estar legalmente atribuidas a sus colegiados las facultades que suponen realizar tales encargos, lo que no procedente en aquellos que exceden los límites anteriormente consignados, como ocurre con los derribos de edificaciones, obras de urbanización, edificación de naves, refuerzo y consolidación de edificios, etc., de modo que el entremezclar facultades atribuidas con aquellas que no lo están, produce un resultado engañoso impropio de la claridad con que deben estar expuestas estas cuestiones, lo que comporta, por tal motivo, declarar no conforme a derecho el acuerdo o acto que el colegio tomara para editar los impresos sometidos a nuestra consideración.

<sup>775</sup> Hasta la entrada en vigor de la modificación del Código Penal de 1995, las infracciones urbanísticas estaban incluidas, fundamentalmente, en el capítulo II del Título VII del texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana. RDLEg. 1/1992, de 26 de junio y en reglamento de disciplina urbanística, RD 2187/1978, de 23 de junio.

<sup>776</sup> José Manuel VALLE MUÑIZ con la colaboración de Oscar MORALES GARCÍA y Rosa FERNÁNDEZ PALMA. *Código Penal y leyes especiales: concordancia y notas*. Madrid: Ed. Aranzadi, 1998, pág. 766; Antonia MONGE FERNÁNDEZ, *La responsabilidad penal por riesgos en la construcción*, Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 1998, pág. 55.

El contrato se perfecciona por el simple consentimiento, de manera que no es necesario que se redacte por escrito ni en ningún modelo especial. Sin embargo, es recomendable que exista un documento, en cuanto la falta de conformidad escrita puede implicar problemas de ejecución del contrato, y el desarrollo del proceso largo y costoso de tener que acudir a los Tribunales de Justicia<sup>777</sup>.

En el contrato de arrendamiento de obras o servicios<sup>778</sup>, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto (artículo 1544 del CC). Es decir, que los elementos del contrato son la obra, que ha de ser posible, física y jurídicamente, y el precio. Si se contratase la ejecución de una obra<sup>779</sup> y después no se llevara a cabo<sup>780</sup> por no ser posible

---

<sup>777</sup> CAVANILLAS MÚGICA / TAPIA FERNÁNDEZ, *La concurrencia de responsabilidad contractual y extracontractual. Tratamiento sustantivo...*, op. cit., pág. 14.

<sup>778</sup> YZQUIERDO TOLSADA, *La responsabilidad civil del profesional liberal...*, op. cit., pág. 229-235. Como en repetidas ocasiones se ha venido diciendo, la necesidad de encontrar una regulación para el contrato de servicios profesionales deriva del hecho de no existir en el Código civil una sola norma, de todas las que dedica al contrato de arrendamiento de servicios, que pueda ser de aplicación a esta frecuentísima fórmula de relación entre clientes y profesionales liberales. Si entendemos que una determinada figura contractual es atípica, no porque carece de nombre en derecho, sino porque no tiene una regulación legal, parece obvio que nos encontramos ante un contrato atípico, pues ni por la más extensiva interpretación cabe aplicar las reglas que el Código da para el arrendamiento de servicios de los domésticos y asalariados. Interesa, pues, el estudio del contenido del contrato desde la perspectiva del que presta el servicio: en qué ha de consistir esa prestación y cuáles son las consecuencias del incumplimiento de sus deberes. Para ello partimos de la base de que estamos ante un contrato. a) Bilateral, porque genera obligaciones para ambos contratantes, correspectivas las unas de las otras. b) Oneroso, al generar provechos y gravámenes recíprocos. c) Consensual, pues las obligaciones nacen desde la prestación misma del consentimiento, y no se convierte en real ni aun en el caso de que para la realización del servicio el cliente deba entregar alguna cosa al profesional. d) Libre de forma como requisito de validez, y regido por lo dispuesto en el artículo 1278 del Código civil. e) conmutativo, dado que las prestaciones son ciertas y conocidas desde su celebración. f) junto a todas estas características debe figurar una última, absolutamente decisiva par el tratamiento de la cuestión de la responsabilidad civil: nos hallamos ante un contrato celebrado generalmente intuitu personae, ya que se celebra en atención a las cualidades personales del profesional. Son las cualidades personales de éste las que mueven al cliente a encargar su servicio precisamente a él y no a otro profesional.

<sup>779</sup> MARTÍNEZ MAS. *La recepción en el contrato de obra...*, op. cit., pág. 23. La ejecución de la obra concluye con la recepción en cuanto representa la última fase del proceso constructivo, y constituye el reconocimiento por parte del comitente de que el

jurídicamente porque, por ejemplo, el lugar donde se debería haber construido no fuese idóneo, según la calificación urbanística del terreno, teóricamente el técnico podría reclamar el importe de los gastos que podía haber contraído por hacer el trabajo, en el caso de que los hubiera, o también el precio de la parte de trabajo ya realizado, si ya hubiese iniciado el proyecto. En cualquier caso, el supuesto no es frecuente y además, como en cierto modo ya hemos anticipado, se debería detectar que el técnico era totalmente conocedor de la falta de idoneidad del terreno para construir, porque del artículo 319, del Código Penal, comentado anteriormente, se puede desprender una obligación por parte de los técnicos intervinientes en la obra de aseguramiento de la posibilidad de la construcción<sup>781</sup>.

---

contratista ha ejecutado correctamente su obligación principal, que no es otra que la realización de la obra de acuerdo a lo pactado.

<sup>780</sup> STS 10.3.1979 (R. 858). Establece una excepción del principio general contenido en el artículo 1256 CC, al otorgar al dueño la facultad de desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra aunque se hay empezado, indemnizando a los demás agentes, de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera existir.

<sup>781</sup> Francisco SAPENA GRAU, *El arquitecto técnico y el aparejador frente al nuevo código penal*, Barcelona: Ed. Cedecs, S.L., 1997, pág. 24-25. Expone de forma resumida las novedades del CP que afectan al ejercicio profesional del Arquitecto y Arquitecto Técnico o Aparejador. Así, dar mayor seguridad y modernidad a los edificios, utilizar materiales y técnicas modernas, resulta ejercicio habitual entre los profesionales que intervienen en los procesos constructivos. En el ámbito legal las cosas suelen acontecer de modo distinto y los cambios en las grandes leyes como el Código Penal han sido tradicionalmente, lentos, parciales, complicados. Las novedades más importantes que afectan al ejercicio profesional de Arquitectos y Arquitectos Técnicos o Aparejador se refieren tanto a la nueva regulación de los delitos de imprudencia (fuente habitual e inagotable de todos los problemas penales derivados de los procesos constructivos) como a la creación de nuevos delitos sobre ordenación del territorio y recursos naturales así como a la protección del patrimonio artístico e histórico. La importancia de su exacto conocimiento es directamente proporcional al hecho de que, la mayor parte de penas van a comportar, amén de privación de libertad, suspensión para el ejercicio de la actividad profesional en uno o varios años. Si a lo anterior añadimos algunos supuestos que estructuran nuevas formas de reparación en las cuales el Juez puede obligar a realizar directamente al autor, y que reparar el daño ocasionado a la víctima o disminuir sus efectos antes de la celebración del juicio es considerada ahora circunstancia atenuante capaz de rebajar la pena. Los Arquitectos y Arquitectos Técnicos o Aparejadores que tengan además la condición de funcionarios públicos se ven afectados por otras importantes modificaciones en cuanto al ámbito de sus responsabilidades en el ejercicio de sus funciones muy en especial en los supuestos de falsedad de certificaciones, tráfico de influencias y delitos de prevaricación de funcionario. Los profesionales que, realizando trabajo profesional dentro de un proceso constructivo, sean, además miembros del Consejo de Administración o administradores únicos de sociedades, necesitan tener un puntual conocimiento de las responsabilidades que adquieren, a tenor del nuevo Código, por hechos delictivos que puedan imputarse a sus sociedades.

Lo anteriormente expuesto vendría a estar ratificado por la Ley de la vivienda de Cataluña, dictada por el Parlament de Catalunya, el 29 de noviembre de 1991<sup>782</sup>, que sanciona, como falta grave, el incumplimiento de los requisitos previos para iniciar la construcción, y uno de estos requisitos es la obtención de la licencia<sup>783</sup>. Entiendo que como responsables de las infracciones podrían ser los técnicos de la obra, en la medida que deben conocer la calificación urbanística de los terrenos. El artículo 72, de la Ley de la vivienda de Cataluña, declara la responsabilidad de los técnicos de la obra, cada uno en el ámbito de su intervención, lo cual deja la puerta muy abierta en el momento de individualizar responsabilidades.

El precio<sup>784</sup>, en principio, puede consistir en una prestación de cualquier naturaleza, de manera que podría pactarse que, a cambio de la realización de un proyecto<sup>785</sup>, de la dirección de la ejecución de la obra, de la realización de un estudio de seguridad o bien por la emisión de un dictamen, de un informe, o de una valoración, se recibiese, por ejemplo, un local o una vivienda; lo esencial únicamente sería el acuerdo de voluntad de las partes contratantes.

En lo que se refiere al pago, cuando debe pagarse<sup>786</sup>, también queda al libre pacto entre partes, de manera que se pagará el precio en el lugar pactado y en los plazos estipulados<sup>787</sup>. Pero, en defecto de plazo, el artículo 1599 CC, dispone que si no hubiese

---

<sup>782</sup> Ley 24/1991, de 29 de noviembre. Llei de l'habitatge de Catalunya..., cit .

<sup>783</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes al análisis de las fases del proceso de la edificación (se analizan los documentos y requisitos para la obtención de la licencia de obras).

<sup>784</sup> STS 19.6.1980, (R. 2401). Reclamación de cantidad. Determinación del precio no pactado inicialmente; STS 16.1.1985, (R. 176). Determinación del precio por el juzgador de instancia. Pruebas de confesión judicial y pericial.

<sup>785</sup> STS 14.5.1976, (R. 2178) reclamación de cantidad por modificaciones en el proyecto.

<sup>786</sup> STS 6.12.1976 (R. 5250). Reclamación de cantidad. Cláusula penal. Interpretación del contrato. Obra no concluida en el plazo estipulado.

<sup>787</sup> STS 30.5.1981 (R. 2172). Pago contra certificaciones de obra. Interpretación del contrato. Actos propios.

pacto o costumbre en contrario, el precio de la obra deberá pagarse al hacerse la entrega<sup>788</sup>.

En cambio, en el caso de que no se fije el plazo de cumplimiento de la obligación, la situación puede cambiar, ya que en el artículo 1128 CC, de las obligaciones, nos dice: Si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los tribunales fijarán la duración de éste. Esto obviamente complicará la ejecución del contrato, ya que si las partes no están de acuerdo deberán recorrer a los Tribunales de Justicia<sup>789</sup>, hecho que puede encarecer y retardar.

En cuanto al lugar de pago, en defecto de pacto, se pagará en el lugar de situación de la obra o en el domicilio del deudor, porque es quien ha de pagar.

Como en todo contrato, en el de arrendamiento de servicios<sup>790</sup>, tal como se denominan los contratos a extender por los técnicos, se requiere la concurrencia de unos elementos esenciales: consentimiento, objeto y causa<sup>791</sup>.

El consentimiento exige<sup>792</sup> la concurrencia de una pluralidad de sujetos: la capacidad de los contratantes, como ya se ha avanzado,

---

<sup>788</sup> STS 17.4.1976 (R. 1811). Pago del precio. Negativa por deficiente terminación de la obra. Excepciones de incumplimiento y de cumplimiento deficiente del contrato.

<sup>789</sup> STS 5.5.1978 (R. 1641). Reclamación de cantidades. Novación modificada del contrato. Alternación del plazo y de la forma de pago; STS 21.3.1981 (R. 1016) cumplimiento del contrato de obra. Retrasos y paralizaciones.

<sup>790</sup> Miguel Angel DEL ARCO TORRES, *Formularios de contratos*, Madrid: Ed. Hespería, 1980, pág. 421-427. Desarrolla las características del contrato de arrendamiento de servicios, diferenciándolo del contrato de obra o empresa; DÍEZ-PICAZO/ GULLÓN, *Instituciones del. Volumen 1/2...*, op. cit., pág. 322-338. Expone el contrato de obra y el de arrendamiento de servicios.

<sup>791</sup> YZQUIERDO TOLSADA. *La responsabilidad civil del profesional liberal...*, op. cit., pág. 234. Desarrolla las características del contrato de prestación de servicios.

<sup>792</sup> J.Luis LACRUZ BERDEJO / F.de Asís SANCHO REBULLIDA / Agustín LUNA / Jesus DELGADO / Francisco RIVERO / Joaquim RAMS, *Elementos de derecho civil, I parte general. V.I* Madrid: Ed. Dykinson, S.L., 1999, pág. 178. El acuerdo contractual reclama de suyo, según ya se ha señalado anteriormente, que la oferta y la aceptación tengan carácter recepticio (art. 1262-1 Cc), lo que entraña no sólo que sus autores se responsabilicen de las mismas en cuanto al modo en que concluyen para formar concurrentemente el consentimiento, sino también que hayan de soportar el riesgo por la confianza que, de buena fe, ponga en ellas la contraparte, según se deduce

la existencia de la voluntad de contratar y la declaración de esta voluntad. El consentimiento no debe estar viciado por error ya que podría dar lugar a la nulidad del contrato, siempre que fuese un error esencial, y además, un error inexcusable por parte de quien lo sufre (sino es justificable y luego es problema del contratante que ha incurrido en error)<sup>793</sup>.

También es vicio de consentimiento, que podría dar lugar a la nulidad del contrato, el dolo, como sinónimo de mala fe (palabras o maquinaciones insidiosas por parte de uno de los contratantes, que inducen al otro a celebrar un contrato que de otra manera no se hubiera celebrado). En cualquier caso, para producirse la nulidad del contrato, hace falta que se reúnan las características de ser grave, que provenga de la otra parte contratante y que no haya tenido ningún tipo de intervención el interesado. Finalmente, como último vicio del consentimiento, que puede dar lugar a la nulidad del contrato, tenemos la violencia e intimidación. Debe entenderse, la primera, como coacción física y la segunda, como coacción moral. Para que la violencia invalide el consentimiento, tiene que ser irresistible, y la intimidación, por su parte, debe reunir los siguientes requisitos para invalidar el consentimiento: girar en torno de un mal racional y fundado, que la amenaza sea injusta y que ésta provoque la declaración de voluntad; es decir, que haya un nexo causal entre la intimidación y el consentimiento<sup>794</sup>.

El CC, a su vez, en su artículo 1300, preceptúa que los contratos que reúnan los requisitos que expresa el artículo 1261 (consentimiento, objeto y causa) pueden ser anulados, a pesar de

---

claramente del precepto que se contiene en el art. 1258 C/c. (vid. También art. 1284, 1286 y 1289 Cc). La jurisprudencia, por su parte, si exige, como criterio básico para que el contrato sea válido, la coincidencia de la voluntad real con la declaración externa. La desconexión entre la voluntad interna y la manifestación exterior se produce cuando existe violencia físico, error obstativo, reserva mental, declaración no seria o simulación.

<sup>793</sup> Cándido PAZARES RODRÍGUEZ / Luis Díez-PICAZO PONCE DE LEÓN / RODRÍGUEZ BERCOVITZ / Pablo SALVADOR CODERCH. *Comentarios del Código Civil (Requisitos esenciales para la validez de los contratos, art. 1261)*, II, Madrid: Ed. Ministerio de Justicia, 1991, pág. 442-501.

<sup>794</sup> José CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho Civil español común y foral*, I, introducción y general, Vol.2, Teoría de la relación jurídica (edición revisada y puesta al día por José Luis DE LOS MOZOS), Madrid: Ed. Reus, 1984, CXXVIII. El negocio jurídico. Teoría general. Elementos esenciales, la voluntad y su declaración, pág. 678-785.

que no haya lesión para los contratantes, siempre que tengan un vicio de los que invaliden, de acuerdo con la ley<sup>795</sup>. Y el artículo 1301, nos dice que la acción de nulidad sólo durará cuatro años. Es decir, que en los casos de inexistencia o nulidad absoluta o radical del contrato, la acción es imprescriptible y la puede ejercitar uno de los contratantes o un tercer perjudicado. En cambio, en el caso de vicio en el consentimiento, la acción únicamente durará cuatro años a partir de la consumación del contrato<sup>796</sup>.

El objeto del contrato<sup>797</sup> tiene que ser real, posible y lícito, y la causa será el hecho que justifique la creación de una obligación.

#### **D) Contratos de Arquitectos y Arquitectos Técnicos.**

Analizando los modelos de contratación de los Colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos, -remarcando su no obligatoriedad, ahora que rige la libertad antes estudiada-, cabe destacar que establecen diferentes tipos de contrato orientativos, en función del objeto del mismo (informe, proyecto, dirección, coordinación o estudio de seguridad y salud, etc.) según sean las partes contratantes<sup>798</sup>. Se distingue si se trata de

---

<sup>795</sup> Manuel ALBADALEJO GARCÍA, *Ineficacia e invalidez del negocio jurídico*. RDP, 1958, pág. 603 y ss; Luis DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEON, *Fundamentos de Derecho Civil patrimonial*, Madrid: Ed. Civitas, 1993, pág. 429 y ss; LACRUZ BERDEJO/SANCHO REBUDILLLA y otros. *Derecho de obligaciones. Teoría general del contrato...*, op. cit., pág. 437-473. El objeto y la causa.

<sup>796</sup> Núria BASSOLS MUNTADA, *Contratos de servicios entre el aparejadores y/o arquitecto técnico y el promotor de la obra (cliente)*. Girona: Ed. CA y AT de Girona, 1997, pág. 46 – 47.

<sup>797</sup> DEL ARCO TORRES / PONS GONZÁLEZ, *Derecho de la construcción...*, op., cit. pág. 143-151. Relación arquitecto cliente concepto, elementos y caracteres del contrato.

<sup>798</sup> Javier FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto en la edificación. Capítulo IV y V, Constitución y contenido del contrato del arquitecto para la edificación de una obra inmobiliaria*, Madrid: Ed. Editores de derecho reunidas, S.A., 1977, pág. 135-177; DEL ARCO TORRES/ PONS GONZÁLEZ, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 152. Perfección del contrato y requisitos formales de la hoja de encargo; Los cambios más importantes en los modelos de contratación de los Colegios de Arquitecto y Arquitecto Técnicos a partir de los cambios legislativos expuestos en los apartados anteriores son: Los contratos en la actualidad son voluntarios y no están fiscalizados por los colegios profesionales, de manera que el visado de la nota de encargo y presupuesto no forma parte del contrato, tan solo sirve

propietario –técnico, sociedad– técnico, comunidad de propietarios –técnico, propietario– sociedad de técnicos, etc.

Todos los contratos<sup>799</sup> tienen unas cláusulas casi idénticas, cumpliendo la protección de la igualdad de los contratantes, que regula la Ley 7/98<sup>800</sup>, que podríamos analizar brevemente:

- Es interesante que se fije en el contrato, que los gastos preliminares (obtención de datos previos administrativos, técnicos, etc.) irán a cargo del cliente, así como que se determine que los gastos de visado también correrán a su cargo<sup>801</sup>. Esto es

---

para visar el encargo; Los modelos de contrato que facilitan los colegios sirven de orientación al colegio, pero este no interviene; las cláusulas que han desaparecido de los antiguos contratos son las que entraban en contradicción con la nueva normativa de colegios profesionales, sirva de ejemplo: Que los honorarios deben abonarse en el colegio y este valorará la obra cuando no exista acuerdo económico entre el cliente y el técnico, etc.

<sup>799</sup> José Luis LACRUZ BERDEJO. *Elementos del Derecho Civil II. Derechos y obligaciones, contratos y cuasi contratos*. Vol. 3º, Barcelona: Ed. Bosch S.A., 1987, pág. 476; José Luis LACRUZ BERDEJO/Francisco de Asis SANCHO REBUDILLA/Agustín LUNA SERRANO/Jesús DELGADO ECHEVARRIA/ Francisco RIVERO HERNANDEZ/Joaquín RAMS ALBESA, *Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*. Vol. 2º, Barcelona: Ed. Bosch S.A., 1995, pág. 220. El contrato de servicios no asalariados. La retribución: el problema del “precio cierto”.

<sup>800</sup> De forma especial no incumplirán el art. 10.bis de la Ley 7/98, de 13 de abril, estipulaciones 1ª a 8ª, referenciadas en el apartado I, vinculación del contrato a la voluntad del profesional.

<sup>801</sup> Las antiguas hojas de encargo establecían la obligación de pago de los gastos de ejecución de forma diferente al de los honorarios, en el apartado de cláusulas generales (cláusula 10 y 18, Comunicació d'encàrrec professional CA Y AT de Girona). 10.-Quan el desenvolupament d'un treball exigeixi disposar de dades prèvies, ja siguin tècniques d'assaigs de materials o elements de proves de Laboratori, administratives o bé d'altres d'especials, la seva obtenció i pagament serà a càrrec de la propietat, d'acord amb als justificants corresponents. També seran al seu càrrec l'obtenció d'autoritacions i llicències. També seran a càrrec de la propietat les despeses originades pels encàrrecs que exigeixen desplaçaments del col·legiat fora del terme municipal de la seva residència, estimades d'acord amb les tarifes que en cada moment siguin vigents. 18.-Totes les despeses anticipades pel Col·legiat per la realització de l'encàrrec, haurà d'abonar-les la propietat. Els honoraris d'aquest encàrrec estaran subjectes a l'IVA, que quedarà reflectit en la corresponent factura-minuta. En la actualitat en los contratos tipo que sirven de modelo se establece al final del apartado de los honorarios: a més a més dels honoraris fixats, el client es farà càrrec de les despeses d'execució de l'encàrrec, que comprenen: les despeses que comporti l'obtenció de dades prèvies per a l'execució del treball encarregat, ja siguin tècniques, administratives o bé altres d'especials; les despeses derivades del control de qualitat: cost dels assaigs, etc.; els desplaçaments; les despeses de visat, la prima complementària de responsabilitat civil de l'aparellador/a/arquitecte/a tècnic/a i qualsevol altra despesa de caràcter anàleg a les esmentades anteriorment que originin els treballs objecte d'aquest contracte, i que no tinguin concepte d'honoraris

así porque, si bien antes se funcionaba con precios tasados que ya incluían estos gastos, ahora, ante la libertad de precios, nos podemos encontrar que se determine un precio muy ajustado, con unos beneficios igualmente exigüos, por lo que es particularmente interesante cubrir los gastos descritos, en el supuesto que la obra no llegue a realizarse por causas externas al técnico<sup>802</sup>.

- Es prudente fijar una forma fraccionada de cobro del trabajo. Ello permite al profesional ir cubriendo gastos y evitar pérdidas en caso de tratar con clientes morosos<sup>803</sup>, suspensión de pagos, quiebras de sociedades o embargos, aunque siguen siendo correctas las cláusulas de rescisión del contrato por impago de alguna de las cuotas pactadas.

- Es correcta la responsabilidad solidaria de todos los contratantes<sup>804</sup>, que se refleja en los contratos<sup>805</sup> redactados por los

---

professionals. La liquidació de l'import total es farà de la forma següent: ....%. El certificat d'acabament de l'obra o el certificat d'habitabilitat acreditaran l'acabament del treball encarregat. En aquest moment es procedirà per part del client a la liquidació final dels honoraris a l'aparellador/a/ arquitecte/a tècnic/a.

<sup>802</sup> STS 10.6.1991 (R. 4433). Proyecto encomendado a ingeniero por sus cualidades personales. Negativa de pago.

<sup>803</sup> STS 18.6.1991 (R. 4522). Reclamación de cantidad. Cooperativa. Principio de responsabilidad limitada.

<sup>804</sup> Crúspulo MARQUEZ ESPADA. *Manual jurídico del constructor, III. Actividades constructoras, ejecución de la obra*. Apartado 3. Responsabilidades civiles, penales y administrativas, Navarra: Ed. Aranzadi S.A., 1991, pág. 149-153; ARCO TORRES / PONS GONZÁLEZ, *Derecho de la construcción...*, op. cit., pág. 230-236. Condiciones para el percibo de honorarios.

<sup>805</sup> Las antiguas hojas de encargo profesional del Colegio de Arquitectos de Catalunya se disponía en las condicones de tipo general: "En els casos d'encàrrecs subscrits per més d'una persona o entitat, totes elles assumiran solidàriament les obligacions corresponents al client. El signant de l'encàrrec en representació d'una altra persona o entitat, pública o privada, afirma que si aquest no fos cert, resultés insuficient o hagués estat revocat, respondrà directament i personal de totes les obligacions derivades del present enàrrec; En las del CA i AT de Girona, clàusula general segunda: "La responsabilitat de les persones que encarreguen el treball és solidària a tots els efectes. Si el signant d'aquest full d'encàrrec actués en representació d'una altra persona física o jurídica, i l'apoderament invocat resultés insuficient, respondrà personalment d'aquesta deficiència", modificada en los modelos tipo de 1999: Pacte.1. "La responsabilitat de les persones que encarreguen el treball és solidària amb caràcter general. La persona que signa el contracte com apart contractant, en representació d'una altra persona física o jurídica, respondrà personalment del treball encomanat, si l'apoderament invocat resultés insuficient.

colegios<sup>806</sup>, porque aclaran que a cualquiera que firme el documento se le puede exigir su cumplimiento íntegro y que si se pacta en nombre de un tercero sin tener poderes, es correcto hacer responder a quien falsamente se atribuye los poderes<sup>807</sup>.

- Es prudente determinar que el técnico no tendrá responsabilidades, en lo que se refiere a la ejecución de la obra, tanto en caso de dirección como en el de trabajos de seguridad y salud, hasta el inicio de las obras, que deberá hacerse constar en el libro de órdenes, estableciendo la obligación del cliente de notificarla por escrito, y con una antelación mínima de diez días, en el caso de trabajos de seguridad, y no determinada, en otros casos<sup>808</sup>. Esta cláusula me parece particularmente interesante<sup>809</sup>

---

<sup>806</sup> Modelos tipo de contratos de 1999 del CA Y AT de Girona. Pactos 7 y 8. 7- La manca de pagament per part del client dels honoraris i despeses originats i, si escau, de la indemnització que correspongui, meditarà, apartir de la primera reclamació extrajudicial, un interès anual de demora al tipus de l'interès legal vigent incrementat en dos punts. 8- La rescissió de l'encàrrec a instàncies de qualsevol de les parts tindrà com a conseqüència la paralització de l'obra, fins que no es designi un nou tècnic. De tot això, se n'haurà de deixar constància expressa en el Llibre d'obres.

<sup>807</sup> STS 9.1.1974 (R. 163). Litisconsorcio pasivo necesario. Cónyugue viudo, STS 20.4.1974 (R. 1671).

<sup>808</sup> Modelo tipo de contratos de 1999 del CA y AT de Girona. Pactos 3 y 4. 3- El promotor s'obliga a complir totes les obligacions que el venen imposades per la Llei 31/1995, de prevenció de riscos laborals; pel R.D.39/1997, de 17 de gener, pel que s'aprova el Reglament dels serveis de prevenció; i el R.D.1627/97, de 24 d'octubre, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció. 4.- L'arquitecte/a tècnic/a podrà donar per rescindit el contracte per alguna de les causes següents: a) Incompliment per part del promotor de les obligacions a que ve obligat pel R.D., 1627/97, especialment, del deure de comunicació de l'inici de les obres o inici d'aquestes sense l'obligatòria aprovació prèvia del Pla o Plans de seguretat i salut en el treball o sense que el promotor hagi redactat i complimentat a l'autoritat laboral competent l'avís previ establert en l'article 18 de l'esmentat Decret. b) Indisponibilitat, en un termini idoni per complir l'encàrrec, de la documentació i de les dades que ha d'aportar el promotor. c) Interrupció de les obres per causa aliena a l'arquitecte/a tècnic/a, durant un període superior a tres mesos. d) Negativa del promotor a confirmar al contractista les ordres o instruccions impartides per l'arquitecte/a tècnic/a que hagi assumit la funció de Coordinador en fase d'execució de l'obra. e) Apreciació, segons el criteri professional de l'arquitecte/a tècnic/a, de perill immediat de danys a la finca on es realitza el treball encarregat o a tercers, sense que per part del promotor o del contractista s'hagin pres les mesures ordenades pel tècnic. f) La manca de pagament per part del promotor d'alguna de les minuts d'honoraris degudament presentades al cobrament.

<sup>809</sup> BASSOLS MUNTADA, *Contratos de servicios entre el aparejadores y/o arquitecto técnico y el promotor de la obra (cliente)...*, op. cit., pág. 48 – 52.

porque en las resoluciones judiciales<sup>810</sup> actuales se tiende a exigir una intervención directa e inmediata, tanto del arquitecto como del arquitecto técnico, en las obras que dirigen, sancionando conductas habituales en tiempos pasados en que entendían el trabajo de dirección como simplemente burocrático. Se ha llegado a dar el caso de que los técnicos alegaban desconocer el inicio de la obra y que, a pesar de ello, se les consideraba responsables por negligencia. Por ello es tan importante, la exigencia de la notificación previa del inicio de la obra y su constatación en el libro de órdenes o libro de incidencias, en materia de seguridad, siendo éste un documento esencial.

- También es acertada la posibilidad de rescisión, por parte del arquitecto o arquitecto técnico, cuando no se le comunique el inicio de las obras o se carezca de licencia correcta<sup>811</sup>, ya que ante la falta de notificación de la obra, el técnico podrá decidir si quiere desvincularse de unas obligaciones básicas, que podrían provocarle responsabilidades civiles, o quizás penales, en caso de obras peligrosas o ilegales.

- Debemos calificar como correcta, la posibilidad de rescisión de contrato por no haber sido facilitada, dentro del plazo exigible, la documentación necesaria para que el técnico haga su trabajo<sup>812</sup>. En cuanto el promotor puede contratar a diferentes profesionales para asumir las competencias, así los autores del proyecto básico, proyecto de ejecución, director de obra, programa de control de calidad, estudio de seguridad, director de la ejecución material de la obra y coordinador de seguridad y salud pueden ser técnicos diferentes, pero al existir una corresponsabilidad e intersección

---

<sup>810</sup> STS 24.1.1988 (R. 9040). Documentos administrativos. Certificación de secretario de ayuntamiento y libro de órdenes. Valor probatorio. Supuesto de la cuestión.

<sup>811</sup> Modelos tipo de contratos, del 1999, del CA y AT de Girona. Pacto 4.- L'aparellador/a arquitecte/a tècnic/a podrà donar per rescindit el contracte per alguna de les causes següent: a) Incompliment per part del client, del deure de comunicar-li l'inici de les obres, manca de llicència d'obres o de comunicació d'algun requisit de la llicència que pugui afectar la direcció de les obres, així com de les obligacions específiques que li comporten a l'aplicació de la clàusula 3.- del present contracte.

<sup>812</sup> Modelos tipo de contrato, del 1999, del CA y AT de Girona. Clàusula 4. El tècnic podrà donar per rescindit el contracte per alguna de les causes següents: b) Indisponibilitat en un termini idoni per cumplir l'encàrrec.

de funciones, se requerirá la documentación previa, para poder ejercer las funciones específicas<sup>813</sup>.

- Es acertado hacer constar la posibilidad de rescisión de contrato, por interrupción de la obra durante un periodo superior a tres meses<sup>814</sup>, porque hay casos de interrupciones exageradas de la obra, que han producido daños a terceros que han accedido a ella, desconcertando a los técnicos y provocando la imposibilidad de su control directo y de una actuación sancionable.

- Obviamente, es correcta la posibilidad de rescindir el contrato, contemplada en los modelos de estudio, si el cliente no respeta las órdenes del técnico o existe peligro inminente de daños en la finca o a terceros<sup>815</sup>. Ello no significará que el técnico pueda quedar siempre desvinculado de toda la responsabilidad en la obra, puesto que dependerá de su actitud en el pasado, si bien puede protegerle de responsabilidades futuras. En casos de rescisión, el técnico tal y como se establece en los contratos, tendrá derecho a cobrar los honorarios originados hasta el momento de la rescisión<sup>816</sup>. Entiendo que, además, tendrá derecho a la indemnización por daños y perjuicios que le pueda corresponder. Imaginemos que, por la importancia del trabajo, ha tenido que

---

<sup>813</sup> RD 129/1985 modifica los Decretos 11.3.1971 y 24.2.1972 sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación, y procedimiento de expedición de la cédula de habitabilidad (BOE 33, de 7.2.1985).

<sup>814</sup> Modelo tipo de contratos , de 1999, del CA y AT de Girona. Clàusula 4. El tècnic podra donar per rescindit el contracte per alguna de les causes següents: c) Interrupció de les obres per causa aliena a l'aparellador/a /arquitecte/a tècni/a, durant un període superior a tres mesos. 9.- La paralització de l'obra durant un període superior a tres mesos, per causes no imputables a l'aparellador/a arquitecte/a tècnic/a, facultarà a aquest a reclamar l'import dels honoraris originats fins aleshores, d'acord amb el valor de la feina relitzada.

<sup>815</sup> Modelos tipo de contratos, de 1999, del CA y AT de girona. Clàusula 4. El tècnic podra donar per rescindit el contracte per alguna de les causes següents: d) Negativa del client a confirmar al contractista les ordres o instruccions impartides per l'aparellador/a/ arquitecte/a tècnic/a. e) Apreciació, segons el criteri professional de l'aparellador/a /arquitecte/a tècnic/a, de perill immediat de danys a la finca on es realitza el treball encarregat o a tercers, sense que per part del la propietat o del contractista s'hagin pres les mesures ordenades pel tècnic.

<sup>816</sup> Modelos tipo de contratos, de 1999, del CA y AT de Girona. Pacte 4- En tots casos, l'efectivitat de la rescissió donarà dret a l'aparellador/a/ arquitecte/a tècnic/a a cobrar els honoraris originats fins al moment de produir-se l'esmentada rescissió, a més d'una indemnització per danys i perjudicis, i com a clàusula penal, del 10% dels honoraris corresponents a la fase d'obra que resta pendent de realitzar-se.

contratar a otro técnico para que atendiera su despacho, o adquirir programas informáticos, etc.

Acertadamente, se demuestra en los contratos redactados por las asesorías jurídicas de los colegios que, en el supuesto que, de forma injustificada, el cliente rescindiera unilateralmente el contrato<sup>817</sup> se aplicaría la mencionada cláusula penal, así como en el caso de transmisión de dominio de finca, bien entendido que esto no pasaría si el adquirente ocupase el lugar del antiguo cliente (subrogación). De todas formas, entiendo que al tratarse de un cambio de deudor (novación subjetiva)<sup>818</sup> es necesario el consentimiento del técnico<sup>819</sup>.

- Es correcta la cláusula de exigir al técnico quince días de preaviso<sup>820</sup> en el caso de renuncia a la dirección de la obra, pero entiendo que si no hay una causa justificada podría verse obligado a responder de los daños y perjuicios que esta actuación produjese al cliente.

- Es prudente establecer un interés de demora por falta de pago de los honorarios y por los gastos de indemnización correspondientes, a contar desde la primera reclamación extrajudicial<sup>821</sup>.

---

<sup>817</sup> STS 5.5.1983 (R. 2624). Suspensión unilateral de la obra por los dueños. Reclamación de cantidad.

<sup>818</sup> STS 16.1.1984 (R. 347). Confección de folletos. Novación subjetiva del contrato. Reclamación de cantidad.

<sup>819</sup> Modelos tipo de contratos, de 1999, del CA y AT de Girona. Pacte 5.- En el cas de rescissió unilateral del contracte per part del promotor, sense causa justificada imputable a l'aparellador/a / arquitecte tècnic/a, aquest tindrà dret a percebre els honoraris originats fins aleshores, més, com a mínim, la indemnització prevista en el pacte anterior. La transmissió del domini de la finca en la qual s'executa l'obra, es considerarà com a rescissió unilateral injustificada del contracte per part del client, amb les conseqüències consignades al paràgraf anterior, si no és que l'adquiridor se subroga en tots els drets i deures derivats d'aquest contracte.

<sup>820</sup> Modelo tipo de contratos, de 1999, del CA y AT de Girona. Pacte 6- En el cas de rescissió unilateral del contracte per part de l'aparellador/a /arquitecta/e tècnic/a, sense que es produeixi cap de les circumstàncies previstes en el pacte 3, aquest s'obliga a comunicar-ho per escrit al client, abans de formalitzar la renúncia, amb una antelació de quinze dies com a mínim.

<sup>821</sup> STS 11.12.1978 (R. 4356). Mora del deudor. Requisitos. Liquidez de la deuda; STS 12.3.1981 (R. 909). Retraso en la terminación de la obra. Culpa del dueño de la obra. Reclamación de cantidad.

En lo que refiere a los contratos de trabajos de seguridad y salud, bien sea en la redacción de estudios de seguridad, coordinación en la fase de proyecto o ejecución material de la obra, las cláusulas son más complejas<sup>822</sup>.

Si la parte contratante con el técnico no introduce ninguna cláusula, podríamos pensar que estamos frente a un contrato de adhesión, que son aquellos en los que queda substituida la ordinaria determinación bilateral del contenido del contrato, por un simple acto de aceptación o adhesión al esquema predeterminado unilateralmente<sup>823</sup>. En estos casos se ha sostenido que el Juez tiene un poder excepcional de interpretación que lo autoriza a no aplicar cláusulas injustas o abusivas<sup>824</sup>. Ello no debe impedir que el contratante, bien sea una sociedad promotora o un particular, pueda añadir las cláusulas que considere oportunas, siempre que no sean injustas o abusivas<sup>825</sup>.

En función del concepto y del encargo profesional, sería correcto el establecimiento de causas de extinción del contrato por parte

---

<sup>822</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: correspondiente al apartado en que se desarrolla el RD 1627/97. Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

<sup>823</sup> Ley 7/1998, de 13 de abril. Art. 2.1. La presente Ley será de aplicación a los contratos que contengan condiciones generales celebradas entre un profesional –predisponente- y cualquier persona física o jurídica –adherente-.

<sup>824</sup> Ley 7/1998, de 13 de abril. Art. 12.1. Contra la utilización o la recomendación de utilización de condiciones generales que resulten contrarias a lo dispuesto en la Ley, o en otras leyes imperativas o prohibitivas, podrán interponerse, respectivamente, acciones de cesación y retracción. La Ley parte de que el control de validez de las cláusulas generales tan solo corresponden a jueces y tribunales, sin perjuicio de la publicidad registral.

<sup>825</sup> HERRERA CATENA, *Responsabilidades en la construcción...*, op. cit. pág. 38-39. Art. 1255: Concreta éste los tres límites de la autonomía privada, al autorizar que los contratantes establezcan los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Y hemos de hacer hincapié en que no cabe confundir leyes imperativas y orden público ya que son dos límites distintos, debiendo concebirse este último como algo esencialmente variable y dinámico; incluido por las condiciones de lugar y tiempo, en correlación íntima con las circunstancias de la vida social; DÍEZ-PICAZO / GULLÓN BALLESTEROS, *Lecciones de Derecho Civil...*, op. cit., pág. 208. Subraya como nuestro Derecho positivo ha señalado la ley y el orden público como límites distintos de la autonomía, prohibiendo los pactos contrarios a la ley y los pactos contrarios al orden público.

del propietario<sup>826</sup>, sin implicarle costes, o incluso establecer cláusulas de sanción del importe de los honorarios. Puede servir de ejemplo que en el contrato, el promotor establezca un número mínimo de visitas de obra y que éstas no se cumplan por parte del director de la obra o el director de ejecución de la obra; que en el contrato, el promotor establezca la obligación del técnico de realizar un informe mensual de seguimiento técnico o de control de calidad de la obra y que el técnico no lo cumpla; que el contrato establezca que el técnico es responsable del control económico de la obra, implicando el estudio comparativo de ofertas, contratación de empresas, programación de obra y control de costos y el técnico lo incumpla. Es necesario, en este supuesto, definir en caso de incumplimiento cuales son los derechos del promotor, obviamente si se establecen cláusulas de sanción deberán ser proporcionales a la percepción de los honorarios; que el contrato prevea la posibilidad de que el promotor rescinda el contrato y reclame indemnización por los perjuicios causados por el autor del proyecto, al no ajustarse a la normativa urbanística o técnica que le impida la obtención de la licencia de obras, licencia de actividades o la obtención de la cédula de habitabilidad, etc.

Hay que constatar que las cláusulas que estén fijadas por el promotor no pueden ser contradictorias<sup>827</sup> entre los distintos contratos firmados a cada técnico y que tendrán que ser compatibles basándose en la interacción de actividades que se desarrollen en el proceso constructivo o edificatorio.

---

<sup>826</sup> STS 17.4.1976 (R. 1811). Pago del precio. Negativa por deficiente terminación de la obra. Excepciones de incumplimiento y de cumplimiento deficiente del contrato.

<sup>827</sup> STS 14.11.1986 (R. 6389). Interpretación del contrato. Cláusulas dudosas.



## CAPÍTULO 5. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RESIDUOS.

En el apartado de introducción de esta legislación, se indicaba la importancia de la gestión de residuos y la dificultad de concretarla en el ámbito del proceso constructivo, por la escasa y relativamente novedosa experiencia legislativa, jurisprudencial y doctrinal, existente en nuestro ordenamiento jurídico.

Hasta llegar a este capítulo, e intentado que el proceso constructivo –acotado a la edificación-, debe ser diseñado y controlado de forma que permita una rehabilitación o mantenimiento, con las máximas garantías de calidad<sup>828</sup> (agentes, sistemas, etc.). En esta misma línea y a continuación, intentare exponer dentro del proceso constructivo, la mínima producción de residuos, mediante la utilización de tecnologías limpias.

Las propuestas estratégicas para reducir los residuos de construcción y desconstrucción son muchas y muy variadas<sup>829</sup>. Sin embargo los objetivos para su gestión son comunes (Directiva 91/156/CEE, Ley 19/98, Llei 6/93, Decret 29/94). Los mejores medios para cumplirlos son la prevención entendida como reducción, el aprovechamiento mediante el reciclaje y reutilización de los residuos, y el control de los vertederos como medida de eliminación y acción reparadora de la contaminación.

El tema es muy amplio y la necesidad de acotarlo al proceso constructivo requiere un análisis previo de la evolución, en

---

<sup>828</sup> José CALAVERA RUIZ / E. GONZÁLEZ VALLE /J. FERNÁNDEZ GÓMEZ, *Influencia de los niveles de control de ejecución y del empleo de acero certificado en el coste de estructuras de hormigón armado*, Madrid: Ed. Cuadernos Técnicos, 1999, pág. 74. Expone que la recientemente publicada Instrucción de Hormigón Estructural EHE plantea el control de calidad, tanto de los materiales como de la ejecución, que se relacionan con los coeficientes de mayoración de acciones a utilizar en proyecto, y se contemplan distintas intensidades de ensayo en algunos casos en los que los materiales están en posesión de una certificación voluntaria.... En el caso de edificios de viviendas el empleo de ferralla certificada supone una reducción en los kg., de acero que oscila entre 0,23 y 0,69 kg/m<sup>2</sup> de acero, lo que representa un decremento porcentual entre el 3,4 y el 6,9 %.

<sup>829</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente a la gestión de residuos en la construcción- Esquema de futuro, Ordenada económica de rotación.

materia de residuos, y de los conceptos (medio ambiente, residuo, gestión de residuos, etc.).

En España la gestión de residuos y protección del medio ambiente<sup>830</sup> está regulada de forma desigual, dado que en esta materia tiene competencias tanto el Estado como las CCAA. En particular, la CA de Cataluña con base a las políticas y estrategias de la UE, se ha adelantado en más de tres años a la legislación estatal.

Sin entrar en la normativa que analizaremos en los diferentes apartados, el resultado es la regulación de las demoliciones y otros residuos de la construcción, el catálogo de residuos de Cataluña y la norma que regula los vertederos controlados. Estos decretos son importantes por cuanto definen y establecen los tres participantes principales en el proceso de producción y gestión de los residuos de la construcción: el productor (promotor), el poseedor (constructor), y el gestor de residuos (administración o empresario).

La gestión de residuos referida al proceso de edificación, implica un cambio de cultura, que sólo se conseguirá si se incentiva al consumidor a través de una legislación que permita concebir el edificio desde el principio<sup>831</sup>.

---

<sup>830</sup> José ESTEVE PARDO, *Técnica, riesgo y derecho. Tratamiento del riesgo tecnológico en el derecho ambiental*, Barcelona: Ed. Ariel, S.A., 1999, pág. 9. El medio ambiente constituye una realidad en torno a la cual técnicos y juristas, muy distanciados desde que se produce el despegue industrial, están llamados a encontrarse y colaborar. Ésta es una convicción que no sólo se adquiere a la vista de la evolución del derecho ambiental y su enseñanza en facultades técnicas, sino que se funda en la nueva correlación que se advierte en las relaciones entre técnica y Derecho. Pero ahora el panorama de la técnica y su relación con el Derecho parece alterarse profundamente. Dos elementos novedosos –hay muchos más– quiero destacar. El primero es la constatación de que el progreso tiene su lado oscuro del que emerge un personaje que será central en su tratamiento jurídico: el riesgo. La segunda novedad que se advierte es que el mundo de la técnica, hasta ahora objeto del derecho y bajo el dominio del estado, se está organizando con una marcada tendencia a la autonomía, se está substantivando en definitiva a configurar potentes organizaciones y establecer sus propias normas en un sistema integrado que se presenta como un ordenamiento paralelo, o un paraordenamiento de la técnica, cuyo ámbito territorial tiene dimensiones europeas cuando no planetarias.

<sup>831</sup> En la fase de diseño –proyecto–, mediante la utilización o reciclaje, se desarrolla un apartado de incentivos para la reducción de residuos y de estrategias, para reestructurar la ordenada económica de rotación referidas a al edificación.

## 5.1. Evolución de la protección del medio ambiente.

La declaración de la conferencia de las Naciones Unidas sobre el medio humano<sup>832</sup>, celebrada en Estocolmo en junio de 1972, y la creación ese mismo año del programa de las Naciones Unidas para el medio ambiente<sup>833</sup> suponen una importante aportación al desarrollo progresivo del Derecho internacional en materia de protección del medio ambiente. En el transcurso de los años setenta y principios de los ochenta, en varias conferencias de las Naciones Unidas sobre medio ambiente y desarrollo tecnológico e industrial, se inició una nueva visión sobre la jerarquía de valores del mundo industrial con relación al medio ambiente. Hay que destacar que desde la revolución industrial se consideraba el avance tecnológico como un desarrollo continuado hasta que, en los años setenta, la subida del petróleo originó una crisis que puso de evidencia que la economía mundial descansaba en recursos energéticos no renovables.

Los tres Tratados constitutivos, de las Comunidades Europeas (TCE),<sup>834</sup> no contienen disposición alguna relativa a la política a seguir en el ámbito de la protección del medio ambiente. No obstante, puede deducirse de determinados artículos una referencia inicial a la fundamentación jurídica; así, el artículo 2 del TCE fijaba como objetivo de la CEE promover tanto la expansión continua y equilibrada como la elevación acelerada del nivel de vida en los Estados miembros que, tal y como indicaba el

---

<sup>832</sup> ONU, doc. A/Conf.48/141/Rev. 1. 1972.

<sup>833</sup> Declaración del Consejo de la CEE y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros reunido en el seno del Consejo, de 22.11.1973, DOCE nº C 112, de 20.12.1973, pág. 1-2, relativa a un programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente; Mar CAMPINS ERITJA Y Isabel PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectives de Derecho Comunitario Ambiental*, K. RIECHENBERG ponencia: *Evolución y análisis de la acción comunitaria en materia de medio ambiente. Su tratamiento en el Tratado de la Comunidad Europea*, Barcelona: Ed. Institut Universitari d'Estudis Europeus, 1997, pág. 3 – 20. Desde un punto de vista histórico, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el medio ambiente, celebrada en Estocolmo en 1972, supuso el reconocimiento global de que los problemas ambientales eran de gran importancia política y económica.

<sup>834</sup> El Tratado de 1951, que constituyó la Comunidad Económica del carbón y del acero, y los Tratados de 1957, que constituyeron la Comunidad Europea para la energía atómica y la Comunidad Económica Europea que juntos constituyeron las Comunidades Europeas.

primer programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente, de 22 de noviembre de 1973, no pueden concebirse en adelante sin lucha eficaz contra la contaminación y molestias, ni sin la mejora de la calidad de la vida y de la protección del medio.

No obstante, no es hasta principios de la década de los años ochenta, en un contexto de crisis, que las instituciones comunitarias iniciaron de forma directa el desarrollo de la política de protección del medio ambiente. Así, los jefes de estado y de gobierno de los Estados miembros firmaron, en el marco del Consejo Europeo de Stuttgart de junio de 1983, la declaración solemne sobre la UE que incluía, como uno de los objetivos, una mayor cooperación a nivel comunitario en la lucha contra la contaminación<sup>835</sup>.

Posteriormente, basándose en una resolución del Parlamento Europeo de 14 de setiembre de 1983<sup>836</sup>, se elaboró el proyecto de Tratado de la UE, el 14 de febrero de 1984<sup>837</sup>, que contenía, en materia de protección del medio ambiente, disposiciones específicas, proyecto que no se adoptó al no recibir el apoyo de los gobiernos de los Estados miembros.

---

<sup>835</sup> Bol. CEE 6/1983, pág. 19-30. Consejo Europeo de Stuttgart de junio de 1983, los Estados miembros firmaron la declaración solemne sobre la UE que incluía, como uno de los objetivos, una mayor cooperación a nivel comunitario en la lucha contra la contaminación. Concretamente en el apartado 1.5.5.15, Medio Ambiente pág. 22-23.

<sup>836</sup> Resolución del Parlamento Europeo, DOCE nº C 277, de 17.10.1983, relativa al contenido del anteproyecto que instituye la UE,. El Parlamento vivamente preocupado por los perjuicios causados al medio ambiente, consideraba como una de las bases fundamentales de la sociedad Europea la salvaguarda de las condiciones de vida naturales y el respeto que de ellos se derivan y señalaba, entre los objetivos de la UE, el establecimiento de un estilo de vida que garantice de forma estable una calidad superior del medio ambiente y el respeto a los equilibrios ecológicos.

<sup>837</sup> Resolución del Parlamento Europeo, de 19.3.1984, DOCE nº C 77, de 19.3.1984. resolution cloturant la procedure de consultation du Parlement europeen sur la proposition de la Commission des Communautés Europeennes au conseil relative a une decision portant revision du programme sectoriel de recherche et de developpement dans le domaine de l' environnement (protection de l' environnement et climatologie) - actions indirectes et concertees (1981-1985), (no existe versión española).

En 1985 la Comisión elaboró una Comunicación, en la que señalaba las grandes orientaciones a seguir en el ámbito de una política comunitaria de protección del medio ambiente<sup>838</sup>. Se pretendía dar a la protección del medio ambiente la dimensión de componente esencial en las políticas económica y social, y se solicitaba la proclamación del año 1987 como año europeo del medio ambiente<sup>839</sup>. A partir de entonces, el proceso de reforma se aceleró y se propuso la convocatoria de una conferencia intergubernamental, que se reunió por primera vez en Luxemburgo el 9 de setiembre de 1985, momento en que se logró el acuerdo de los gobiernos de los Estados miembros, de incluir un título íntegramente dedicado a la protección del medio ambiente<sup>840</sup>. La conferencia se clausuró en Bruselas el 17 de febrero de 1986 con la firma del Acta Única Europea<sup>841</sup>.

En la carta Europea sobre medio ambiente y salud, firmada en Frankfurt en 1989 por todos los países de Europa<sup>842</sup>, en el capítulo de principios de política general se afirma textualmente: las nuevas políticas, tecnologías y desarrollos se deben introducir con prudencia y nunca antes de que se realice una evaluación previa de su impacto potencial sobre el medio ambiente y la salud, y debe haber alguna responsabilidad al objeto de demostrar que no son dañinas para la salud o el medio ambiente.

Afortunadamente, a través del quinto programa comunitario de política y actuación, en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, se han contemplado los criterios expuestos en la conferencia de Naciones Unidas sobre medio ambiente y desarrollo<sup>843</sup>, celebrada en Río de Janeiro en 1992<sup>844</sup>. De este modo

---

<sup>838</sup> COM (85) 86, de 19.3.1985.

<sup>839</sup> Resolución del Consejo, de 6.3.1986, DOCE n<sup>o</sup> C 63, de 18.7.1986. relativa a un programa de acción para el Año Europeo del Medio Ambiente, pág. 1.

<sup>840</sup> Bol. CEE 7-8/1985. Reforma institucional: convocatoria de la Conferencia Intergubernamental, 1.1.1 a 1.1.14, pág. 7-11.

<sup>841</sup> DOCE n<sup>o</sup> L 169, de 29.6.1987, pág. 15.

<sup>842</sup> Ministerio de sanidad y consumo, Ministerio de obras públicas y urbanismo, *Carta Europea sobre medio ambiente y salud*, Madrid: Ed. MSC/MOPU, 1990.

<sup>843</sup> Enrique ALONSO GARCÍA, *El derecho ambiental de la Comunidad Europea*. Vol. I y II. *Cuadernos de Estudios Europeos*. Madrid: Ed. Civitas. Fundación universidad empresa, 1993, pág. introd. Como antecedente del V programa hay que citar la Declaración de Río y la Agenda 21, adoptadas en la Conferencia de las Naciones

se hace evidente, en el ámbito de la industria, que el aspecto ambiental se está convirtiendo en un factor estratégico de competitividad.

Pocos años más tarde se opera una nueva modificación en virtud del Tratado de la Unión Europea<sup>845</sup>. Dicha revisión del Tratado ha incidido particularmente en dos aspectos: por un lado, en el procedimiento de formación de la voluntad del Consejo; por el otro, el nuevo texto dispone una mayor integración de la dimensión medioambiental en el marco de las actividades que lleva a cabo la Comunidad<sup>846</sup>.

La evaluación de impacto ambiental (EIA) es un proceso genérico que tiene como objetivo evaluar el probable impacto en el medio y en la salud, de aquellas actividades humanas de suficiente envergadura como para poder generar efectos en el medio natural de un determinado territorio. Dentro de la EIA hay dos documentos básicos que conviene conocer y diferenciar. Uno es un documento técnico, el estudio de impacto ambiental, y otro es un documento derivado de una resolución administrativa, la

---

Unidas sobre el medio ambiente y el desarrollo (CNUMAD), reunida en Río de Janeiro del 3 al 14 de junio de 1992 y respecto de las cuales la comunidad y los Estados miembros se comprometieron (en el Consejo Europeo de Lisboa, de junio de 1992) a aplicar sus principales medidas (De esta Conferencia se derivaron dos importantísimos convenios internacionales: el de Cambio Climático y el de Bio diversidad, ambos ratificados por España y la propia Unión Europea). No obstante, es preciso señalar que el único compromiso de los citados que no ha concluido con la aprobación definitiva de la correspondiente Directiva es el referente a la futura norma que regulase la responsabilidad civil derivada de la gestión de los residuos; Carlos LOPEZ REY, *El ordenamiento jurídico comunitario*, Barcelona: Ed. Colegio de abogados de Barcelona, Revista Mont Juridic, 1ª época, abril, mayo de 1988, pág. ss.

<sup>844</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente a los Programas de actuación de la UE en materia de residuos.

<sup>845</sup> Tratado de la Unión Europea firmado en Maastrich el 7.2.1992 (BOE de 13.1.1994 y 14.1.1994 – corrección de errores). DOCE nº C 191, 29.7.1992, pág. 1-4.

<sup>846</sup> CAMPINS ERITJA. *La gestión de los residuos peligrosos en la Comunidad Europea...*, op. cit., pág. 67; Mar CAMPINS ERITJA Y Isabel PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectives de Derecho Comunitario Ambiental*, K. RIECHENBERG ponencia: *Evolución y análisis de la acción comunitaria en materia de medio ambiente. Su tratamiento en el Tratado de la Comunidad Europea*, A. BOIXAREU ponencia, *El principio de subsidiariedad y la acción comunitaria en materia de protección ambiental*, Barcelona: Ed. Institut Universitari d'Estudis Europeus, 1997, pág. 3 – 20 y pág. 21 – 34; Carlos LOPEZ REY, *El Dret Comunitari Europeu. Guia de Europa nº 3*, Barcelona: Ed. Diari Avui, 6 de enero 1991.

declaración de impacto ambiental. El estudio de impacto ambiental, realizado por encargo del promotor del proyecto con los contenidos exigidos y sugeridos por la administración, es el documento técnico en el que se sustenta todo el procedimiento de evaluación de impacto<sup>847</sup>. El segundo documento básico que genera el procedimiento de EIA, es la declaración de impacto ambiental, resolución mediante la cual la administración ambiental señala su rechazo o aceptación del EIA o, lo que es lo mismo, del proyecto a que se refiere.

La Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, fue traspuesta al Derecho interno español por el RD Leg. 1302/86<sup>848</sup>, que se desarrollo (reglamento) mediante el RD 1131/88<sup>849</sup>. A lo largo de estos años, la lista estatal inicial de proyectos sometidos a evaluación de EIA se ha visto incrementada. Por un lado legislación nacional de carácter sectorial, y por otro lado, legislación de CCAA, tanto específica de la EIA como de carácter sectorial<sup>850</sup>.

La base de la subordinación del derecho ambiental europeo está en las directivas comunitarias. En el sector de productos, las manifestaciones más importantes se encuentran en las siguientes directivas: Directiva 85/374, de 25 de julio de 1985, de responsabilidad por los daños causados por productos

---

<sup>847</sup> Fernando G. BENAVIDES / Carlos RUIZ RUTOS / Ana M<sup>a</sup> GARCÍA GARCÍA, *Salud laboral. Conceptos y técnicas para la prevención de riesgos laborales*. Barcelona: Ed. Masson, S.A., 1997, pág. 364. Este documento, de autoría necesariamente multiprofesional, describe el proyecto, las alternativas de ubicación del mismo, sus acciones con potencial incidencia ambiental y los elementos del medio ambiente que pueden ser alterados por esas acciones, idéntica los impactos o efectos – positivos y negativos- que se puedan producir, señala las medidas correctoras necesarias para evitar o atenuar los efectos indeseables y determina un programa de vigilancia o seguimiento para evitar esos impactos en el futuro. El promotor ha de contemplar necesariamente criterios ambientales en su toma de decisiones. Esto es quizá lo más novedoso y trascendental de la EIA: ya no es sólo un mecanismo de control administrativo sobre los riesgos ambientales en la industria, en la construcción de infraestructuras, en los procesos de ordenación del territorio, etc.

<sup>848</sup> RD Leg 1302/1986, de 28 de julio, de evaluación de impacto ambiental (BOE n<sup>o</sup> 155, de 30.6.1986).

<sup>849</sup> RD Leg 1131/1988, de 30 de septiembre, (BOE n<sup>o</sup> 239, de 5.10.1988).

<sup>850</sup> GARCÍA ALVAREZ, *Guía práctica de evaluación de impacto ambiental...*, op. cit., pág. 13; POVEDA GÓMEZ, *Comentarios a la Ley de residuos...*, op. cit., pág. 1-2.

defectuosos<sup>851</sup>, Directiva 89/106, de 21 de diciembre de 1988, de productos de la construcción<sup>852</sup>, que sufrió determinados retoques por la Directiva 93/68, de 22 de julio de 1993<sup>853</sup>, y, finalmente, Directiva 92/59, de 29 de junio, de 1992, de seguridad general de los productos<sup>854</sup>.

Todas ellas inciden directamente en el sector de la construcción y presentan una peculiaridad. Mientras que la del 85 es una Directiva de responsabilidad las otras dos tienen un carácter administrativo, no establecen normas para el ejercicio de la acción de daños y perjuicios.

La Directiva 85/374 (responsabilidad por los daños causados por productos defectuosos) y su adaptación al Derecho español por la Ley 22/1994, de 6 de julio<sup>855</sup> fue considerada como un gran avance en el proceso de armonización. La Directiva supone un paso muy importante en la pretensión de armonización de los derechos de la responsabilidad por daños ocasionados por productos. Así, establece que si varias personas fueran responsables del mismo daño, la protección del consumidor exige que el perjudicado pueda reclamarle a cualquiera de ellas, la reparación íntegra del daño causado. Importante relación en concepto de responsabilidad solidaria, instrumentada por el ejercicio de acción individual – reclamación a una sola parte–, en cuanto deberá afectar al seguro de responsabilidad civil del prestador de servicio y proteger los derechos del consumidor. Ello lo complementa con un justo reparto de los riesgos entre el perjudicado y el productor. En consecuencia, éste último debería poder liberarse de la responsabilidad si presentara pruebas de que existen circunstancias que le eximan de la misma, lo que implica que corresponde al prestador del servicio aportar la prueba de no responsabilidad.

---

<sup>851</sup> 85/374/CEE, de 25.7.1985, DOCE nº L 210, de 7.8.1985, pág. 29-33.

<sup>852</sup> 89/106/CEE, de 21.12.1988, DOCE nº L 40, de 11.2.1989, pág. 12-26.

<sup>853</sup> 93/68/CEE, de 22.7.1993, DOCE nº L 220, de 30.8.1993, pág. 1-22.

<sup>854</sup> 92/59/CEE, de 29.6.1992, DOCE nº L 228, de 11.8.1992, pág. 24-32.

<sup>855</sup> Ley 22/1994, de 6 de julio, de responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos (BOE 161, de 7.7.1994).

La Directiva 89/106, de 21 de diciembre de 1989, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre los productos de construcción, describe, en su introducción previa a su articulado, una serie de considerandos fundamentales<sup>856</sup>, en cuanto posteriores directivas referidas a la construcción deberán asumir. La transposición al Derecho español se realiza mediante el Real Decreto 1630/92 de 29 de diciembre de 1992<sup>857</sup>, por el que se dictan las disposiciones para la libre circulación de productos de construcción en aplicación de la Directiva.

Del análisis de la Directiva<sup>858</sup> se desprende la necesidad de armonización del Derecho comunitario, al tiempo que si bien en

---

<sup>856</sup> Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea y, en particular, su artículo 100 A. Vista la propuesta de la Comisión, DOCE nº C 93 de 6.4.1987, pág. 1. En cooperación con el Parlamento Europeo, DOCE nº C 305 de 16.11.1987, pág. 75, y DOCE nº C 326 de 19.12.1988, pág. 71. Visto el dictamen del Comité Económico y Social, DOCE nº C 95 de 11.4.1988, pág. 29. Considerando que corresponde a los Estados miembros garantizar que, en su territorio, las obras de construcción y de ingeniería civil se proyecten y realicen de forma que no comprometan la seguridad de las personas, los animales domésticos y los bienes, al tiempo que se respeten otros requisitos esenciales en interés del bienestar general; Considerando que en los Estados miembros existen disposiciones, incluyendo requisitos, relativos, no sólo a la seguridad de la construcción, sino también a la salud, la durabilidad, el ahorro de energía, la protección del medio ambiente, aspectos de la economía y otros aspectos importantes del interés público; Considerando que dichos requisitos, que con frecuencia son objeto de disposiciones nacionales, de carácter legal, reglamentario o administrativo, influyen directamente sobre la naturaleza de los productos empleados en la construcción y se recogen en las normas nacionales, en documentos de idoneidad técnica y en otras especificaciones técnicas y disposiciones que, por su disparidad, obstaculizan el comercio dentro de la Comunidad; Considerando que el Libro Blanco sobre la consecución del mercado interior.

<sup>857</sup> RD 1630/1992 de 29 de diciembre (BOE 34, de 9, 2, 1993).

<sup>858</sup> Sin pretender hacer un análisis profundo de esta Directiva, es básico hacer referencia a los puntos de los documentos interpretativos (artículo 3.3) y los certificados de conformidad del anexo III en lo que deberán implicar para la existencia de responsabilidades. La necesidad de elaboración de los documentos interpretativos viene dada por el imperativo de establecer conexiones entre los mandatos contenidos en las normas armonizadas, que exigen la naturaleza especial de los productos de la construcción, y los requisitos esenciales. Como producto adecuado para su uso se considera aquel que se ajusta a una norma armonizada, un documento de idoneidad técnica europeo (que es la evaluación técnica favorable de la idoneidad de un producto para el uso asignado, artículo 8 y Anexo III), o una especificación técnica no armonizada reconocida a nivel comunitario. La certificación de conformidad de un producto implica el cumplimiento de las especificaciones técnicas y, para ello se establecen unos determinados métodos de control. Su utilización depende de los requisitos exigidos al producto o familia de productos. En la certificación de

los Estados miembros existen disposiciones de carácter legal, reglamentario o administrativo que incluyen los requisitos relativos a la seguridad y salud en la construcción, a la durabilidad, al ahorro de energía, a la protección del medio ambiente, etc. También se constata que esos requisitos, que influyen directamente sobre la naturaleza de los productos empleados en la construcción y se suelen recoger en normas nacionales, en documentos de idoneidad técnica y en otras especificaciones técnicas, tienen tal disparidad que es un obstáculo al comercio dentro de la UE<sup>859</sup>. De ahí la necesidad de armonización de unos requisitos esenciales que constituyan, a la vez, los criterios generales y específicos a los que deben responder las obras de construcción, y la necesidad de interpretar dichos requisitos en el sentido de que las obras de construcción respondan a un grado de fiabilidad adecuado con respecto a uno, varios o todos los requisitos establecidos en una normativa<sup>860</sup>.

La Comunidad ha evolucionado de la simple coordinación de las políticas nacionales de los Estados miembros en materia de protección del medio ambiente, hasta la armonización de las disposiciones nacionales en esta materia, aunque sea con carácter instrumental. En los últimos veinticinco años, la Comunidad Europea ha adoptado un gran número de medidas legislativas

---

conformidad intervienen tres organismos: el de certificación, el de inspección y los laboratorios de ensayo. El anexo IV enumera los requisitos mínimos que deben reunir los laboratorios de ensayos, los organismos de inspección y los de certificación designada por los Estados miembros para su autorización. Entre los requisitos destacan, por estar sujetos a verificación periódica de las autoridades competentes de los Estados miembros, los de disponibilidad de personal, medios y equipos necesarios, competencia técnica e integridad profesional del personal. Estableciéndose en el punto cuatro del anexo III la marca CE de conformidad, certificado de CE de conformidad y declaración CE de conformidad. La Directiva 93/68, de 22 de julio de 1993, DOCE nº L 220, de 30. 8. 1993, pág. 1-22, modificó la expresión –Marca CE- por ; Marcado de CE: este marcado significa que el producto cumple los requisitos.

<sup>859</sup> A los efectos de la Directiva 89/106/CEE. Una norma armonizada es una especificación técnica (norma europea o documento armonizado) adoptada por uno o los dos organismos citados previo mandato dado por la Comisión, de conformidad con las disposiciones de la Directiva 83/189/CEE del Consejo, de 28 de marzo de 1983, DOCE nº L 109, de 26, 4, 1983, pág. 8-12. Por lo que se establece un procedimiento de información en materia de las normas y reglamentaciones técnicas.

<sup>860</sup> Estos requisitos esenciales, que constituyen la base para la preparación de normas armonizadas a nivel europeo para los productos de la construcción, se recogen en el Anexo I de la Directiva y se refieren a resistencia mecánica y estabilidad, seguridad en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico.

destinadas a restablecer y proteger el medio ambiente, la mayoría de las veces a través de directivas que establecen normas sobre las emisiones y la calidad medioambiental, y que exigen a los gobiernos que colaboren en los planes, programas y proyectos encaminados a la protección del medio ambiente, con vistas a reglamentar las actividades y los productos industriales<sup>861</sup>.

La legislación comunitaria relativa al medio ambiente, constituye un punto de referencia para muchos países, así como un modelo práctico de un logro de colaboración supranacional. La legislación continuará siendo necesaria para establecer un mínimo de reglas y procedimientos encaminados a proteger el medio ambiente, a aplicar los compromisos internacionales, y a preservar la integridad del mercado único. Tales normas y reglas serán complementadas en el futuro, por instrumentos económicos y de apoyo horizontales que traten con la información<sup>862</sup>.

## 5.2. Concepto de medio ambiente

El concepto de medio ambiente puede tener lecturas muy diferentes en función del ámbito que proceda o del contexto en que se dé<sup>863</sup>. En el científico-naturalista, ligado a la ecología, se estudian las relaciones entre los seres vivos y su medio dentro del ámbito, entre otros, de la biología<sup>864</sup> o de la zoología.<sup>865</sup> Si bien la

---

<sup>861</sup> CAMPINS ERITJA Y PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectives de Derecho Comunitario Ambiental...*, op. cit., K. RIECHENBERG ponencia: *Evolución y análisis de la acción comunitaria en materia de medio ambiente. Su tratamiento en el Tratado de la Comunidad Europea*, A. BOIXAREU ponencia: *El principio de subsidiariedad y la acción comunitaria en materia de protección ambiental*, L. MILLAN MORO ponencia: *Instrumentos normativos de la Comunidad Europea en materia de protección del medio ambiente*, Barcelona: Ed. Institut Universitari d'Estudis Europeus, 1997, pág. 3 – 20, pág. 21 – 34 y pág. 35 – 55.

<sup>862</sup> Comisión Europea. Dirección General XI (medio ambiente, seguridad nuclear y protección civil). *Legislación comunitaria relativa al medio ambiente*. Bruselas-Luxemburgo: Ed. CECA-CE-CEEA, 1996. V.6 – Residuos, pág. I.

<sup>863</sup> CAMPINS ERITJA, *La gestión de los residuos peligrosos en la Comunidad Europea...*, op. cit., pág. 24.

<sup>864</sup> REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la lengua española*, T. I. Madrid : Ed. Espasa Calpe, S.A, 1992, impreso 1999, pág. 293.

mayoría de los autores sostienen que el término medio ambiente debe ser definido en función de la relación que presenta respecto al ser humano<sup>866</sup>.

La Directiva 85/337/CEE, sobre los estudios de impacto ambiental<sup>867</sup>, precisa que el medio ambiente comprende el hombre, la fauna y la flora, el suelo, el agua, el aire, el clima y el paisaje, y sus interacciones, así como los bienes materiales y el patrimonio natural.<sup>868</sup>

Así, asumiendo el hecho de que “resulta difícil constreñir el ámbito del medio ambiente a una esfera que no sea la de todas las relaciones entre el hombre y los ecosistemas planetarios”<sup>869</sup>, tanto la doctrina como las diversas normas internacionales que se han ido elaborando en este campo han intentado ofrecer una u otra definición del término medio ambiente. De este modo, puede observarse como en todas ellas aparece, con mayor o menor amplitud, esta interacción hombre/medio ambiente,<sup>870</sup> que se configura como una especie de relación de carácter utilitario, en cuanto al uso y explotación del medio ambiente.

---

<sup>865</sup> J. CASARES. *Diccionario ideológico de la lengua española*, Gustavo Gili, Barcelona, 2ª ed., 12ª tirada, 1984, pág. 311.

<sup>866</sup> Gro Harlem BRUNDTLAND, en declaración de 20 de marzo 1987 (Oslo): El medio ambiente no existe como esfera separada de las acciones humanas, las ambiciones y demás necesidades, y las tentativas para defender esta cuestión aisladamente de las preocupaciones humanas han hecho que la propia palabra -medio ambiente- adquiera una connotación de ingenuidad en algunos círculos políticos, UNEP, *Nuestro Futuro Común*, Informe BRUNDTLAND, doc. UNEP/G.C. 14/13, de 24 de abril de 1987, pág. 3.

<sup>867</sup> 85/337/CEE, de 28.6.1985, DOCE nº L 175, de 5.7.1985, pág. 40-48.

<sup>868</sup> DOCE nº C 46, de 17.2.1983, pág. 1. Tercer Programa de Acción de las Comunidades en materia de protección del medio ambiente según el cual el medio ambiente está constituido por todos los recursos que condicionan el marco de vida: agua, aire, espacio, clima, materias primas, medio ambiente, etc.

<sup>869</sup> Stephen M. SCHWEBEL, *Tercer informe sobre el derecho de los usos de los cursos de agua internacionales para fines distintos a la navegación*, Anuario de la CDI 1982, II, 1ª parte, doc. A/CN.4/348, pág.150.

<sup>870</sup> Alexandre PEÑALVER CABRÉ, *La regulación municipal de los residuos*, Barcelona: ed. CEDECS, S.L., 1997, pág. 33. Es la actividad humana la que genera materias y energías que no pueden ser asimiladas por la naturaleza y, en consecuencia, se origina los residuos.

### 5.3. Concepto de residuo

“Se considera que el término residuo comprende todo bien u objeto que se obtiene a la vez que el producto principal, e incluye tanto los que han devenido inaprovechables –desechos-, como los que subsisten después de cualquier tipo de proceso<sup>871</sup> -restos o residuos- propiamente dicho”<sup>872</sup>.

El Tribunal de Justicia de la UE interpreta<sup>873</sup> el concepto de residuo, regulado en el artículo 1 de la Directiva 75/442/CEE de residuos<sup>874</sup>, en razón de que los materiales sean o no susceptibles de reutilización económica. La interpretación facilita un concepto restringido que puede limitar la existencia de residuos en el futuro, en la medida que se estructure y facilite ayuda económica para crear plantas de reciclaje<sup>875</sup>.

Con relación a la interpretación de la noción de residuo y residuo peligroso, el Tribunal de Justicia declaró incompatible con las Directivas 75/442/CEE y 78/319/CEE, las reglamentaciones

---

<sup>871</sup> MARTÍN MATEO, *Manual de derecho...*, op. cit., pág. 203. Podemos calificar con la UE como residuo a cualquier sustancia u objeto del cual su poseedor se desprenda o del que tenga la intención o la obligación legal de desprenderse si no se le permite asumir se tratamiento.

<sup>872</sup> CAMPINS ERITJA, *La gestión de los residuos peligrosos en la Comunidad Europea...*, op. cit., pág. 29 - 30. Cita: Pompeu FABRA, *Diccionari General de la llengua catalana*, Barcelona: Ed. Edmasa, 1981, 15ª ed. pág. 539.

<sup>873</sup> STJCE 12.5.1987, Oscar Traen, AS conj. 372 374/85, Rec. 1987: 2141, cdo.7: en cuanto que al ser materiales susceptibles de reutilización económica, tales sustancias no quedaban cubiertas por la noción que de residuo ofrecía la Ley italiana, que requería que el residuo en cuestión se destinara al abandono definitivo.

<sup>874</sup> 75/442/CEE, de 15.7.1975, DOCE nº L 194, de 25.7.1975, pág. 39-41.

<sup>875</sup> Estudio de reutilización de los materiales de residuo que genera la planta potabilizadora de aguas de Palafolls (Alt Maresme). Como ejemplo de reciclaje de residuos para la obtención de materiales utilizados en el proceso constructivo, se puede citar: La utilización de barros residuales de las plantas potabilizadoras de agua para convertirlos en cerámica no estructural, mediante un proceso de secado y polvorizado del barro, convirtiéndolo en un producto granular que tiene unas características físicas similares a los componentes de la cerámica.

nacionales que excluían de la definición de residuo las sustancias susceptibles de reutilización económica<sup>876</sup>.

Una delimitación necesaria es la que concierne propiamente a la significación jurídica de los términos residuo y residuo peligroso, no sólo ya por una cuestión de oportunidad y precisión terminológica, sino, y esencialmente, por su importancia práctica. Tanto los derechos internos como los instrumentos internacionales contemplan la cuestión de la gestión de los residuos en función de los problemas que ésta plantea.

La Directiva 78/319/CEE, relativa a residuos tóxicos y peligrosos, no distingue correctamente los términos residuo y desecho en cuanto a su proceso de eliminación, creando confusión conceptual. Así, en el marco de la Comunidad Europea se dispone, hasta el momento de la aplicación de la Directiva 91/689/CEE, de 12 de diciembre de 1991, relativa a los residuos peligrosos<sup>877</sup>, de la definición, bastante deficiente, que ofrece el artículo 1.b de la Directiva 78/319/CEE: “todo residuo que contenga o esté contaminado por las sustancias o materias que figuran en el anexo de la presente Directiva, de naturaleza, en cantidades o concentraciones tales que representen un riesgo para la salud o para el medio ambiente”<sup>878</sup>.

“Se trata de una noción cualitativa de este tipo de residuos, únicamente válida para las sustancias que contiene el anexo, veintisiete en total, además de aquellas que puedan irse añadiendo en razón de los efectos que sobre la salud y el medio ambiente puedan constatarse.

---

<sup>876</sup> STJCE 28.3.1990, Zanetti, ax. C-359/88, REC.1990:1509,cdos 12 y 13.

<sup>877</sup> 91/689/CEE, de 12.12.91, DOCE nº L 377, de 21.12.1991, pág. 20-27. La Directiva fija como plazo de aplicación el 31.12.1993. Sin embargo, dicho plazo no ha podido ser respetado y la Comisión ha propuesto su modificación al Consejo (31.12.1994), COM /93/425 final, DOCE nº 271, de 7.10.1993, pág. 16.

<sup>878</sup> Por otro lado, el art. 1 de la reciente Directiva 91/156/CEE, de 18.3.1991, DOCE nº L 78 de 26.3.1991, pág. 32-37, que modifica la Directiva 75/422/CEE, de 15.7.1975, DOCE nº L 194 de 25.7.1975, pág. 39-42, relativa a la gestión de los residuos, entiende por el término –residuos-, cualquier sustancia u objeto perteneciente a una de las categorías que se recogen en el anexo I (enumeradas de Q1 a Q16) y del cual su poseedor se desprenda o tenga la obligación de desprenderse. El mismo artículo dispone que la Comisión, antes de abril 1993, elabore la lista de residuos pertenecientes a las categorías enumeradas en dicho anexo, DOCE nº L 78, de 26.3.1991, pág. 32-37

Dado el carácter general de las mismas, la definición de residuo y residuo tóxico y peligroso que recoge la Directiva 78/319/CEE, relativa a los residuos tóxicos y peligrosos, no ha sido debidamente transpuesta en las legislaciones nacionales de los Estados miembros. En ausencia de una definición uniforme que contemple específicamente datos tales como tipo y cantidad de residuos y concentraciones de las sustancias que contiene, los Estados miembros, aun sin incumplir la norma comunitaria, quedan desligados de cualquier noción útil para determinar cuando estos residuos deben sujetarse al control que exigen sus características de toxicidad y peligrosidad (en particular, con relación a la exclusión de la consideración como residuos peligrosos de aquellos que son susceptibles de reutilización económica)”<sup>879</sup>.

Es necesaria una definición concreta de los residuos peligrosos y su integración normativa. Hasta la convención de Basilea, de 1989<sup>880</sup>, no se encuentran más que definiciones parciales en las que se incluye a los residuos peligrosos en textos reglamentarios de carácter más amplio, o bien definiciones, como la elaborada en el seno de la Organización Mundial de la Salud, literales e inoperantes a falta de un método de designación científico

---

<sup>879</sup> CAMPINS ERITJA, *La gestión de los residuos peligrosos en la Comunidad Europea...*, op. cit., pág. 38.

<sup>880</sup> 90/170/CEE, de 2.4.1990, DOCE nº L 92, de 7.4.1990, pág. 52-53. Decisión del Consejo, relativa a la aceptación por la CEE de una decisión-recomendación de la OCDE sobre control de los movimientos transfronterizos de residuos peligrosos (conocida como Convenio de Basilea, de 22.3.1989, doc. UNEP/IB. 80/3) Convenio mundial sobre el control de los movimientos transfronterizos de los desechos peligrosos, Basilea, 22.3.1989, doc. UNEP/IB.80/3. Previa propuesta del Comité del medio ambiente, decide que los países miembros, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado I de la Decisión-Recomendación C(86) 64 final, adopten las disposiciones apropiadas para prohibir la exportación de residuos peligrosos hacia los países que hayan prohibido la importación de dichos residuos para proceder a su eliminación; recomienda que los países miembros adopten las disposiciones apropiadas para firmar y ratificar el Convenio de Basilea a la mayor brevedad posible, con arreglo a sus procedimientos nacionales respectivos; que los países miembros adopten las medidas apropiadas para proporcionar una ayuda y una formación técnica en materia de gestión de residuos a los países que tengan necesidad de dicha ayuda; que los países miembros continúen su cooperación para armonizar los sistemas y procedimientos de notificación para el control de los movimientos transfronterizos de residuos peligrosos que tengan lugar entre ellos.

apropiado<sup>881</sup>. Hasta 1989, la gestión de los residuos peligrosos ha sido reglamentada por medio de convenciones internacionales, de carácter regional y universal bajo un único aspecto, el de su eliminación voluntaria en el mar<sup>882</sup>.

#### 5.4. Antecedentes de la gestión de residuos

Como antecedente, las estadísticas publicadas por la UE muestran la necesidad de la gestión de residuos<sup>883</sup>. Nos sirven de ejemplo los datos publicados en 1992 sobre los países miembros de la UE, puesto que producen doscientos millones de toneladas anuales de residuos de construcción y demolición. En la construcción de edificios, se utilizan aproximadamente el 60% de los materiales que se extraen del planeta con un gran volumen de pérdidas en materia o residuos, al que hay que añadir la toxicidad potencial de algunos y el poco control que existe en su vertido<sup>884</sup>.

La toxicidad potencial investigada y analizada en diferentes foros ha sido quizá la alarma o aviso más importante. “Esto queda reflejado en el trabajo de investigación realizado por Worldwatch, Institute de Washington, en cuanto expone que desde la revolución industrial se incrementa en un 25% el dióxido de Carbono (CO<sub>2</sub>) en la atmósfera, provocando un cambio climático entre 1,5° y 4,5° C según latitud. El 50% de incremento se produce por la construcción y utilización de edificios (consumo de

---

<sup>881</sup> OMS. *La gestión des déchets dangereux*, Publications Régionales, Série Européenne n° 14, Copenhague, 1983, pág. 9.

<sup>882</sup> Convenio de Oslo sobre la prevención de la contaminación marina provocada por los vertidos desde buques y aeronaves, 15 de febrero de 1972 (BOE de 25.4.1974). Protocolo de 16 de febrero de 1976, sobre la prevención de la contaminación del mar Mediterráneo causada por vertidos desde buques y aeronaves, Barcelona (BOE de 21.2.1978); Protocolo de 17 de mayo sobre la protección del Mediterráneo contra la contaminación de origen terrestre. Atenas (BOE de 26.6.1984).

<sup>883</sup> Hammar LLILEHAMMER, EUREKA conference. *Quality management in building and construction*. (traducción a la lengua castellana por ICCE), Noruega: 1994.

<sup>884</sup> José JUSTE RUIZ. *Derecho internacional público y medio ambiente. Problemas internacionales de medio ambiente*, VIII Jornadas de la asociación de profesores de Derecho internacional y relaciones internacionales. Barcelona: Ed. Servicio de publicaciones de la Universidad Autónoma de Barcelona, 1985, pág. 11-54.

electricidad, carburantes, utilización de materiales como el poliuretano y poliestireno que producen los gases CFC, etc.)”<sup>885</sup>. En torno a este aspecto la doctrina es abundante<sup>886</sup>, pero quizás el detector más importante o de alarma ha sido la degradación de la capa de ozono.

Ello ha promovido el estudio del impacto de la industria en la degradación del medio ambiente, y un trabajo de concienciación pública, dando lugar a programas de actuación que en la UE, se iniciaron para salvaguardar y realizar una buena gestión de los recursos naturales. Entre otros programas de actuación destaca la creación en 1992 del grupo de proyecto de la construcción y demolición<sup>887</sup>.

Estos programas de actuación se basan en la preocupación internacional, que se detecta en las Directivas 91/156/CEE<sup>888</sup> y 91/689/CEE, rectificada el 30.1.1998, relativa a residuos peligrosos<sup>889</sup>, que substituye a la Directiva 78/319/CEE,<sup>890</sup> que modifican la anterior normativa comunitaria y sirven de base para las diferentes legislaciones nacionales.

Dicha legislación persigue un objetivo común, la protección del medio ambiente, por medio de la restricción de la producción de residuos. Los medios a utilizar en el proceso constructivo son fundamentalmente el promover tecnologías limpias y la utilización de productos reciclados. En tdo caso se desprende la necesidad del control de producción y recepción de los materiales, así como de las tecnologías a utilizar en las nuevas edificaciones (cambios en el análisis y control del proceso y producto

---

<sup>885</sup> Xavier CASANOVAS, Ramon GRAUS. *Construcció i Medi Ambient*. Barcelona: Ed. Informatiu del CA i AT de Barcelona, nº 84. 1996. Pág. 3.

<sup>886</sup> Vid. A título de ejemplo: José JUSTE RUIZ. *Derecho internacional del medio ambiente*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1999, pág. 479.

<sup>887</sup> El grupo de proyecto de la construcción y demolición que comprende ochenta miembros. Fueron invitados a trabajar en comisiones. Desarrollaron tres documentos, al tiempo que hay un programa específico de actuación sobre medio ambiente (1993-1994) basado en "Mantenimiento de los edificios, acción preventiva, reciclaje y aprovechamiento de residuos con especificación de la responsabilidad compartida".

<sup>888</sup> 91/156/CEE, de 18.3.1991, DOCE nº L 78, de 23.3.1991, pág. 32-37.

<sup>889</sup> 91/689/CEE, de 12.12.1991, DOCE nº L 377, de 31.12.1991, pág. 20-27.

<sup>890</sup> 78/319/CEE, de 20.3.1978, DOCE nº L 84, de 31.3.1978, pág. 43-48.

constructivo redefiniendo el factor tiempo, coste y calidad). Entre los objetivos está el cambiar las actitudes de la industria de la construcción para que todos seamos conscientes de la necesidad de prevenir la generación de residuos innecesarios, evitando con ello la contaminación.

Campins Eritja estima<sup>891</sup> que “de acuerdo con un trabajo de la OCDE de 1987<sup>892</sup>, la lucha contra la contaminación debe situarse en tres niveles básicos:

-Tratamiento de los vertidos industriales contaminantes a la salida de la unidad de producción, por medio de los denominados dispositivos add-on (al final de la cadena). No se modifican las técnicas de producción, sino que únicamente se transforma un tipo de residuo en otro menos peligroso o de menor volumen.

- Transformación de los residuos en una forma reutilizable, sea en la propia instalación que lo ha generado, sea en otra industria especialmente dedicada a esta actividad.

- Aprovechamiento del residuo en el interior del mismo de la unidad de producción, o modificación completa del proceso de fabricación con objeto de evitar o limitar al máximo la generación de estos residuos”.

Estamos en una etapa o en un momento en que prima la voluntad por falta de una legislación más restrictiva. Esta concienciación social tiene en contra, a corto plazo, la economía<sup>893</sup>. Trabajar con

---

<sup>891</sup> CAMPINS ERITJA, *La gestión de los residuos peligrosos en la Comunidad Europea...*, op. cit., pág. 53.

<sup>892</sup> OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, de la que forma parte el Comité de medio ambiente), *La promotion et la diffusion des technologies propres dans l'industrie, Monographies sur l'environnement*, nº 9, juin 1987, pág. 7-8.

<sup>893</sup> Bernard FRANK MACERA, *El deber industrial de respetar el ambiente*, Madrid: Ed. Marcial Pons, S.A., 1998, pág. 105-107. Sobre la primacía de la idea de empresa en la concepción de las libertades de naturaleza económica, basta recordar que todos los derechos económicos se apoyan en el sistema de producción y en el tráfico mercantil, esto es, tienen como soporte básico e imprescindible a esa unidad de acción organizada y eminentemente operativa que es la empresa. A los menores de analizar la incidencia en los derechos económicos de la disciplina ambiental de las actividades industriales, basta indicar que la esencia de dicha libertad viene constituida por el conjunto de facultades del empresario de iniciar una actividad económica o de constituir una empresa (o de acceder al mercado) y de decidir libremente sobre la

respeto al medio ambiente es más caro que hacerlo sin contar con esta restricción y ello limita la posibilidad de prosperar. La construcción se considera un sector poco contaminante (residuos peligrosos) y requiere que la administración la aproxime al tratamiento que presta a otros sectores considerados más contaminantes.

Los problemas ambientales que plantean en especial los residuos peligrosos traducen el hecho de que los diferentes procesos industriales no rentabilizan al 100% las materias primas y la energía que utilizan. Así, junto a corrientes de productos principales con valor comercial, se generan unas corrientes secundarias residuales que carecen del mismo.

La construcción es una actividad agresiva hacia el medio ambiente en todas las etapas de su proceso de existencia, ya sea por los materiales y energías utilizadas durante la construcción, rehabilitación y desconstrucción o por la producción de residuos. Se coincide en la necesidad de un esfuerzo innovador en tecnologías que permitan utilizar, de forma más racional, los recursos naturales y los no renovables, y en que se deben cambiar los sistemas constructivos<sup>894</sup> utilizando nuevas técnicas<sup>895</sup> con materiales más duraderos, reutilizables y reciclables, con la incorporación de energías renovables como la solar, eólica, biomasa, energía del subsuelo y otras que substituyan a los combustibles, gases y energía nuclear, para conseguir una construcción sostenible<sup>896</sup> o también denominada edificios de alta calidad ambiental.

---

organización y las opciones referentes a la prestación económica acometida, es decir, en suma, de gestionar sin trabas todos los elementos que configuran su actividad.

<sup>894</sup> José M<sup>a</sup> QUINTEIRO GONZÁLEZ / Javier LAMAS GRAZIARI / Juan SANDOVAL GONZÁLEZ, *Sistemas de control para viviendas y edificios: domótica*, Madrid: Ed. Paraninfo, 1999, pág. 10 y ss.

<sup>895</sup> César BEDOYA FRUTOS / F. Javier NEILA GONZÁLEZ, *Técnicas arquitectónicas y constructivas de acondicionamiento ambiental*, Madrid: Ed. Munilla-Lería, 1997, pág. 209-210.

<sup>896</sup> Paz VIZCAINO SÁNCHEZ-RODRIGO, *Introducción al derecho del medio ambiente*, Madrid: Ed. CTO medicina, 1996, pág. 359. Enunciábamos el principio de desarrollo sostenible como máximo exponente de la Política Ambiental. La consecución de este principio constituye un auténtico reto, tanto para las autoridades como para el sector empresarial y para la misma sociedad en general, ya que, cada uno en el ámbito de sus funciones, debe hacer lo posible por compatibilizar el crecimiento económico y el progreso técnico con la protección de los valores

La gestión de residuos debe basarse en las tres erres: Reducción, Reciclaje, Reutilización de residuos.

### 5.5. La gestión de los residuos en los programas de actuación de la UE sobre medio ambiente

La política de la CEE en el ámbito del medio ambiente, que está regulada en el artículo 174 del TCE, “tendrá como objetivo alcanzar un nivel de protección elevado, teniendo presente la diversidad de situaciones existentes en las distintas regiones de la Comunidad. Se basará en los principios de cautela y de acción preventiva, en el principio de corrección de los atentados al medio ambiente, preferentemente en la fuente misma, y en el principio de quien contamina paga. En este contexto, las medidas de armonización necesarias para responder a exigencias de la protección del medio ambiente incluirán, en los casos apropiados, una cláusula de salvaguarda que autorice a los Estados miembros a adoptar, por motivos medioambientales no económicos, medidas provisionales sometidas a un procedimiento comunitario de control”<sup>897</sup>.

---

ambientales y la conservación del entorno que nos rodea. No cabe duda de que el sector empresarial industrial es uno de los que mayor repercusión tiene sobre el entorno en el que desarrolla sus actividades. Por ello, se han creado unos mecanismos que pretenden fomentar, dentro de las empresas, actitudes más respetuosas con el medio ambiente, que eviten tener que aplicar medidas más drásticas de carácter sancionador. Modificar los hábitos de conducta dentro de una estructura empresarial suele ser una labor costosa, tanto en esfuerzo como en términos económicos, por lo que estos mecanismos se instrumentan de manera que los esfuerzos de quienes acometen dicha labor se puedan ver recompensados con otro tipo de ventajas.

<sup>897</sup> Art. 174, anterior art. 130 R. 2, modificado por el Tratado de Amsterdam; Mar CAMPINS ERITJA Y Isabel PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectives de Dret Comunitari Ambiental*, K. RIECHENBERG ponencia: *Evolución y análisis de la acción comunitaria en materia de medio ambiente. Su tratamiento en el Tratado de la Comunidad Europea*, Barcelona: Ed. Institut Universitari d'Estudis Europeus, 1997, pág. 5. El apartado 2 del artículo 130 R del Tratado, es de gran importancia por lo que se refiere al problema de los residuos... cabe poner de relieve el apartado 4 que introdujo el principio de subsidiariedad en materia de medio ambiente.

En los cinco programas de actuación sobre medio ambiente<sup>898</sup>, la UE ha trazado las líneas fundamentales para llevar a cabo la gestión de residuos. Estos programas tienen carácter quinquenal y se adoptan en forma de resoluciones o declaraciones, sin implicar en principio obligación jurídica para los Estados miembros<sup>899</sup>.

En el primer programa de 22 de noviembre de 1973<sup>900</sup>, se puso de manifiesto la necesidad de un enfoque reparador, a escala comunitaria, para resolver la eliminación de residuos o las distorsiones de competencias en el campo de la gestión de residuos.

El segundo programa de 17 de mayo de 1977<sup>901</sup>, el Consejo lo adoptó bajo la forma de resolución. La acción esencialmente fue en el ámbito de los principios y los objetivos establecidos en el primer programa para garantizar la buena gestión de los recursos

---

<sup>898</sup> Dirección General XI. *Medio ambiente, seguridad nuclear y protección civil. Hacia un desarrollo sostenible. Informe de aplicación y plan de actuación de la Comisión Europea, sobre el quinto programa de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible*. Luxemburgo: Ed. OPO. CEE, 1997, pág. 91-98; CAMPINS ERITJA Y PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectivas de Derecho Comunitario Ambiental*, K. RIECHENBERG ponencia: *Evolución y análisis de la acción comunitaria en materia de medio ambiente. Su tratamiento en el Tratado de la Comunidad Europea...*, op. cit., pág. 11. Los distintos programas de acción han constituido el marco general para la actividad legislativa de la Comunidad... La entrada de España y de Portugal en la Comunidad en 1986 supuso, a nivel europeo, el reforzamiento de las actividades medioambientales en el sur de Europa, cuyas preocupaciones van orientadas a la prevención y la gestión de recursos medioambientales directamente relacionados con los medios de producción y con el problema de la degradación de los suelos.

<sup>899</sup> CAMPINS ERITJA Y PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectivas de Derecho Comunitario Ambiental...*, op. cit., L. MILLAN MORO ponencia: *Instrumentos normativos de la Comunidad Europea en materia de protección del medio ambiente*, pág. 51 y 52. Los programas suelen contener los principios inspiradores de la acción, el calendario previsto, etc.

<sup>900</sup> DOCE nº C 112, de 20.12.1973, pág. 1-2. Declaración del Consejo de las Comunidades Europeas y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros reunidos en el seno del Consejo, de 22 de noviembre de 1973, relativa a un Programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente .

<sup>901</sup> DOCE nº C 139, de 13.6.1977, pág. 1. Resolución del Consejo de las Comunidades Europeas y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros reunidos en el seno del Consejo, de 17 de mayo de 1977, relativa a la prosecución y la ejecución de una política y de un programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente .

naturales y determinó las bases de una política comunitaria en tres aspectos: la prevención de la producción de residuos, el reciclaje y la reutilización de los residuos y la eliminación de los residuos no recuperables.

El tercer programa de acción de 17 de febrero de 1983<sup>902</sup>, introdujo nuevos elementos en la evolución de la política comunitaria de la protección del medio ambiente; así, la voluntad expresada tanto por la Comisión como por el Consejo de integrar la política del medio ambiente en las otras políticas sectoriales de la Comunidad, de forma especial sobre aspectos de política económica y social. El Consejo fijó como innovación determinados ámbitos prioritarios: el procedimiento de evaluación del impacto ambiental; la protección del medio ambiente en las zonas mediterráneas; la contaminación acústica, en particular la provocada por los medios de transporte; las sustancias y preparados químicos peligrosos y, quizás la más importante, con relación al proceso constructivo, la promoción de tecnologías limpias.

El cuarto programa desarrollado por las Comunidades Europeas en materia de protección del medio ambiente fue adoptado el 19 de octubre de 1987<sup>903</sup>. Éste nos muestra que el contexto ha cambiado, ya que, no se pone en duda que la política de protección del medio ambiente es prioritaria y que debe considerarse un factor fundamental en la toma de decisiones económicas. Tal y como muestra la Comisión, un alto nivel de protección del medio ambiente se ha convertido en un imperativo de carácter económico, de forma que su desarrollo pasaría a ser considerado como un elemento fundamental de las realizaciones económicas futuras de la Comunidad.

---

<sup>902</sup> DOCE nº C 46, de 17.2.1983, pág. 1. Resolución del Consejo de las Comunidades Europeas y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros, reunidos en el seno del Consejo, de 7 de febrero de 1983, relativa a la prosecución y ejecución de una política y de un programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente (1982-1986) .

<sup>903</sup> DOCE nº C 328, de 7.12.1987, pág. 1-4. Resolución del Consejo de las Comunidades Europeas y de los Representantes de los Gobiernos de los Estados Miembros reunidos en el seno del Consejo de 19 de octubre de 1987 relativa a la continuación y aplicación de una política y de un programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente (1987- 1992).

Al margen de otros aspectos esenciales analizados por el programa, merece una referencia destacada la voluntad de integración de la política de protección del medio ambiente en las otras políticas comunitarias, ya que “si bien es cierto que una política de medio ambiente correcta sólo es posible si se progresa al mismo tiempo en el campo económico y social, también es cierto que el progreso económico y social duradero sólo es posible si los aspectos medio ambientales se tiene en cuenta como un elemento esencial del desarrollo económico y social”<sup>904</sup>.

El quinto programa cuya aplicación nace en 1993 y concluye en el 2000, introduce importantes novedades respecto a los predecesores, de lo que deja evidencia su denominación quinto programa comunitario de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, de 1 de febrero de 1993<sup>905</sup>.

Las novedades vienen predeterminadas por la firma del Tratado de la UE, de 7 de febrero de 1992, que entró en vigor el 1 de noviembre de 1993<sup>906</sup>.

Este nuevo programa<sup>907</sup> ofrece un ambicioso planteamiento de la política medioambiental, que deja de ser una simple acción para

---

<sup>904</sup> DOCE nº C 328, de 7.12.1987..., cit.

<sup>905</sup> DOCE nº L 138, de 1.2.1993, pág. 1-4. Resolución del Consejo y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros, reunidos en el seno del Consejo, de 1 de febrero de 1993, sobre un Programa comunitario de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible - Programa comunitario de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible; CAMPINS ERITJA Y PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectivas de Derecho Comunitario Ambiental*, K. RIECHENBERG ponencia: *Evolución y análisis de la acción comunitaria en materia de medio ambiente. Su tratamiento en el Tratado de la Comunidad Europea...*, op. cit., pág. 11. El quinto Programa comunitario de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible entró en 1993 en su fase de ejecución. Basado en el concepto de responsabilidad compartida entre todas las esferas sociales y en un diálogo más estrecho entre todos los agentes involucrados.

<sup>906</sup> DOCE nº C 224, de 31.3.1992.

<sup>907</sup> Pedro POVEDA GÓMEZ, *Comentarios a la Ley 19/1998, de 21 de abril, de residuos*, Granada: Ed. Comares, S.L., 1998, pág. 2 y 3. El último de estos programas, vigente en la actualidad, es el V programa comunitario de actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, en el que se plasman los proyectos de actuación de la Unión Europea desde el año 1993 al año 2000. En este programa, la comunidad llega a la constatación de que la mejor forma de gestionar los residuos es no producirlos, al tiempo que se considera que los residuos no son sólo un foco potencial de contaminación sino que, bien gestionados, pueden llegar a ser una

proclamarse como verdadera política. Pretende lograr la modificación de las pautas de crecimiento en la Comunidad Europea para encauzarlos hacia el desarrollo sostenible<sup>908</sup>, que, en el marco del programa se define como “el reflejo de una política y una estrategia de desarrollo económico y social continuo que no vaya en detrimento del medio ambiente ni de los recursos naturales de cuya calidad dependa la continuidad de la actividad y del desarrollo de los seres humanos”<sup>909</sup>. Ello, a través de la concreción de varios ámbitos prioritarios de actuación, a saber, la gestión sostenible de los recursos naturales, la lucha integrada contra la contaminación y la gestión de los residuos, la reducción de la energía procedente de fuentes no renovables, la mejora de la calidad del medio urbano y la mejora de la salud y la seguridad. Para el logro de este ambicioso objetivo, “el quinto programa prevé, además de las ya clásicas medidas de carácter legislativo, la utilización de instrumentos económicos, tales como las medidas fiscales”<sup>910</sup>.

---

importante fuente de materias secundarias. En cuanto a los residuos peligrosos, la Unión Europea entiende en el V programa que deben ser estudiados para impedir que se generen como a la eventualidad de su valoración, cuando ésta sea posible, y a la creación de una infraestructura de eliminación segura de dimensión comunitaria. En el V programa se indica, así mismo, que en materia de gestión de residuos podrán aplicarse instrumentos económicos y fiscales, como impuestos y gravámenes, de acuerdo con el principio de que quien contamina paga.

<sup>908</sup> MARTÍN MATEO, *Manual del derecho ...*, op. cit., pág. 40 y 41. La comunidad en su último programa de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible ha señalado que deben tenerse en cuenta las consideraciones ecológicas a la hora de formular y aplicar políticas económicas y sectoriales, en la decisión de los poderes públicos, en la dirección y el desarrollo de los procesos de producción y en el comportamiento y elecciones personales. La idea del desarrollo sostenible ha irrumpido con fuerza en nuestra sociedad aunque desgraciadamente todavía no ha dado de sí, prácticamente, casi nada de sus virtualidades, pero es difícil que la humanidad pueda transitar hacia el futuro sin que este proyecto se realice, siquiera sea paulatinamente. No se trata de instaurar una especie de utopía sino, sobre bases pragmáticas, de hacer compatible el desarrollo económico necesario para que nuestros congéneres y sus descendientes puedan vivir dignamente con el respeto de un entorno biofísico adecuado.

<sup>909</sup> COM 92/23/final, del 20.5.1992. Propuesta de resolución del Consejo de las Comunidades Europeas sobre un programa comunitario de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible. Dictamen del Parlamento Europeo, emitido el 17.11.1992. Resolución del Consejo y los representantes de los gobiernos de los estados miembros, de 1.2.1993, DOCE nº C 138, de 17.5.1993.

<sup>910</sup> CAMPINS ERITJA, *La gestión de los residuos peligrosos en la Comunidad Europea...*, op. cit., pág. 72.

**A) Esquema - resumen de programas de actuación de la Unión Europea sobre residuos**

Programa  
Primero  
(1973 - 1976)

Línea de actuación comunitaria en gestión de residuos para:  
-Resolver la eliminación de residuos  
-Resolver las distorsiones de competencias

Programa  
Segundo  
y Tercero  
(1977 - 1981)  
(1982 - 1986)

Se indican las grandes líneas en política comunitaria de gestión de residuos:  
-La prevención de la producción de residuos  
-El reciclado y la reutilización de residuos  
-La eliminación de los residuos no recuperables

Programa  
Cuarto  
(1987 - 1992)

Confirma la triple orientación y concreta en la necesidad de:  
-Tecnologías limpias  
-Productos limpios

Programa  
Quinto  
(1992 - 2000)

Refleja los objetivos y principios de desarrollo de:  
-Mantenimiento  
-Acción preventiva  
-Responsabilidad compartida  
-En 1993 recomienda en relación directa a la gestión de residuos “el concepto de control del ciclo biológico de los productos y procesos más económicos  
-Proyecto de residuos prioritarios

## **B) Esquema de Directivas del Consejo CEE, sobre residuos**

Directiva 75/442/CEE	Es la Directiva estructural para la política del residuo en Europa Contiene la terminología y las definiciones para la gestión de los residuos en la Unión Europea
Directiva 91/156/CEE	Modifica la Directiva 75/442/CEE Establece unos objetivos para la gestión de los residuos
Directiva 91/689/CEE	Relativa a Residuos peligrosos. Sustituye a la Directiva 78/319/CEE Su importancia en el sector de la construcción es muy acotada. Se enumeran y definen las características que presentan los residuos peligrosos
Decisión del Consejo 94/904/CEE	En cumplimiento de la Directiva 91/689/CEE establece una lista de residuos peligrosos. El único tipo de residuo peligroso de construcción y demolición es el identificado en la sección 170000 del CER (Residuo 170601 – Materiales de aislamiento que contienen amianto)
Decisión del Consejo 94/3/CEE	Se establece una lista de residuos conocida como CER, los de construcción y desconstrucción incluyendo obras de carretera, sección 170000

## 5.6. Referencia al programa de flujos de residuos prioritarios

La resolución del Consejo de 7 de Mayo de 1990, sobre la política de residuos<sup>911</sup>, considera deseable, desde el punto de vista de prevención, el reciclaje y la reutilización así como establecer programas de acción para distintos tipos de residuos. En consecuencia, la Comisión inició el programa de flujos de residuos prioritarios cuyo proyecto marco se inició en 1991.

La Directiva 75/442/CEE sobre residuos<sup>912</sup>, modificada por la Directiva 91/156/CEE<sup>913</sup>, establece los objetivos para la gestión de residuos. Y con objeto de acelerar el logro de estos objetivos la Dirección General XI de la Comisión estableció los proyectos de flujos de residuos prioritarios, uno de los cuales es el de escombros de construcción y demolición.

### **A) Objetivos para la gestión de residuos**

En concordancia a lo que dispone el TCE<sup>914</sup> en materia de medio ambiente (artículo 174)<sup>915</sup>, la Directiva 91/156/CEE establece unos

---

<sup>911</sup> DOCE nº C 122, de 18.5.1990, pág. 2-4.

<sup>912</sup> 75/442/CEE, de 15.7.1975, DOCE nº C 194, de 25.7.1977, pág. 39-41. La propuesta de la Comisión para la adopción de una Directiva del Consejo relativa a la gestión de los residuos tiene su origen en el programa de acción comunitaria en materia de medio ambiente de 1973, DOCE nº C 112, de 16.11.1973, pág. 1-2. Presentada por la Comisión ante el Consejo en septiembre de 1974. DOCE nº C 142, de 16.11.1974 y una vez consultados el Parlamento Europeo y el comité Económico y social. DOCE nº C 32 de 11.2.1975. Dicha propuesta fue adoptada el 15.7.1975, sobre la base jurídica conjunta de los artículos 100 y 235 TCEE. DOCE nº L 194, de 25.7.1975, pág. 39-41. Al cabo de un año, la Comisión instituyó, por medio de la Decisión 76/431/CEE, de 21.4.1976 el Comité en materia de gestión de residuos, con carácter estrictamente consultivo. DOCE nº L 115, de 1.5.1976, pág. 73-74.

<sup>913</sup> 91/156/CEE, de 18.3.1991, DOCE nº L 78, de 26.3.1991, pág. 32-37. Directiva 91/156/CEE, por la que se modifica la Directiva 75/442/CEE, relativa a la gestión de residuos, se adoptó por el Consejo de Ministros de Medio Ambiente, el 18.3.1991 sobre la base del art. 130 STCEE, cambiando, por unanimidad, la base jurídica propuesta por la comisión. Esto lleva a la comisión a iniciar un recurso de anulación de la Directiva 91/156/CEE ante el TJCE, en virtud del artículo 173 TCEE, el cual fue rechazado en STJCE 17.11.1973, Comisión c/Consejo, as. C-155/91, Rec. 93: 939.

<sup>914</sup> Javier DIEZ-HOCHEITNER / Carmen MARTÍNEZ CAPDEVILA. *Tratado de la UE y Tratado de la Comunidad Europea tras su revisión por el Tratado de Amsterdam*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1999 pág. 114. Referencia los cambios

objetivos para la gestión de los residuos que los Estados miembros<sup>916</sup> deberían adoptar: “aumento de la prevención y reducción del residuo mediante el desarrollo de tecnologías limpias, así como también de productos que puedan ser reutilizados o reciclados; reciclaje y recuperación del residuo como materia prima secundaria; recuperación y eliminación del residuo sin poner en peligro la salud humana o el medio ambiente; redacción de estrategias de gestión del residuo por las autoridades competentes; ambición de autosuficiencia en la eliminación del residuo por los estados miembros; creación de una red adecuada e integrada de instalaciones de eliminación, teniendo en cuenta la mayor tecnología disponible y permitiendo la Comunidad en general llegar a ser autosuficiente y uso del residuo como una fuente de energía”<sup>917</sup>.

De los objetivos para la gestión de los residuos, que establece la UE, se considero como fundamental el de la prevención, en cuanto predetermina la voluntad de reducción, desde el inicio, de cualquier proceso. Los procesos de reciclado y recuperación requieren una inversión económica considerable y un cambio de

---

cualitativos de los objetivos introducidos por el TCE (Maastricht, 1992) y la nueva enumeración que introdujo el TCE (Amsterdam, 1997), incluyendo el artículo 174.1 en el título (anterior título XVI).

<sup>915</sup> TCE de Amsterdam, 2.10.1997, por el que se modifica la enumeración del articulado pasando a ser, el art. 130 R.1, el art. 174.1.- La política de la Comunidad en el ámbito del medio ambiente contribuirá a alcanzar los siguientes objetivos: la conservación, la protección y la mejora de la calidad del medio ambiente; la protección de la salud de las personas; la utilización prudente y racional de los recursos naturales; el fomento de medidas a escala internacional destinadas a hacer frente a los problemas regionales o mundiales del medio ambiente.

<sup>916</sup> Patrick DRANCOURT, *l'effet Direct de la Directive Européenne sur la Responsabilité du Fait des Produits Défectueux en Droit Français*, *Gax. Pal.* 1989, pág. 464-467. Se trata de un “efecto directo vertical y no horizontal, puesto que el efecto directo de las directivas se reconoce en una relación entre el destinatario directo de ésta (Estado miembro) y un particular, mas no entre dos particulares, ninguno de los cuales es destinatario directo de la directiva. En concreto, sobre el efecto directo de la Directiva sobre responsabilidad por productos en el ordenamiento francés.

<sup>917</sup> 91/156/CEE..., cit., art. 3.1. A ello hay que añadir: Las plantas de cogeneración de energía son un sistema de uso del residuo como fuente de energía. Consiste en el secado de barro procedente de una depuradora, con un proceso de cogeneración (deshidratación mecánica más secado térmico con emisión de calor producido con energía eléctrica). El vapor de agua pasa por una turbina y se transforma en electricidad y agua. Los barros se destinan a la agricultura, jardinería o a espacios degradados.

cultura tecnológica, tanto en el proceso de fabricación del producto (industria), como en el proceso edificatorio.<sup>918</sup>

### ***B) Grupo de proyecto de construcción y demolición***

El programa de flujos de residuos prioritarios representa un nuevo enfoque basado en la participación de representantes de todos los que intervienen en el proceso, constituidos en el denominado Grupo de Proyecto de Construcción y Demolición<sup>919</sup>.

El resultado final del grupo de proyecto comprende tres documentos: el informativo, el estratégico y el documento de recomendaciones, cuyos contenidos básicos son los siguientes:

-El documento de información introduce y prevee los antecedentes para el proyecto del residuo prioritario de los residuos de construcción y demolición. Expone el proceso de la estrategia para la gestión de los residuos de construcción y demolición que se han desarrollado. Resume los sistemas legislativo, regulador y de gestión, actualmente vigentes en la UE y Estados miembros, y recopila los datos existentes sobre los residuos de construcción y demolición y su tratamiento.

-El documento de estrategia contiene las definiciones, así como las discusiones y resumen de las consideraciones aportadas por el Grupo de Proyecto. Identifica las acciones necesarias para mejorar la gestión de los residuos de construcción y demolición,

---

<sup>918</sup> FRANK MACERA, *El deber industrial de respetar el ambiente...*, op. cit., pág. 110. Reflexiona sobre el deber de respetar el ambiente en el derecho de límites a la libertad de empresa y expone: En el elenco de límites que gravan la libertad de empresa, podemos definir el deber de respetar el ambiente como un límite objetivo, intrínseco y connatural a dicha libertad, pero necesariamente configurado o determinado por el legislador. Esta definición contiene importantes elementos de reflexión en lo que se refiere a la cuestión de la cobertura constitucional de la ordenación ambiental de las actividades industriales.

<sup>919</sup> El Grupo de Proyecto de Construcción y Demolición comprendía representantes de las siguientes organizaciones: Industria de la construcción, fabricantes de materiales, organizaciones de distribuidores, arquitectos, consumidores, organizaciones de reciclaje y recuperación, organismos de protección ambiental, estados miembros, autoridades locales y regionales, Asociación Europea de libre comercio (EFTA), Comisión Europea.

los puntos clave y las funciones de los participantes en la gestión de los residuos de construcción y demolición, y propone una estrategia para lograr mejoras en la gestión de los residuos de construcción y demolición.

-El documento de recomendaciones incorpora un resumen detallado de las acciones y recomendaciones específicas propuestas por el Grupo de Proyecto.

La legislación sobre residuos es muy diversa en los Estados miembros. Solo algunos han legislado o disponen de legislación específica sobre escombros. No obstante, se han alcanzado importantes avances de armonización en la legislación sobre residuos mediante la transposición de las directivas de la UE a su legislación nacional.

### *C) Terminología y definiciones para la gestión de residuos*

La Directiva 91/156/CEE es la que actúa como marco de la política de residuos en Europa y contiene la terminología y definiciones para la gestión de los residuos en la UE.

Establece que **residuo** es cualquier sustancia u objeto perteneciente a una de las categorías establecidas en el anexo 1 de la Directiva 91/156/CEE que el tenedor desecha o pretende o se le exige desechar.

Define el término **gestión** como la recogida, transporte, la valorización y eliminación de los residuos, incluida la vigilancia de estas operaciones, así como la vigilancia de los lugares de descarga después de su cierre<sup>920</sup>. Las operaciones de eliminación y valorización las acota a las enumeradas en el anexo II A y B de esta Directiva, definiendo la recogida como la operación

---

<sup>920</sup> Reglamento 259/93/CEE, de 1.2.1993, DOCE nº L 30, de 6.2.1993, relativo a la vigilancia y al control de los traslados de residuos en el interior, a la entrada y a la salida de la CEE. Considerando que la Directiva 84/631/CEE, DOCE nº L 326, de 13.12.1984 (modificado en último lugar por la Directiva 91/682/CEE, DOCE nº L 377, de 31.12.1991), que regula la vigilancia y el control de los traslados transfronterizos de residuos peligrosos debe ser sustituida por un reglamento. Considerando que la vigilancia y control de los traslados de residuos dentro de un Estado miembro deben respetar unos criterios mínimos a fin de garantizar un elevado nivel de protección del medio ambiente y de la salud humana, etc.

consistente en recoger, clasificar y/o agrupar residuos para su transporte.

Define **el tenedor** como el productor de residuos o la persona natural o legal que se encuentra en posesión de éstos.

Define **el productor** como cualquiera cuyas actividades produzcan residuos y/o cualquiera que realice el pre-procesamiento, mezcla u otras operaciones resultado del cambio de naturaleza de la composición del residuo.

El anexo I de la Directiva establece la lista de las categorías de residuos pertenecientes a residuos de construcción y demolición:

- (Q/14) Productos que no son de utilidad o que ya no tienen utilidad para el poseedor
- (Q/15) Materias, sustancias o productos contaminados procedentes de actividades de regeneración de terrenos
- (Q/6) Elementos o partes inutilizables
- (Q/7) Sustancias que hayan pasado a ser inutilizables, porque hayan perdido parte de sus características o se comportan incorrectamente.

## 5.7. Breve referencia a la gestión de residuos peligrosos

Una vez adoptada la Directiva 75/442/CEE, relativa a la gestión de residuos, la Comisión presentó ante el Consejo, siguiendo el mismo trámite del artículo 94 TCE<sup>921</sup>, una propuesta de Directiva relativa a los residuos tóxicos y peligrosos<sup>922</sup>. Finalmente el Consejo adoptó, el 12 de diciembre de 1991, la Directiva

---

<sup>921</sup> Art. 94 TCEE, anterior art. 100. Modificado por el Tratado de Amsterdam de 2.10.1997.

<sup>922</sup> DOCE nº C 194, de 19.8.1976 Una vez que el Parlamento Europeo y el Comité Económico y Social emitieron sendos dictámenes (DOCE nº C 30, de 7.2.1977 y DOCE nº C 77, de 30.3.1977), el Consejo adoptó la Directiva 78/319/CEE, relativa a los residuos tóxicos y peligrosos, el 30 de marzo de 1978 (78/318/CEE, de 30.3.78). DOCE nº L 84, de 31.3.1978, pág. 43-48. En octubre de 1990, la Comisión presentó, ante el Consejo de Ministros de medio ambiente, una nueva propuesta de Directiva relativa a los residuos peligrosos (COM(89)282 final, DOCE nº C 251, de 4.10.1989, pág. 3). Se remitió al grupo de expertos para que discutieran los aspectos técnicos, de forma especial la definición del concepto de residuo peligroso.

91/689/CEE, relativa a los residuos peligrosos,<sup>923</sup> que se configura como reglamentación complementaria a la Directiva marco de 1975.

El 27 de junio de 1994, se aprueba por el Consejo, vista la propuesta de la Comisión<sup>924</sup> y el dictamen del Comité Económico y Social<sup>925</sup>, la Directiva 94/31/CEE<sup>926</sup>, por la que se modifica la Directiva 91/689/CEE en sus artículos 1 y 2. La modificación es consecuencia de la imposibilidad de elaborar una lista obligatoria de residuos peligrosos en los plazos fijados por la Directiva 91/689/CEE, en cumplimiento del artículo 18 de la Directiva 75/442/CEE<sup>927</sup>.

No es azarosa la exposición en este apartado de la regulación relativa a los residuos peligrosos. Aunque la mayoría de los residuos de construcción y desconstrucción no se clasifican como tales, algunos de ellos pueden contener sustancias que aparecen como peligrosas en la lista de residuos peligrosos, por ejemplo aquellos que contienen policlorobifenilos (PBC), amianto, etc.

### ***A) Catálogo europeo de residuos***

En la Directiva 91/699/CEE (anexo III) se definen y enumeran las características que presentan los residuos peligrosos, alguna de ellas es perteneciente a los residuos de construcción y

---

<sup>923</sup> 91/689/CEE, de 12.12.1991, DOCE nº L 337, de 31.12.1991, pág. 20-27.

<sup>924</sup> COM/93/425 Final. Propuesta de Directiva del Consejo por la que se modifica la Directiva 91/689/CEE relativa a los residuos peligrosos, DOCE nº C 271, de 7.10.1993, pág. 16.

<sup>925</sup> DOCE nº C 34, de 2.2.1994, pág. 7. Dictamen del Comité Económico y Social sobre la propuesta de Directiva del Consejo por la que se modifica la Directiva 91/689/CEE relativa a los residuos peligrosos.

<sup>926</sup> 94/31/CEE, de 27.6.1994, DOCE nº L 168, de 2.7.1994, pág. 18-28. Considerando que es necesario garantizar la aplicación de la Directiva 91/689/CE y que sigue siendo necesario elaborar una lista comunitaria de residuos peligrosos, conviene retrasar la derogación de la Directiva 78/319/CEE del Consejo, de 20.3.1978, DOCE nº L 84, de 31.3.1978 (modificada en último lugar por la Directiva 91/689/CEE, DOCE nº L 377, de 31.12.1991, pág. 20-27, relativa a los residuos peligrosos).

<sup>927</sup> DOCE nº L 194, de 25.7.1975, Directiva modificada en último lugar por la Directiva 91/156/CEE, DOCE nº L 78, de 26.3.1991, pág. 32-37.

desconstrucción. H4 - (irritante), H5 - (nocivo), H7 - (cancerígeno), H14 - (ecotóxico). En esta Directiva se establecía que la Comisión elaborara una lista de residuos peligrosos, llevándose a término mediante la decisión del Consejo 94/904/CEE que establece una relación de residuos peligrosos<sup>928</sup>. El único residuo de construcción y desconstrucción incluido es el tipo de residuo 170601, referente a materiales de aislamiento que contienen amianto.

Por decisión de la Comisión 94/3/CEE se establece una lista de residuos, conocido como el Catálogo Europeo de Residuos (CER)<sup>929</sup>. Los residuos de construcción y desconstrucción, incluyendo obras de carretera, están agrupados en la sección 170000. Se establece que la lista es abierta, será revisada periódicamente y que está destinada a ser una nomenclatura de referencia que sirva de terminología común, con el fin de aumentar la eficacia de las actividades de gestión de residuos. El concepto de lista abierta viene a suplir la falta de una definición clara de los residuos peligrosos.

El artículo 1.4 de la Directiva 91/689/CEE define los residuos peligrosos como cualquier residuo que figure en una lista que se elaborará, con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 18 de la Directiva 75/442/CEE y tomando como base los anexos I y II de la presente Directiva..., tales residuos deberán tener una o más propiedades de las enumeradas en la lista del anexo III..., cualquier otro residuo que, a juicio de un Estado miembro presente cualquiera de las propiedades que se enumeran en el Anexo III. Tales casos deberán notificarse a la Comisión y serán examinados con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 18 de la Directiva 75/442/CEE con objeto de adaptar la lista<sup>930</sup>.

## ***B) Estrategia comunitaria para la gestión de residuos***

La estrategia comunitaria para la gestión de residuos se fundamenta en cuatro direcciones:

---

<sup>928</sup> 94/904/CEE, de 22.12.1994, DOCE nº L 356, de 31.12.1994, pág. 14-22.

<sup>929</sup> 94/3/CEE, de 20.12.1993, DOCE nº L 5, de 7.1.1994, pág. 37-40.

<sup>930</sup> DOCE nº L 377, de 31.12.1991, pág. 20-27; COM/88/391 Final, DOCE nº C 295, de 19.11.1988, pág. 26-28.

La primera contempla la prevención en dos fases: en el momento de fabricación de los productos y tras el uso de los mismos. Se define una doble **estrategia preventiva**: la prevención a través de la tecnología (desarrollo de tecnología limpias), y la prevención a través de los productos (uso de productos que generen menos residuos).

La segunda, el **aprovechamiento del residuo** que puede realizarse mediante la reutilización, el reciclado, la recuperación de materia prima o la transformación de energía. Sirva como ejemplo el proceso utilizado en la cogeneración energética<sup>931</sup>.

La tercera, **la optimización de la eliminación final**. En principio su destino debería ser el vertedero, pero ello debe de considerarse como última solución para la gestión de los residuos con el fin de reducir el volumen y la posible nocividad.

La cuarta, **la acción reparadora de la contaminación del suelo** debida al vertido de los residuos. Ello significa contribuir con actividades de investigación y desarrollo de técnicas para la identificación de emplazamientos que requieran descontaminación y rehabilitación.

La gestión de los residuos peligrosos es una actividad compleja. Las empresas que la realizan deberán garantizar su desarrollo sin ocasionar un perjuicio evitable a la salud de las personas y al medio ambiente<sup>932</sup>. Las Directivas<sup>933</sup> establecen la obligación para estas empresas de obtener la autorización previa al ejercicio de la

---

<sup>931</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: Ejemplo que se expone, acompañado de un esquema de ordenada económica de rotación. Cfr. Anexo I de la tesis: CER, escombros de construcción y demolición.

<sup>932</sup> Art. 4 de la Directiva 91/156/CEE, por la que se modifica la Directiva 75/442/CEE, relativa a los residuos; art. 9 de la Directiva 75/439/CEE y art. 7, 8, 10.2 y 3 de la Directiva 87/101/CEE, relativas a la gestión de los aceites usados; art. 4 de la Directiva 76/403/CEE, relativa a los PCB.

<sup>933</sup> Art. 8 de la Directiva 75/442/CEE, relativa a los residuos y art. 9 y 10 de la Directiva 91/156/CEE, por la que se modifica la anterior; art. 9 de la Directiva 78/319/CEE, relativa a los residuos tóxicos y peligrosos, art. 2 y 3 de la Directiva 91/689/CEE, relativa a los residuos peligrosos; art. 6 de la Directiva 75/439/CEE y art. 6 de la Directiva 87/101/CEE, ambas relativas a la gestión de los aceites usados; art. 6 de la Directiva 76/403/CEE, relativa a los PCB.

actividad y al cumplimiento de unos requisitos de control, sometidos a una auditoría externa.

La mayoría de los Estados miembros no disponen de capacidad suficiente o de empresas para eliminar sus propios residuos<sup>934</sup>.

## 5.8. La Legislación y gestión de residuos en España

En materia de residuos, España ha carecido hasta 1986 de una legislación básica<sup>935</sup>. Situación diferente es la de la Comunidad Autónoma de Cataluña, que estableció una legislación propia desde 1983.

La aplicación del Derecho comunitario en España en materia de residuos, obligaba, en principio, a diferenciar la clasificación normativa en dos modalidades: residuos en general y residuos peligrosos<sup>936</sup>.

Como legislación general de residuos en España tenemos el RDLeg. 1163/86, de 13 de julio<sup>937</sup> que modifica los artículos 1 y 11, y disposición final 3ª de la Ley 42/75, que se adapta a la Directiva 75/442/CEE, y establece un régimen jurídico para la ordenación y vigilancia de la recogida de basuras en orden a la protección del medio ambiente y a su aprovechamiento, y la Ley 10/1998, de 21

---

<sup>934</sup> En España, el Plan Nacional de Residuos Tóxicos y Peligrosos cuenta con un programa específico de inversiones en infraestructuras de servicios de gestión de residuos, que preveía, como objetivos mínimos para 1993, la construcción de 3 plantas incineradoras (con una capacidad de 90.000 tn/año), 5 plantas de tratamiento físico-químico (180.000 tn/año) y 10 depósitos de seguridad (440.000 tn/año), con un coste total de 17.574 PT. De los que 6.394 corresponderían a la administración central.

<sup>935</sup> Sólo contaba con la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, reguladora de desechos y residuos sólidos urbanos (BOE núm. 280, de 21.11.1975).

<sup>936</sup> La Directiva 91/156/CEE, del Consejo de 18.3.1991, DOCE nº L 78, de 26/3/1991, pág. 32-37, por la que se modifica la Directiva 75/442/CEE, del Consejo de 15.7.1975, ha significado la asunción por la UE de la moderna concepción de la política de residuos, consistente en abandonar la clasificación en dos únicas modalidades (general y peligrosos) y establecer una norma común para todos ellos, que podrá ser completada con una regulación específica para determinadas categorías de residuos.

<sup>937</sup> RDLeg. 1163/1986, de 13 de junio (BOE 149, de 23.6.1986).

de abril, de residuos<sup>938</sup>, que transpone al Derecho español la Directiva 91/156/CEE.

La legislación española específica de residuos peligrosos, se inicia con la Ley 20/86, de 14 de mayo<sup>939</sup>, que transpone, al Derecho español la Directiva 78/319/CEE. De acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley, el 20 de julio de 1988 se aprueba el reglamento de aplicación, RD 833/88<sup>940</sup>, que fue modificado por el RD 952/97<sup>941</sup>. Posteriormente, y según lo establecido en la disposición final de dicho Reglamento, esta regulación se ha completado con la promulgación de diversas órdenes que transponen las restantes Directivas sobre la gestión de determinados tipos de residuos peligrosos<sup>942</sup>.

Las Directivas relativas al traslado transfronterizo de residuos peligrosos fueron desarrolladas en la Orden de 12 de marzo de 1990, sobre traslados transfronterizos de residuos peligrosos<sup>943</sup>, y el conjunto de Directivas relativas a los residuos procedentes de la industria del dióxido de titanio, por la Orden de 18 de abril de 1991, en la que se establecen las normas para reducir la contaminación producida por los residuos de la industria del dióxido de titanio<sup>944</sup>.

---

<sup>938</sup> Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos (BOE 96, de 22.4.1998).

<sup>939</sup> Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos. (BOE 120, de 20.5.1986). Fue adoptada por el procedimiento normal ante las Cortes Generales (BOE de 20.5.1986) ya que no existía disposición alguna en la materia, siendo ésta la última disposición aprobada antes de la disolución de las Cortes a consecuencia de la convocatoria anticipada de elecciones generales.

<sup>940</sup> RD 833/1988, de 20 de julio, Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986 (BOE 182, de 30.7.1988).

<sup>941</sup> RD 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, de 14.5.1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos, aprobado mediante RD 833/88, de 20 de julio (BOE 160, de 5.7.1997)

<sup>942</sup> Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE 57, de 8.3.1989) por la que se regula la gestión de los aceites usados; Orden de 13 de junio de 1990 (BOE 148, de 21.6.1990) por la que se modifican algunos puntos de la anterior.

<sup>943</sup> Orden de 12 de marzo de 1990 (BOE 65, de 16.3.1990).

<sup>944</sup> Orden de 18 de abril de 1991 (BOE 102, de 29.4.1991).

## **A) La gestión de los residuos peligrosos en España**

La Ley 20/86, de 14 de mayo, define los residuos tóxicos y peligrosos en función de su origen y de la forma y estado en que se encuentren. Sigue los mismos criterios que la Directiva 78/319/CEE, aunque con diferente redacción y sin hacer mención expresa de los residuos peligrosos con valor económico. La Ley define las actividades de almacenamiento, tratamiento, recuperación y eliminación, mientras que la Directiva sólo las menciona. A estas actividades contempladas en el artículo 3 del Reglamento de ejecución de la Ley, RD 833/88, deben añadirse el pre-tratamiento, la recogida, la reutilización, el reciclado y la regeneración.

La Ley 20/86 dispone que la instalación o explotación de actividades productoras de residuos peligrosos quede supeditada a la obtención de una autorización otorgada por el órgano competente en la CCAA correspondiente, que requiere un estudio sobre las cantidades, los tipos de residuos y su destino final, las prescripciones técnicas, los métodos de tratamiento y las medidas de precaución que se pondrán en marcha en la instalación<sup>945</sup> (artículo 4).

La concesión de la autorización queda sujeta a la presentación de un estudio sobre los recursos técnicos y humanos de que dispone, además de la constitución de un seguro de responsabilidad civil por los posibles daños y perjuicios que su explotación pudiera causar, así como a la prestación de una fianza para responder de todas las obligaciones que se deriven del ejercicio de su actividad frente a la administración<sup>946</sup>.

De acuerdo con el RDLeg. 1302/86, de 28 de junio, de evaluación ambiental<sup>947</sup> y su Reglamento de ejecución<sup>948</sup>, la autorización de

---

<sup>945</sup> En la misma línea del artículo 9 de la Directiva 78/319/CEE, DOCE nº L 84 de 31/3/1978, pág. 43-48.

<sup>946</sup> PEÑALVER CABRÉ, *La regulación municipal...*, op. cit., pág. 107. En las actividades clasificadas, los Municipios tienen una importancia capital ya que se prevé una intervención municipal previa al inicio de cualquier actividad que esté clasificada de molesta, insalubre, nociva o peligrosa por su impacto sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

<sup>947</sup> RDLeg. 1302/1986, de 28 de junio (BOE 155, de 30.6.1986).

estas instalaciones necesita asimismo la elaboración de un estudio de impacto ambiental<sup>949</sup>.

La Ley establece unas medidas de control de las instalaciones autorizadas, obligando a un registro sujeto al control externo de todo el proceso (auditorías), al tiempo que prohíbe, salvo autorización expresa, el acopio de residuos peligrosos por un período superior a seis meses.

### **B) La Ley 10/98, de residuos**

La Ley 10/98 de residuos<sup>950</sup>, en su exposición de motivos, establece la adecuación de nuestro derecho a la Directiva 91/156/CEE, a lo que hay que añadir como razón para su promulgación, la pretensión de contribuir a la protección del medio ambiente. Para ello coordina la política de residuos con la económica, industrial y territorial, con el objetivo de incentivar su reducción en origen y dar prioridad a la reutilización, reciclado y valorización de los residuos sobre otras técnicas de gestión.

El ámbito de aplicación es genérico a todo tipo de residuos, con la excepción de los producidos por emisiones a la atmósfera, residuos radiactivos y los vertidos a las aguas.

En cuanto al ejercicio efectivo de las competencias sobre residuos, la Ley respeta las de los ayuntamientos en materia de residuos

---

<sup>948</sup> Reglamento de ejecución del RDLeg. 1302/1986 (BOE 239, de 5.10.1988).

<sup>949</sup> En la disposición final del Reglamento, se faculta al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para dictar las disposiciones necesarias para hacer viable la Ley, además del Plan Nacional de Residuos Tóxicos y Peligrosos. Resolución de 24 de julio de 1989 de la Subsecretaría del MOPU por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Industriales y se constituye una Comisión de Seguimiento del mismo, BOE de 28.7.1989.

<sup>950</sup> Su entrada en vigor deroga la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos y la Ley 20/1986 de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, así como los artículos 50, 51 y 56 del Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, aprobado mediante RD 833/1988, de 20 de julio. No obstante, es preciso matizar esta afirmación, en el sentido de que sólo puede hablarse de una derogación en sentido estricto de la Ley 42/1975, dado que la Ley 20/1986, si bien resulta formalmente derogada a la entrada en vigor de la nueva Ley de residuos, lo cierto es que su contenido se incorpora a esta última casi en la totalidad.

sólidos urbanos, así como el reparto constitucional de las mismas entre el Estado y las CCAA<sup>951</sup>. Prevé la elaboración de planes nacionales de residuos, como resultado de la integración de los respectivos planes autonómicos de gestión y admite la posibilidad de que las entidades locales puedan elaborar sus propios planes de gestión de residuos urbanos.

La Ley no sólo contempla los residuos una vez generados, sino también en su fase previa a su generación. Regula las actividades de los productores, importadores y adquirentes, con la finalidad de lograr una estricta aplicación del principio de que quién contamina, paga. Hace recaer sobre el bien mismo, en el momento de su puesta en el mercado, los costos de la gestión adecuada de los residuos que genera dicho bien y sus accesorios.

Para cumplir los objetivos de reducción, reutilización, reciclado y valorización, así como para promover las denominadas tecnologías limpias, prevé que las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, pueden establecer instrumentos de carácter económico y medidas de incentivación<sup>952</sup>. Asimismo ordena la forma en que habrá de hacerse la recogida de los residuos urbanos por las entidades locales (ayuntamientos), y el traslado de los residuos, con la limitación de movimientos que a los Estados miembros permite el Reglamento 259/93<sup>953</sup>, regulándose también los supuestos en los que las CCAA pueden limitar su movimiento dentro del territorio nacional.

---

<sup>951</sup> POVEDA GÓMEZ, *Comentarios a la Ley 10/1998...*, op. cit., pág. 34 y 35. La Ley de residuos, pues, en tanto que legislación básica viene a establecer el común denominador normativo de protección (por copiar la terminología del tribunal Constitucional) que se va a aplicar en todo el Estado en relación con esta materia y puede, por tanto, ser completada por las Comunidades Autónomas mediante el establecimiento de mayores niveles de protección, sin perjuicio de las competencias que también incumbe a las Administraciones autonómicas en materia de desarrollo de la legislación básica.

<sup>952</sup> FRANK MACERA, *El deber industrial de respetar...*, op. cit., pág. 325. Las ayudas de apoyo estatales ambientales a la industria en la jerga especializada se denominan hard (las que cofinancian los gastos de inversión necesarios para adaptar el proceso productivo de las empresas a los requisitos ambientales) por oposición a las ayudas soft (las que, aun teniendo como finalidad la protección ambiental, no van directamente destinadas a financiar los costes de adaptación a las exigencias ecológicas).

<sup>953</sup> Reglamento del Consejo CEE 259/93, de 1.2.1993, DOCE nº L 30, de 6.2.1993, relativo a la vigilancia y al control de los traslados de residuos en el interior, a la entrada y a la salida de la CEE.

## a) Referencia al proceso constructivo o de demolición

La Ley 10/98 aunque no está específicamente referida a la construcción, incide de forma irremediable en el proceso de edificación<sup>954</sup>. Después de definir el objeto (artículo 1)<sup>955</sup>, faculta al Gobierno (artículo 6)<sup>956</sup> para que pueda establecer acciones de reducción, reutilización o reciclado de residuos. Ello debe implicar la elaboración de normas complementarias que se adecuen a la realidad social y a las previsiones de futuro que necesita el medio ambiente<sup>957</sup>.

---

<sup>954</sup> Todo proceso edificatorio supone la generación de una parte importante de residuos, como he mencionado en el apartado de antecedentes de la gestión de residuos; POVEDA GÓMEZ, *Comentarios a la Ley 10/1998...*, op. cit., pág. 36. De la regulación deducimos, en primer lugar, que el legislador ha tenido buen cuidado de colocar justo en el frontispicio de la Ley la preferencia de la prevención en la gestión de los residuos, siguiendo la escala de prioridades marcada por las instituciones comunitarias en la Estrategia Comunitaria sobre residuos y en el V Programa de Actuación en materia de Medio Ambiente Y Desarrollo sostenible. No obstante, en el siguiente paso la Ley de Residuos va más allá incluso de las previsiones comunitarias al establecer el orden jerárquico en el que se van a colocar las operaciones de gestión de residuos, a continuación de la prevención, en la medida en que la nueva Ley sitúa claramente a la reutilización por delante del reciclado.

<sup>955</sup> Ley 10/1998, art. 1. Objeto. Esta Ley tiene por objeto prevenir la producción de residuos, establecer el régimen jurídico de su producción y gestión y fomentar, por este orden, su reducción, su reutilización, reciclado y otras formas de valorización, así como regular los suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas. El Gobierno podrá establecer normas para los diferentes tipos de residuos, en las que se fijarán disposiciones particulares relativas a su producción o gestión.

<sup>956</sup> Ley 10/1998, art. 6. Objetivos específicos. El Gobierno podrá establecer objetivos de reducción en la generación de residuos, así como de reutilización, reciclado y otras formas de valorización obligatoria de determinados tipos de residuos.

<sup>957</sup> MARTÍN MATEO, *Manual de derecho...*, op. cit., pág. 63 y 80. El derecho ambiental tiene implicaciones y manifestaciones de derecho privado, pero su meollo es fundamentalmente público, se impone directamente por el Estado, en cuanto regula las relaciones del hombre con su entorno y no de los sujetos privados entre sí. El derecho civil ha sido rigurosamente precursor en este ámbito, precisamente desde la perspectiva de las relaciones de propiedad, vetándose desde la época romana las injerencias ilegítimas en predios contiguos, mediante las emisiones de humos y otras molestias que el propietario agraviado no tenía obligación de soportar. Así el código español en su artículo 590 prohíbe de construir cerca de una pared medianera ajena, pozos, cloacas, hornos, fraguas, chimeneas, etc. Que por sí mismos o sus productos sean nocivos y peligrosos sin sujeción a las condiciones que establezcan los reglamentos.

Las definiciones y diferencia de conceptos que se preceptúan en el artículo 3<sup>958</sup> son fundamentales para la posterior determinación de responsabilidades. En los tres primeros apartados define, y con ello diferencia, los conceptos de residuos, residuos urbanos, municipales y residuos peligrosos<sup>959</sup>.

Las definiciones, por lo que implican, ayudan a una preorganización del proceso de gestión de residuos y con ello establecen, fundamentalmente, las funciones que deben asumir el productor, poseedor y gestor<sup>960</sup>. Por lo que atañe al promotor y constructor pueden asumir, en determinados supuestos, las tres funciones. No será fácil establecer los límites de la función que cada uno debe cumplir<sup>961</sup>, pero será importante para poder

---

<sup>958</sup> Ley 10/1998, art. 3, Define y diferencia los conceptos de: residuo, residuos urbanos o municipales, residuos peligrosos, prevención, productor, poseedor, gestor, gestión, reutilización, reciclado, valorización, eliminación, recogida, recogida selectiva, almacenamiento, estación de transferencia, vertedero y suelo contaminado.

<sup>959</sup> Ley 10/1998, art. 3a) -Residuo-: cualquier sustancia u objeto perteneciente a alguna de las categorías que figuran en el anejo de esta Ley, del cual su poseedor se desprenda o del que tenga la intención u obligación de desprenderse. En todo caso, tendrán esta consideración los que figuren en el Catálogo Europeo de Residuos (CER), aprobado por las Instituciones Comunitarias. b) -Residuos urbanos o municipales-: los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes: Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas; Animales domésticos muertos, así como muebles enseres y vehículos abandonados; Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. c) -Residuos peligrosos-: aquellos que figuren en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997, así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Los que hayan sido calificados como peligrosos por la normativa comunitaria y los que pueda aprobar el Gobierno de conformidad con lo establecido en la normativa europea en convenios internacionales de los que España sea parte.

<sup>960</sup> Ley 10/1998, art. 3, e) -Productor-: cualquier persona física o jurídica cuya actividad, excluida la derivada del consumo doméstico, produzca residuos o que efectúe operaciones de tratamiento previo, de mezcla, o de otro tipo que ocasionen un cambio de naturaleza o de composición de esos residuos. Tendrá también carácter de productor el importador de residuos o adquirente en cualquier Estado miembro de la Unión Europea. f) -Poseedor-: el productor de los residuos o la persona física o jurídica que los tenga en su poder y que no tenga la condición de gestor de residuos. g) -Gestor-: la persona o entidad, pública o privada, que realice cualquiera de las operaciones que componen la gestión de los residuos, sea o no el productor de los mismos.

<sup>961</sup> La Ley 10/1998 introduce una importante novedad en relación con la legislación anterior, al incluir en el concepto de gestión, la vigilancia (por el respectivo titular) de

referirlas a la atribución de competencias y responsabilidades de los agentes que participan en el proceso constructivo.

Los residuos procedentes de la construcción (no peligrosos) los incluye en el grupo de residuos urbanos o municipales (artículo 3.b), haciendo especial mención de los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria (rehabilitación y mantenimiento). Puede ser dificultoso cumplir los objetivos establecidos en el artículo 1.1, en lo referente a los procesos de rehabilitación y mantenimiento de los edificios existentes en las diversas ciudades. Si bien, se preceptúa (artículo 1.2) que el Gobierno podrá establecer normas para los diferentes tipos de residuos. Ello deberá ampliarse en el estudio sobre la antigüedad y tecnología utilizada en las edificaciones de las distintas poblaciones, con la necesidad de unas normas de ámbito provincial y municipal, que se ajusten al máximo a la realidad para poder ser viables<sup>962</sup>.

El título III de la producción, posesión y gestión de los residuos, es el más amplio y recoge fundamentalmente lo establecido por la Directiva 91/156/CEE, en cuanto remarca el principio de que las operaciones de gestión de residuos se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente. Deberá ser muy importante el control que realicen las administraciones públicas<sup>963</sup>

---

las anteriores actividades, así como la vigilancia de los lugares de depósito o vertido después de su cierre.

<sup>962</sup> PEÑALVER CABRÉ, *La regulación municipal de...*, op. cit., pág. 106 y 107. Una eficaz actuación administrativa sobre los residuos implica la interacción con otros sectores materiales, y uno de ellos es el urbanismo. Además, el urbanismo es un instrumento muy útil para integrar las diferentes modalidades de intervención en materia de residuos y plasmarlas en el territorio. No podemos olvidar tampoco el nuevo alcance del urbanismo, ya que actualmente no se limita sólo a ordenar espacios, sino también a regular los usos permitidos y, por tanto, también las actividades, incidiendo de lleno en la libertad de empresa y el derecho de propiedad. Y el urbanismo es una materia sobre la cual el municipio tiene unas amplias competencias reconocidas por la legislación (el art. 25.2 LBRL ya contiene una atribución competencial de ordenación). Esto comporta que en determinados residuos, como los peligrosos, sobre los que el municipio ni tiene garantizadas competencias desde el punto de vista de la regulación específica de residuos, el urbanismo sea un instrumento para incidir en ellos.

<sup>963</sup> ESTEVE PARDO, *Técnica, riesgo y derecho...*, op. cit., pág. 23. La técnica ha superado las posibilidades de conocimiento de muchas administraciones públicas. Conviene destacar la naturaleza del problema que no es de orden jurídico, competencial, financiero. Es, estricta y primariamente, un problema de conocimiento,

y de forma especial los ayuntamientos, en lo referente a la concesión de licencias de obra de edificación y demolición.

## **b) Atribución de competencias para la gestión de residuos**

Las diferentes atribuciones de competencias que se especifican en la Ley 10/98, de residuos<sup>964</sup>, están de acuerdo con el artículo 149.1.23 de la CE<sup>965</sup>, en cuanto que el Estado tiene la competencia exclusiva para dictar la legislación básica en materia de protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las CCAA de establecer normas adicionales de protección. De esta forma podrán asumir, en virtud del artículo 148.1.9 CE y en la medida en que así lo prevean sus Estatutos, competencias de gestión en esta materia.

Esta previsión ha dado lugar a formas diversas de reparto competencial en materia de protección del medio ambiente. Así, mientras que en algunas CCAA esta competencia es sólo

---

epistemológico si se quiere. La capacidad de conocimiento de las administraciones públicas a través de sus medios personales y materiales se ha visto ampliamente superada por la técnica y los riesgos que genera. La situación se hace del todo insostenible si, además, se pretende que al Administración sea responsable por una actividad de control e intervención cuando no esta capacitada para ello.

<sup>964</sup> Las atribuciones de competencias que se establecen en los distintos ámbitos de la gestión de residuos son las comprendidas en los siguientes artículos: el art. 13.1, quedan sometidas a régimen de autorización por el órgano competente en materia medioambiental de la comunidad autónoma las actividades de valorización y eliminación de residuos, etc.; art. 14.1, las Comunidades Autónomas podrán eximir... etc. ; art. 16 referente al traslado de residuos dentro del territorio del estado. Las Comunidades Autónomas solo podrán oponerse... etc.; art. 20, referente a residuos urbanos y servicios prestados por las entidades locales, etc.; art. 22.1. Los órganos de la Comunidades Autónomas competentes para otorgar las autorizaciones podrán exigir a los productores de residuos peligrosos etc. El título IV, instrumentos en la producción y gestión de residuos sigue el mismo criterio. Así el artículo 25 establece que las Administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán establecer las medidas económicas, financieras y fiscales.." etc. El título VI, que regula la inspección y vigilancia, responsabilidad administrativa y régimen sancionador" continua enunciando las atribuciones de competencias en cuanto la autoridad de control y sanción. Así el artículo 34.1, infracciones sin perjuicio de las infracciones que, en su caso, puedan establecer las Comunidades Autónomas, las infracciones... .

<sup>965</sup> Disposición final segunda, Ley 10/1998. Esta Ley tiene la consideración de legislación básica sobre protección del medio ambiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 149.1.23 de la Constitución, con excepción de... .

ejecutiva, como en las de Castilla-La Mancha, Extremadura, Castilla-León, Asturias, Cantabria, La Rioja, Murcia, Aragón, Galicia y Canarias<sup>966</sup>, en otras comprende la función ejecutiva y de desarrollo legislativo, tanto de las normas básicas como de normas adicionales de protección. Esta última fórmula se encuentra recogida en los Estatutos de Autonomía de Catalunya, el País Vasco, Andalucía, Valencia, Navarra, Baleares y Madrid<sup>967</sup>.

La Ley regula la inspección y vigilancia, así como la responsabilidad administrativa y régimen sancionador en la gestión de los residuos (el Título VI). La responsabilidad administrativa lo será sin perjuicio, en su caso, de las correspondientes responsabilidades civiles y penales (artículo 32.1)<sup>968</sup>.

Preceptúa que los residuos tendrán siempre un titular sujeto a responsabilidad administrativa, en calidad de productor, poseedor o gestor de los mismos<sup>969</sup>, salvo que cedan los residuos a gestores

---

<sup>966</sup> Art. 33.1 Estatuto de Autonomía (EA), de Castilla-La Mancha (BOE de 16.8.1982); art. 9.2 EA, de Extremadura (BOE de 26.2.1983); art. 28.3 EA, de Castilla-León (BOE de 2.3.1983); art. 12.a EA, de Asturias (BOE de 11.1.1982); art. 24.a EA, de Cantabria (BOE de 11.1.1982); art. 10.1.1 EA, de la Rioja (BOE de 19.6.1982); art. 12.1.a EA, de Murcia (BOE de 19.6.1982); art. 36.2.c EA, de Aragón (BOE de 16.8.1982); art. 20.30 EA, de Galicia (BOE de 28.4.1981); art. 33.a EA, de Canarias (BOE de 10.8.1982).

<sup>967</sup> Art. 10.6 EA, de Catalunya (BOE de 22.12.1979); art. 11.1.a EA, del País Vasco (BOE de 22.12.1979); art. 15.1.7 EA, de Andalucía (BOE de 11.1.1982); art. 32.6 EA, de Valencia (BOE de 10.7.1982); art. 57.c EA, de Navarra (BOE de 16.2.1982); art. 11.5 EA, de Baleares (BOE de 1.3.1983); art. 27.10 y 28.1 EA, de Madrid (BOE de 1.3.1983).

<sup>968</sup> Art. 32, Ley 10/1998. Responsabilidad. 1. Las infracciones a lo establecido en esta Ley serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este Título, sin perjuicio, en su caso, de las correspondientes responsabilidades civiles y penales. 2. La responsabilidad será solidaria en los siguientes supuestos: a) Cuando el poseedor o el gestor de los residuos los entregue a persona física o jurídica distinta de las señaladas en esta Ley. b) Cuando sean varios los responsables y no sea posible determinar el grado de participación de cada uno en la realización de la infracción. 3. Cuando los daños causados al medio ambiente se produzcan por acumulación de actividades debidas a diferentes personas, la Administración competente podrá imputar individualmente esta responsabilidad y sus efectos económicos.

<sup>969</sup> POVEDA GÓMEZ, *Comentarios a la Ley 10/1998...*, op. cit., pág. 63. Las diferencias existentes entre el concepto de productor y el de poseedor, según el apartado e) del artículo 3, se considera productor a cualquier persona física o jurídica cuya actividad, excluida la derivada del consumo doméstico, produzca residuos o que efectúe operaciones de tratamiento previo, de mezcla, o de otro tipo que ocasionen un cambio de naturaleza o de composición de esos residuos. Tendrá también carácter de

autorizados<sup>970</sup> (el artículo 33). En cuanto a la potestad sancionadora, que corresponde a la Administración General del Estado, el artículo 37 distribuye las competencias en función de que los supuestos de infracción, especificados en el artículo 34,

---

productor el importador de residuos o adquiriente en cualquier Estado miembro de la Unión Europea. Por el contrario, el concepto de poseedor abarca una realidad más amplia, de tal forma que, a tenor del apartado f) del mismo artículo, tiene esta condición tanto el productor de los residuos como la persona física o jurídica que los tenga en su poder y que no tenga la condición de gestor de residuos. De acuerdo con lo anterior, el concepto de productor estaría ligado necesariamente al ejercicio de actividades profesionales, tanto de producción física de residuos como de importación o adquisición intercomunitaria, lo que nos permite concluir que, desde el punto de vista práctico, todos los productores serán a su vez poseedores (al menos mientras tengan los residuos en su poder) pero no todos los poseedores de residuos tienen la consideración de productores (como ocurre, por ejemplo, en la posesión de residuos domésticos).

<sup>970</sup> Sentencia de la Audiencia de Barcelona de 20 de mayo de 1998, (RJC. 1998, pág. 1160-1163). Delito contra el medio ambiente: en los hechos concurre un error sobre el tipo, puesto que el acusado desconocía que vulneraba la normativa administrativa y, además, un error de prohibición, porque desconocía la significación antijurídica de su conducta, si bien al ser ambos errores vencibles, procede aplicar el artículo 331, en relación art. 325, del Código Penal. Fundamentos de derecho. Los hechos declarados probados son legalmente constitutivos de un delito contra el medio ambiente del art. 331 en relación al 325 del Código Penal, en relación al art. 45 de la Constitución Española,...y anexo de la Ley 20/1986, de 14 de mayo Básica sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos,...Reglamento 833/1988 de 30 de julio sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos,...Llei 6/1983 de 7 de abril de la Generalitat de Catalunya sobre Residuos Industriales,... Decret Legislatiu 142/1984 de aplicación de la anterior,... Decret Legislatiu 2/1991, de 26 de septiembre de la Generalitat de Catalunya en materia de Residuos Industriales,... Ordre de la Conselleria de Obres Públiques de 17 de octubre de 1984 sobre Clasificación de Residuos Industriales, por cuanto de las pruebas practicadas en..., se acreditó que el acusado entregó a otra persona unos bidones que contenían distintas cantidades del producto..., en los que había una etiqueta que indicaba que contenían..., y que indicaban su carácter nocivo por ingestión, sus efectos de irritación de ojos,... así como las precauciones a tomar en..., para que los depositara en un vertedero, con lo que incumplía la normativa administrativa referida y se producía un riesgo de grave perjuicio para la salud de las personas, si bien dicho acusado era desconocedor de la significación antijurídica, de la conducta de no realizar el depósito en algún vertedero autorizado y no cumplió la normativa sobre la forma y lugar de depósito de tales residuos tóxicos y nocivos y sobre su transporte, el cual de ningún modo se preocupó de asegurar... Todo ello conlleva la concurrencia en dicho acusado no sólo de un error sobre el tipo, puesto que desconocía que con su conducta vulneraba la normativa administrativa referida, la cual forma parte del tipo penal como elemento del mismo, sino también un error de prohibición porque desconocía la significación antijurídica de su conducta, siendo ambos errores considerados como vencibles puesto que pudo evitarlos con una simple consulta a los organismos correspondientes de la Generalitat. La concurrencia de dicho error de tipo sobre un elemento esencial y del error de prohibición, ambos vencibles, obligan a estimar que el delito cometido no se realizó con dolo sino por imprudencia grave, con lo que su incardinación adecuada es en el art. 331 en relación al 325 del Código Penal.

sean leves, graves o muy graves, salvo en materia de residuos urbanos que corresponderá a los alcaldes.

En la disposición final primera se establece que la futura normativa de edificación que dicten las respectivas administraciones públicas, deberá contener específicamente la regulación de los requisitos técnicos<sup>971</sup> de diseño y ejecución que faciliten la recogida domiciliar de residuos de acuerdo con lo establecido en esta Ley. “No será una normativa fácil en cuanto debe hacer frente a las distintas realidades, medios económicos de cada población, vertederos, control técnico, etc”<sup>972</sup>.

En la disposición final tercera, se faculta al gobierno para el desarrollo reglamentario de esta Ley, sin perjuicio de las competencias de las CCAA, y se establece, en el apartado 2, la

---

<sup>971</sup> ESTEVE PARDO, *Técnica, riesgo y derecho...*, op. cit., pág. 25 y 26. Posiblemente sean los órganos jurisdiccionales los que más directamente han de encararse con muchos y delicados problemas que la complejidad de la técnica plantea. Al verse desbordado el ordenamiento por el desarrollo tecnológico resulta que en muchos sectores puede ser considerable y aun dominante la regulación y referencias que se establecen en normas técnicas y estándares fijados por expertos. Normas y estándares situados extramuros del ordenamiento y ante los que puede verse el juez como fundamental criterio de referencia, quedando en buena medida desplazadas las normas jurídicas que son las que está llamando a aplicar. Es así cómo ante la falta de referencias en el ordenamiento se acude a lo que establezca la comunidad científica y los expertos. Pero lo que ocurre con mayor frecuencia es que tampoco aquí se despeja la incerteza, y así se advierte con relación a las dos funciones y la aplicación del derecho. Respecto a la primera, debe significarse que la determinación precisa del entramado fáctico es particularmente incierta cuando concurren elementos tecnológicos y procesos de la naturaleza. El problema se da sobre todo en el establecimiento de relaciones entre industria y naturaleza, relaciones de causalidad en términos jurídicos. En la segunda tarea, la aplicación del derecho, el problema que a los tribunales se les plantea con mayor frecuencia, es el de la ausencia e indefinición de norma jurídica o el de remisión, a través de la cláusula técnica, a los criterios y reglas de la técnica y sus expertos.

<sup>972</sup> ESTEVE PARDO, *Técnicas, riesgos y derecho...*, op. cit., pág. 27. La historia de las relaciones entre técnica y derecho es de un progresivo y creciente distanciamiento. El derecho efectivamente se desconecta del desarrollo tecnológico cuando éste adquiere un ritmo trepidante y se desparrama por sectores cada vez más especializados. Pero llega un momento en el que ese progreso técnico no puede ser en absoluto indiferente para el derecho, que necesariamente se plantea entonces recuperar el control sobre la técnica. No es, no podrá ser, un dominio absoluto, pero sí puede plantearse mantener posiciones de control en puntos estratégicos. Ese momento que reclama la atención e intervención del derecho se da cuando la técnica genera riesgos.

obligación del Ministerio de Medio Ambiente de publicar el Catálogo Europeo de Residuos (CER)<sup>973</sup>.

“Hay que valorar la Ley 10/98, de residuos, como de muy importante por los cambios de control que implicará en todo su ámbito y de forma especial en el proceso edificatorio (construir, rehabilitar, mantener, desconstruir). Obligará a un cambio de cultura en el diseño y en la utilización de tecnologías. Para ello será imprescindible un control de calidad de los productos que deberá abarcar desde su fase de proyecto hasta el final de la vida útil del edificio. Esto sólo será posible si se establecen normas que preceptúen aspectos concretos”<sup>974</sup>.

### ***C) La gestión de residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cataluña***

---

<sup>973</sup> Por el Ministerio de Medio Ambiente se publicarán el Catálogo Europeo de Residuos (CER), aprobado por Decisión 94/3/CEE, de la Comisión de 20 diciembre, y la Lista de Residuos Peligrosos, aprobada por la Decisión 94/904/CEE, del Consejo, de 22 de diciembre de 1994, DOCE nº L 356 de 31/12/1994, pág. 14-22, y sus posteriores modificaciones. Igualmente, por el citado Departamento se publicará la Decisión 96/350/CE, de la Comisión, de 24 de mayo, por la que se adaptan los anexos II.A y II.B de la Directiva 75/442/CEE, del Consejo, relativa a los residuos, y sus posteriores modificaciones.

<sup>974</sup> POVEDA GÓMEZ, *Comentarios a la Ley 10/1998.*, op. cit., pág. 128 y 129. Sin mencionar autor ni libro en este recorrido de las normas, hay que seguir analizando las comunitarias de reciente aprobación que, ya sea de forma directa o colateral, afectan a la regulación general de los residuos, hará mención a la Directiva 97/11/CE, del Consejo, de 3 de marzo (DOCE I, núm. 73). De 14.3.1997), por la que se modifica la Directiva actualmente vigente en materia de evaluación de impacto ambiental. En concreto, y si comprobamos las modificaciones específicas que introduce esta importante Directiva, observaremos que entre las actividades que necesariamente van a tener que someterse a evaluación previa de su impacto ambiental se incluyen varias estrechamente relacionadas con la gestión y producción de residuos. Igualmente, esta Directiva nos ofrece la importante singularidad de incorporar un nuevo Anexo en el que se contemplan los criterios que se deben tener en cuenta par el análisis individual o la fijación de umbrales que determinen que ciertas actividades o proyectos tengan que someterse a la evaluación de su impacto ambiental. Y precisamente, una de las características de los proyectos que se deben tener en cuenta para ello es la generación de residuos. Por último, esta Directiva establece la importante novedad de que en estos mismos casos el promotor, en la descripción del proyecto, va a tener que detallar especialmente la estimación de los tipos y cantidades de residuos y emisiones previstas que se deriven del funcionamiento del proyecto de que se trate.

La Ley 1163/86 establece que corresponde a las CCAA formular el Plan de Gestión de residuos dentro de su ámbito territorial, y al Estado formular el Plan Nacional de gestión de residuos, con base en las previsiones presentadas por la UE.

La referencia que la Ley básica de residuos realiza de las competencias de las CCAA, exige que efectúe algunas consideraciones sobre la regulación en materia de residuos de la CCAA de Cataluña, adelantada en más de tres años a la legislación de ámbito estatal.

En base a las políticas y estrategias de la UE y a la Legislación básica del Estado, la Generalitat de Catalunya<sup>975</sup>, en el ámbito de sus competencias, ha promulgado una importante legislación en materia de gestión de residuos y de protección del medio ambiente. Con relación al proceso constructivo de edificación y demolición cabe destacar:

La Ley 6/93, reguladora de los residuos de Cataluña<sup>976</sup>, el Decreto 201/94, regulador de las demoliciones y otros residuos de la construcción<sup>977</sup>, el Decreto 34/96, por el que se aprueba el Catálogo de residuos de Cataluña<sup>978</sup>, modificado por el Decreto 92/99<sup>979</sup> (predefinidos ambos por el Catálogo de Residuos Europeo), el Decreto 1/97, regulador de los vertederos controlados<sup>980</sup> y el Decreto 93/99, sobre procedimiento de gestión de residuos<sup>981</sup>.

---

<sup>975</sup> MARTÍN MATEO, *Manual de derecho ambiental...*, op. cit., pág. 217. La Comunidad Autónoma de Cataluña tiene un dispositivo administrativo bastante completo y es, sin duda, la que más prontamente y con mayor energía ha abordado este problema en España.

<sup>976</sup> Ley 6/1993, de 15 de julio, reguladora de los residuos de Cataluña (BOE 203, de 25.8.1993).

<sup>977</sup> D 201/1994, de 26 de julio, regulador de las demoliciones y otros residuos de la construcción (DOGC 1931, de 8.8.1994).

<sup>978</sup> RD 34/1996, de 9 de enero, por el que se aprueba el catálogo de residuos de Cataluña (DOGC 2166, de 9.2.1996).

<sup>979</sup> D 92/1999, de 6 de abril, por el que se modifica el catálogo de residuos de Cataluña (DOGC 2865, de 12.4.1999).

<sup>980</sup> RD 1/1997, de 7 de enero, regulador de los vertederos controlados (DOGC 2307, de 13.1.1997).

<sup>981</sup> D 93/1999, de 6 de abril, sobre procedimiento de gestión de residuos (DOGC 2865, de 12.4.1999).

La Ley 6/93 asume fundamentalmente los objetivos marcados por las Directivas de la UE y las adapta a las condiciones socioeconómicas y peculiaridades del territorio de Cataluña. Esta Ley incorpora los objetivos de minimización, valoración y disposición correcta de los residuos, que son los ejes o directrices principales de una adecuada gestión de residuos para la protección del medio ambiente. Para ello sigue las directrices del quinto programa de la Comunidad Europea antes expuesto.

El Decreto 201/94 tiene como objetivo regular las operaciones de gestión de residuos, fomentando el aprovechamiento y la posible valoración de los materiales y elementos sobrantes, así como su minimización. La mejor manera de gestionar los sobrantes de una obra es que no hayan, o que en la misma obra se reduzca al máximo su cantidad, productos sobrantes (subproductos).

El Decreto define y establece los tres participantes principales en el proceso de producción y gestión de los residuos de la construcción. Estos son: el productor (promotor), el poseedor (constructor), y el gestor de residuos (administración o empresario). El Decreto regula también las obligaciones específicas de estos agentes.

Por lo que atañe a la valoración de los residuos, siguiendo los objetivos establecidos por la UE al respecto, la Ley 6/93, establece la necesidad de fomentar plantas de reciclaje y de tratamiento, así como la implantación de métodos, sistemas y técnicas de recuperación, mecanismos de comercialización y otras acciones dirigidas a obtener primeras materias a partir de los residuos.

Los productos procedentes de derribos, runa y otros materiales de rechazo de la construcción, constituyen unos residuos con fracciones valorizables, y otros que deben ser objeto de deposición controlada en el suelo. Una buena gestión de estos residuos debe perseguir su máxima valoración con el fin de reducir, tanto como sea posible, el impacto medioambiental. La comercialización de los residuos tiene por objeto cerrar el círculo en su gestión, para favorecer y crear mercados a los materiales valorados. Es más la Ley 6/93 contempla la necesidad de que las administraciones públicas favorezcan el uso de subproductos recuperados y la

utilización de productos elaborados, total o parcialmente, con materiales reciclados.

La gestión de rechazo se limita solo a las fracciones no susceptibles de valorización. El Decreto 201/94 regula la disposición de los residuos, o sea, disponerlos de manera que no puedan causar daño a las personas ni al medio natural, y que no se conviertan en factores de agresión al paisaje.

Los residuos de la construcción, mayoritariamente inertes, si no son valorizables o, si lo son, a unos costes inasumibles, deberán ser objeto de una deposición controlada, para que, al menos, no alteren el aspecto del paisaje, ni afecten negativamente al medio ambiente.

Define como operaciones de gestión in situ, las operaciones de selección y recogida selectiva de los residuos en el mismo lugar donde se producen. Estas operaciones facilitan el reciclaje y la reutilización posterior. Pero será difícil conseguirlo si no se establece una normativa más rígida; sirva de ejemplo los residuos producidos en el derribo de un edificio (desconstrucción).

La gestión correcta de los residuos tiene un coste económico que, fundamentalmente, viene determinado por los costes de valorización y disposición del rechazo en instalaciones controladas. De acuerdo con el principio de que quien contamina, paga, los costes derivados de las diversas operaciones de gestión de estos residuos corren a cuenta de las personas o entidades que tengan la calidad de productores o poseedores<sup>982</sup>.

El Decreto 201/94 clasifica los residuos en tres grupos diferentes:

-Residuos procedentes de derribos de edificios, instalaciones y obra de fábrica en general.

---

<sup>982</sup> Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient, *Programa de residus de la construcció a Catalunya*, Barcelona: Ed. Gestora de runas de la construcció, S.A., 1996, pág. 13; Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient, *Programa de residuos de la construcció a Catalunya*, Barcelona: Ed. Gestora de runas de la construcció, S.A., 1996, pág.13; PEÑALVER CABRÉ, *La regulació municipal de...*, op. cit., pág. 141. Actividades clasificadas para la gestión de residuos.

-Residuos procedentes de la construcción, es decir materiales y sustancias de rechazo que se originan en la actividad de la construcción.

-Residuos procedentes de excavación, originados por el movimiento de tierras previo a la obra (tierras, piedras, etc.).

El Decreto 201/94<sup>983</sup> dispone, como acción preventiva, la necesidad de adjuntar a la solicitud de la licencia urbanística de derribo<sup>984</sup>, construcción o excavación, un proyecto técnico, donde deberán constar los volúmenes y las características de los residuos que se originan, así como las instalaciones de reciclaje o de disposición de rechazo donde se gestionarán, en el caso que no se utilicen o reciclen en la misma obra. En la propia licencia se podrá imponer la obligación de seleccionar, en el origen, las materias que deben ser objeto de reciclaje cuando se cumplan determinadas circunstancias (disposición de plantas de reciclaje suficientes e idóneas, obras que lo permitan materialmente, costos asumibles, etc.).

---

<sup>983</sup> D 201/94, de 26.7.94..., cit. Art. 8.1 En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística d'enderrocament excavació s'ha d'avaluar el volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. Art. 8.2 En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística de construcció s'ha d'avaluar: a) El volum i característiques dels residus que s'originaran, ja siguin de l'operació d'enderrocament de construccions existents, ja siguin de les operacions d'excavació i de construcció. b) Les operacions de destriament o recollida selectiva projectades. c) La instal·lació o instal·lacions de reciclatge o disposició de rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. Art. 8.3 La manca de les determinacions fixades en els dos números anteriors en el projecte tècnic serà suficient per denegar la llicència sol·licitada. Art. 8.4 En la llicència urbanística es faran constar les condicions específiques necessàries respecte de la gestió dels residus i, especialment, les que es refereixin al finançament previst en l'article 5.2 d'aquest Decret. Art. 8.5 En la reglamentació del servei de gestió dels residus municipals s'han d'establir els mecanismes de control de l'adequada gestió dels residus que s'originen en activitats que no necessiten projecte tècnic per a la seva autorització.

<sup>984</sup> Cfr. Cap 1 de la tesis: correspondiente al apartado. Fases del proceso de edificación. La acción preventiva de adjuntar a la solicitud de licencia urbanística un proyecto técnico de derribo, introduce una fase previa al proceso de edificación. Cuando en el solar que deba realizarse la edificación, exista una obra no aprovechable, se deberá proceder –previo al proyecto de obra nueva-, a realizar un proyecto de derribo, que deberá cumplir los requisitos preceptuados por el RD 201/94, para obtener una licencia diferente y previa de la expuesta para el nuevo edificio.

La Ley 6/93 contempla la acción de la Administración de la Generalitat en la obligación de participar en la gestión del servicio ambiental. Para ello debe fomentar la instalación de plantas de reciclaje y de disposición de materiales de rechazo, dirigir preferentemente el uso de los residuos a la recuperación de áreas degradadas por actividades extractivas, con el fin de velar por el uso de materiales recuperados en las obras de construcción, ejerciendo las tareas de control ambiental de las actividades de gestión, etc.

Con relación a las imprescindibles instalaciones de reciclaje y disposición de rechazo, el Decreto prevé que, en el caso de que los residuos no se reutilicen o se reciclen en la misma obra, se gestionen en instalaciones de reciclaje o de disposición de rechazos (gestores autorizados). A estos efectos, se establece la obligatoriedad del gestor de inscribirse en el Registro de Gestores de residuos de derribos. Estas instalaciones estarán sujetas a las determinaciones legales como actividades clasificadas. Tal como constata el Decreto las instalaciones de acopio de residuos deberán cuidar las afecciones al paisaje y cumplir el programa de restauración del territorio afectado.

En lo referente a infracciones, sanciones y fianzas, se regula que las infracciones a las disposiciones del RD 201/94 serán sancionadas de acuerdo con lo que disponga la Ley 6/93, reguladora de los residuos en general. El importe de la fianza prevista depende del peso estimado de los residuos. Las cantidades de las fianzas serán actualizadas cada dos años. Su importe se deberá depositar en el momento de obtener la licencia urbanística municipal y se fija, según el Decreto, de la siguiente manera: residuos de derribo y de la construcción, 1.000 ptas/tonelada de residuos previstos en el proyecto, con un mínimo de 10.000 ptas; Residuos de excavaciones, 500 ptas/tonelada, con un mínimo de 25.000 ptas. y un máximo de 2 millones de pesetas<sup>985</sup>.

Estarán exentas de fianza las empresas de construcción que gestionen sus residuos en plantas autorizadas de su titularidad, o de titularidad de las organizaciones empresariales del sector de la

---

<sup>985</sup> Josep M. GONZALEZ BARROSO, *Guia d'aplicació del Decret 201/1994 regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció*, Barcelona: Ed. ITEC i Generalitat de Catalunya (Departament de Medi Ambient-Junta de Residus), 1995, pág. 59.

construcción de las cuales sean miembros. También lo estarán, si la titularidad es del ente local que otorga la licencia.

## 5.9. Gestión de residuos en la construcción – Esquema de futuro -

El proceso de evolución en política de residuos requiere un cambio que profundice en diferentes conceptos e ideas de análisis que vayan entre lo aceptado por todos y lo discutido en gestión de residuos, bien porque todo ello empieza a quedar obsoleto o porque se anuncia como nuevo. No debe satisfacernos el principio “quien contamina, paga”<sup>986</sup> que tiende a considerarse como un deber que corresponde al contaminador y que consiste en imputarle el pago de los costes, de las medidas de prevención de la contaminación que puede originar su actividad<sup>987</sup>.

Son discutidos los medios para afrontar la gestión de los residuos<sup>988</sup>, no así los conceptos básicos, puesto que cada país refleja diferentes realidades tecnológicas que influyen en el proceso constructivo y destructivo. Estos países están condicionados por situaciones económicas<sup>989</sup> y legales que influyen

---

<sup>986</sup> OCDE (Organización para la cooperación y desarrollo económico). *Interpretation et principes d'application. Définition, analyse, mise en oeuvre*. París: Ed. OCDE, 1992, pág. 81-97.

<sup>987</sup> Siguiendo con el procedimiento previsto en el art. 100ª, el Parlamento Europeo emitió, en primera lectura, el dictamen sobre la propuesta el 22 de noviembre de 1990, DOCE nº C324/257, de 24.12.1990. El Consejo Económico y Social lo hizo el 28 de febrero de 1990, DOCE nº C112/23, de 7.5.1990. La Comisión presentó su propuesta modificada el 28 de junio de 1989. COM (91) 219 final, DOCE Nº C192/6, de 23.7.1991. Por otro lado, la Comisión presenta el 17 de marzo de 1993 su Comunicación al Consejo y al Parlamento Europeo sobre el Libro Verde sobre la reparación del daño ecológico, CON (93) 47 final.

<sup>988</sup> La Ley 10/1998 de residuos, establece cuatro medidas de alcance general para la gestión de los residuos y destaca: las operaciones de gestión de los residuos se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo ni para la fauna y la flora, sin provocar incomodidades por ruido o olores, y sin atentar contra los paisajes y lugares de especial interés. Coincide con la descripción del art. 4 de la Directiva 91/156/CEE.

<sup>989</sup> Paloma DURÁN LALAGUNA, *Una aproximación al análisis económico del derecho*, Granada: Ed. Comares, 1992, pág. 10 y ss; Pedro MERCADO PACHECO, *El análisis económico del derecho: una reconstrucción teórica*, Madrid: Ed. Centro de

en los materiales utilizados, industrias de reciclaje, etc<sup>990</sup>. En resumen, cambios existentes o realidades distintas en política de mercado, educación social del consumidor y participación de la administración del Estado o Autonómica.

### ***A) Propuestas estratégicas para reducir los residuos de construcción y desconstrucción.***

De conformidad con unos criterios básicos al uso, procedo a exponer algunas de propuestas estratégicas que persiguen reducir los residuos de construcción y desconstrucción:

-Educación e información. Se deben desarrollar programas de educación e información, para crear una concienciación social e impulsar una cultura que permita la reducción y una mejor gestión de los residuos de construcción y desconstrucción, dando a conocer el análisis del proceso constructivo desde la misma universidad.

-Edificación polivalente. Se debería diseñar pensando en el final de la vida útil o el cambio de uso de una edificación, que implica la desconstrucción o la rehabilitación. La estructura debería diseñarse para varias utilidades; se deberían utilizar técnicas y elementos constructivos de fácil desmontaje o desconstrucción.

-Programas de mantenimiento. Que definan el proceso y las técnicas constructivas utilizadas, describiendo el proceso de restauración durante la vida útil del edificio. El libro del edificio<sup>991</sup>, obligatorio en los nuevos edificios en Cataluña, en

---

estudios Constitucionales, 1994, pág. 45 y ss; A. Mitchel POLINSKY (traducción de J. M. Álvarez Flórez), *Introducción al análisis económico del derecho*, Barcelona: Ed. Ariel, 1985, pág. 1-140; Juan TORRES LÓPEZ, *Análisis económico del derecho: panorama doctrinal*, Madrid: Ed. Tecnos, pág. 1-108.

<sup>990</sup> CAMPINS ERITJA Y PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectives de Derecho Comunitario Ambiental...*, op. cit., E. MURILLO MATILLA ponencia: *La normativa Comunitaria vigente en materia de gestión de residuos y las propuestas de la Comisión*, pág. 279. Es necesario elevar los niveles de gestión ambiental en general y de residuos en particular, tanto en aspectos técnicos como económicos, a un nivel similar al de gestión industrial y de producto.

<sup>991</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso de edificación. Tercera fase legalización del edificio; requisito indispensable el libro del edificio.

cumplimiento de la Ley de la vivienda de Cataluña 24/1991, en su artículo 12, condiciona la concesión de la licencia de primera ocupación, a su presentación y, de forma especial, a la documentación que le acompaña, relativa al mantenimiento y conservación del edificio o vivienda<sup>992</sup>.

-Proyecto de desconstrucción. Que debería tomar como base el libro del edificio<sup>993</sup>, para incentivar la utilización de elementos estandarizados, planificación de instalaciones y uso de elementos constructivos que sean fáciles de sustituir y reciclar.

-Establecer unas bases para un proceso técnico, que debería definir y ordenar las operaciones de desmontaje y acopio selectivo de materiales o elementos constructivos.

-Estrategia de una prevención cualitativa. Control de calidad que condicione la utilización de materiales no reutilizables, usos de aceites, desencofrantes biológicamente degradables, etc.

-Incentivar la utilización de materiales reciclados<sup>994</sup>. La administración debería subvencionar al comprador de edificios en los que se utilicen materiales reciclados y que la producción de residuos sea controlada o minimizada; concepto que implica una reducción máxima de la generación de residuos en el proceso constructivo, produciendo un beneficio económico frente a la alternativa de un coste superior en la gestión de residuos.

-Incentivar una edificación sostenible<sup>995</sup>. Con objeto de fomentar este proceso, el proyecto de Ley de ordenación de la edificación de

---

<sup>992</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación de la vivienda. Ley 24/1991, de 29 de noviembre (BOE 42, de 18.2.1992).

<sup>993</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: la LOE, subapartado del proceso de legalización del edificio.

<sup>994</sup> PEÑALVER CABRE, *La regulación municipal de los residuos...*, op. cit., pág. 44. Destaca la importancia de la administración local en la reducción, reutilización y reciclaje de los residuos.

<sup>995</sup> Josep Lluís ROVIRA FONTANALS, *Guia de l'edificació sostenible*. Elaborada per l'àrea d'energia de la Fundació privada Institut Ildefons Cerdà. Barcelona: Ed. Institut Cerdà, 1999. pág. 5. El Consejo de sostenibilidad no tiene una definición clara, pero sí un criterio común, en cuanto vivir de forma sostenible es una necesidad para las sociedades modernas. El informe Bruntland, presentado a la ONU el año 1987, definía el desarrollo sostenible como: el progreso que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades; Carlos LOPEZ REY, *Aspectos legales de la energía*

1996 contemplaba que las futuras ayudas a la vivienda estuvieran condicionadas a la obtención del citado certificado energético<sup>996</sup>. Existen otras cuestiones distintas de las energías, que definen a un edificio como ecológico, como por ejemplo el uso de materiales reciclados, que pueden proceder, en su mayoría, del aprovechamiento de edificios derribados, en los que la experiencia indica que puede reutilizarse hasta el 90 por ciento de los materiales. Otro ejemplo es el consumo de agua, que puede reducirse significativamente, en cuanto son cada vez más frecuentes las opciones de sanitarios y electrodomésticos que explicitan el ahorro de agua obtenido y, por otra parte, los edificios pueden concebirse para que puedan reutilizarse las denominadas aguas grises, procedentes de uso en la cocina, etc.

Todo lo expuesto implica un cambio de cultura en el ámbito de la prevención ambiental<sup>997</sup>, que sólo se producirá si se incentiva económicamente al consumidor a través de una legislación que permita concebir el edificio, desde el principio, como una unidad de bajo consumo energético y, en particular, como unidad que optimice el uso de energías limpias –energía solar, pasiva o fotovoltaica, eólica-. El porcentaje de ahorro energético puede ser

---

*geotermica en España*, Barcelona: Ed. Universidad Menendez y Pelayo, 1985, pág. ss; Josep Luis ROVIRA FONTANALS, *Materiales sostenibles. Criterios medioambientales relacionados con los materiales del edificio*. Madrid: Ed. ICCE, 1998. Rev. BICCE, núm. 72, pág. 7. Sostenibilidad es un atributo que nació asociado al desarrollo económico y social de las naciones y que se definió, en primera instancia, como aquél que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades. La extrapolación de este concepto a los materiales es bastante inmediata. Estamos hablando de una cualidad que se relaciona con el perjuicio o daño al medio ambiente que causan cada uno de estos materiales a lo largo de todo su ciclo de vida.

<sup>996</sup> La LOE..., cit. No contempla lo presentado en el proyecto de Ley de 1996. Cfr. Cap. 3 de la tesis en el que se analiza el proceso de evolución de la Ley 38/1999.

<sup>997</sup> ESTEVE PARDO, *Técnica, riesgo y derecho...*, op. cit., pág. 75. Donde parece concretarse y fortalecerse el instrumentario para hacer frente a los riesgos tecnológicos y ambientales es en el plano de la prevención. Aquí confluyen técnicas clásicas, como la autorización, con fórmulas novedosas, al menos entre nosotros, como es la evaluación del impacto ambiental. Parece imponerse así la primacía de un principio de prevención ambiental, orientado a la previsión de riesgos y que no sólo se concreta en medidas genuinamente preventivas, sino que está reorientado y redefinido otro instrumento que no fueron originariamente concebidos para operar con efectos preventivos. Así ha ocurrido con el derecho sancionador, y aún más adecuadamente con el derecho penal, que han avanzado sus líneas para operar deliberadamente en el plano de la prevención. O la responsabilidad en materia ambiental, cuya última evolución empuja también, como efecto inducido, hacia la adopción de medidas preventivas.

muy importante, al tiempo que las tecnologías que utilicen materiales reciclados, permitirán edificios más respetuosos con el medio ambiente, sin que implique una reducción en el bienestar de quienes los habitan. Se trata de imponer un nuevo concepto que contribuya a mejorar la calidad.

### ***B) Incentivos para la reducción de residuos***

Algunos Estados miembros de la UE ofrecen una serie de incentivos<sup>998</sup> para recuperar los residuos de construcción y desconstrucción, que pueden agruparse en:

- Reducción del número de permisos para la apertura de nuevas canteras y otras reservas naturales, a causa de intereses ambientales.
- Prohibición total de verter los residuos de construcción y demolición en los vertederos (controlados o incontrolados) a fin de forzar el reciclaje de éstos.
- Prohibición de depositar los residuos de construcción y demolición sin separar.
- Altos impuestos de vertido para los residuos de construcción y demolición que son depositados en los vertederos.
- Diferentes impuestos de entrega en la instalación de tratamiento dependiendo de la composición de los residuos de construcción y demolición.
- Forzar la demolición selectiva y la separación de los residuos de construcción y demolición, produciendo un residuo parcial para un más fácil aprovechamiento.
- Desarrollo de una legislación y una serie de regulaciones para promocionar una mayor utilización de los materiales reciclados.
- Financiación de proyectos de investigación sobre los residuos de construcción y demolición.
- Fomentar iniciativas de información y programas educativos para aumentar la aceptabilidad de los materiales reciclados.
- Desarrollo de nuevas salidas y posibilidades de aplicación de los materiales reciclados<sup>999</sup>.

---

<sup>998</sup> EL MONITOR. *Tratamiento de escombros, una faceta innovadora*, nº 1777. Madrid.: Ed. El Monitor, 1995, pág. 5.

<sup>999</sup> POVEDA GÓMEZ, *Comentario a la Ley 19/1998...*, op. cit., pág. 82. La Ley no contempla un régimen sancionador para el caso de incumplimiento. Por ello el

El proceso constructivo debe ser diseñado y controlado de forma que permita una rehabilitación o mantenimiento con la mínima producción de runas o residuos (ejemplo: posibilidad de sustituir todas las instalaciones generales del edificio, sin necesidad de perjudicar otras unidades o elementos de la construcción). Para ello se debe recurrir a la utilización de tecnología constructiva que permita la sustitución de técnicas, que podríamos denominar artesanales, en la que intervengan diferentes unidades de obra ejecutadas in situ, por otras más industrializadas, en las que su intervención en la obra requiera un proceso más reducido o más compacto; podría servir de ejemplo una fachada prefabricada. Esta industrialización, o prefabricación, debe aportar una reducción de residuos, en el proceso constructivo ejecutado en la propia obra. Ello no impide la existencia de unos residuos, que se producirán en la fábrica donde se elabore el producto. Sin embargo, el cambio es importante en cuanto su reducción y control debe ayudar a la gestión de los residuos.

### ***C) Tratamiento de los residuos***

Tras haber señalado la importancia de la gestión previa, durante y después del proceso constructivo y desconstructivo, nos introduciremos en el tratamiento de los residuos. Se trata de un proceso complejo y diferenciado, en función del producto y del destino del residuo, que nos podría llevar desde el análisis de una central de reciclaje hasta el de la realidad económica o de mercado.

Por regla general los residuos de construcción y desconstrucción, contienen un porcentaje relativamente bajo de sustancias

---

cumplimiento de este tipo de obligaciones estará lógicamente asimilado al establecimiento de porcentajes obligatorios de reciclado o valoración, o a la aprobación de medidas incentivadoras del reciclado o valoración o, en sentido contrario, penalizadoras de la eliminación, como puede ser el establecimiento de gravámenes que penalicen la eliminación. En suma, considero que nos encontramos ante medidas de claro corte político que, a mi juicio, es conveniente que figuren en las Leyes porque las dotan de identidad propia y cuyo éxito dependerá, a buen seguro, de la forma en que sean tratadas en los correspondientes planes de residuos.

peligrosas, (catálogo de residuos CER, grupo 17)<sup>1000</sup>, ya que están compuestos principalmente por materiales sólidos e inertes. Su destino es, en su mayor parte, el vertedero. Si los escombros o residuos de construcción fueran seleccionados en los procesos de edificación, rehabilitación o demolición se habría dado un gran paso en el tratamiento de los residuos.

“En algunos Estados miembros existen impuestos especiales para la eliminación de los residuos de construcción y desconstrucción, a fin de incentivar la separación y fomentar el reciclaje por medio de las instalaciones de reciclaje. El proceso de reciclaje puede generar una industria y un importante futuro profesional para los técnicos que se especialicen en ello”<sup>1001</sup>. Debe implicar una rotación económica, en la que estarán vinculados todos los agentes que participen en el proceso edificatorio, ya sea de forma directa (promotor, constructor, arquitecto, arquitecto técnico, ingenieros, etc.) o indirecta (fabricantes de materiales).

#### ***D) Economía de rotación en la gestión de los residuos***

El control de calidad ha pasado de ser tan sólo tenido en cuenta en la fase de ejecución de la obra, a ser considerado en el total de la vida útil del edificio<sup>1002</sup>, que se establece en cien años.

De acuerdo con la tendencia hacia una mejora en la rehabilitación y mantenimiento de los edificios con la mínima producción de residuos, para reducir el impacto ambiental que causa la construcción, ha ido tomando forma la idea de una economía de rotación en la gestión de residuos. Ésta se plantea como una de las alternativas más sólidas y factibles para la protección del medio ambiente en el contexto del proceso de la edificación, ya que, como se va a exponer en este mismo apartado, contempla no solamente la calidad de los productos en relación a la vida útil del

---

<sup>1000</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: CER, Catálogo Europeo de Residuos. Corresponde al apartado 5.7, Breve referencia a la gestión de los residuos peligrosos, subapartado C, escombros de construcción y demolición.

<sup>1001</sup> ROVIRA FONTANALS, *Materiales sostenibles. Criterios medioambientales relacionados con los materiales del edificio...*, op. cit., pág. 6.

<sup>1002</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes al Libro del edificio, manual de uso y mantenimiento

edificio sino también al final de la misma (fase de desconstrucción total). Se considera, a través de la ordenada económica de rotación, que los materiales utilizados en la construcción del edificio, que serían tratados como residuos una vez finalizada la vida útil del mismo, pueden seguir un proceso industrial de reciclaje para reincorporarse como productos válidos para nuevas edificaciones, mantenimiento<sup>1003</sup> o rehabilitación.

En razón del principio de la reutilización, que tiene su origen en la reducción de productos sobrantes, en la fase de construcción, y el control de las acciones del desconstruir, la economía de rotación en la gestión de residuos<sup>1004</sup> se puede definir como el conjunto de actividades técnico-económicas, que tienden a ordenar y controlar el proceso de vida útil del edificio: construir, mantener, rehabilitar<sup>1005</sup>, desconstruir<sup>1006</sup> y reciclar. Esta economía de

---

<sup>1003</sup> Asociación Española de Normalización y Certificación, *Guía para la aplicación de la norma UNE-EN-ISO 9001: 1994 en empresas constructoras*. Madrid: Ed. AENOR, 1997, pág. 11. Diferencia los conceptos de mantenimiento, explotación y reparación como guía de sistema de calidad y modelo para el aseguramiento de la calidad en el diseño, el desarrollo, la producción, la instalación y el servicio posventa. “Mantenimiento: Conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que instalaciones, edificios industriales, carreteras, etc. Puedan seguir funcionando adecuadamente. La palabra mantenimiento también está asociada a una sistemática de vigilancia de anomalías. Explotación: Todas las actividades de explotación del tipo de obra a que se refiere. Así, a título de ejemplo, la explotación de la carretera comprende las operaciones de conservación y mantenimiento, las actuaciones encaminadas a la defensa de la vía y a su mejor uso, incluyendo la referencia a la señalización, ordenación de accesos y uso de las zonas de dominio público de servidumbre y de afección. Reparación: Arreglar una cosa que está rota o estropeada. La palabra reparación no está asociada a una sistemática de vigilancia de anomalías, es justamente dicha actividad lo que distingue el mantenimiento de la reparación.

<sup>1004</sup> Rafael SARRICOLEA TORRE, *Certificación de Sistemas de Gestión Medioambiental*, Madrid: Ed. AENOR. Boletín nº 129, 1999, pág. 21. La implantación de sistemas de gestión medioambiental da la oportunidad de mejorar las relaciones con todas las partes interesadas en la organización. La asignación de recursos técnico-económicos y el tiempo en la gestión para asegurar las mejoras medioambientales pueden significar ahorros en diferentes áreas, tales como: mejor control y ahorro de materias primas y energía, que lleve a una reducción del consumo de las mismas. Mejorar el proceso productivo, que llevan a minimizar los residuos y a reducir costes. Crear nuevos productos y tecnologías o incluso nuevos mercados basados en procesos respetuosos con el medio ambiente. Evitar altos costes asociados con los daños medioambientales, incluidas las primas de los seguros, multas por infracciones de las leyes, y el coste de las operaciones de restauración del medio. Reducir los costes de transporte, almacenamiento y embalaje.

<sup>1005</sup> Xavier CASANOVAS BOIXEREU, *Arquitectura técnica: Técnica para la arquitectura, la rehabilitación como forma de intervención en edificios*, Madrid: Ed. CGAT de España, 1997, pág. 877-943. Seguramente nos preguntaremos qué se puede hacer durante la rehabilitación de un edificio para contribuir a un desarrollo

rotación tiene como objetivo obtener un alto nivel de recuperación de materiales para poderlos utilizar en las nuevas construcciones<sup>1007</sup>.

---

sostenible de la Tierra. No hay soluciones milagrosas, pero sí algunas actitudes hacia las que hay que tender, bien por voluntad propia, bien por presión de la propia sociedad. La potenciación de los procesos de rehabilitación del parque edificado es una de las vías más posibilistas para reducir el impacto ambiental de los edificios. Se contraponen a la cultura del usar y tirar, del derribo-vertido-nueva construcción-uso-derribo, pero con esto no basta, los trabajos de rehabilitación deben tener en cuenta una serie de factores que hasta hoy no lo han sido suficiente, como son: La mejora de la eficiencia energética de los edificios, que permita disminuir las emisiones contaminantes. La progresiva introducción de energías renovables en las fuentes de producción energética dependerá de las voluntades políticas. La buena gestión de los residuos que las obras de rehabilitación generan es, sin duda, la necesidad principal y prioritaria en el ámbito de nuestro país. Estadísticas del ITEC del año 1990 estiman que la medida de residuos de construcción por habitante y día en Europa es de 1,6 Kg. Una reciente encuesta ha valorado los residuos de construcción en Francia en 24 millones de toneladas anuales, de los cuales el 50% son generados por el subsector rehabilitación. Una mayor atención para la calidad de los ambientes interiores de los edificios, ligada al incremento de la calidad de vida de las personas permitirá un ambiente más sano y respetuoso con el medio ambiente. Seguramente, la incorporación de algunos de estos puntos en nuestras intervenciones nos llevará a mejorar considerablemente su comportamiento y a conseguir lo que se denomina Edificios de Alta Calidad Ambiental.

<sup>1006</sup> ITEC. Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya/ Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient, Junta de Residus, *Manual de Desconstrucció*, Barcelona: Ed. ITEC, 1995, pág. 7-8. La desconstrucció és el conjunt d'accions de desmantellament d'una construcció que fan possible un alt nivell de recuperació i d'aprofitament dels materials, amb la finalitat de reincorporar-los a les noves construccions; La desconstrucció no es defineix per mitjà d'un sol model. En realitat, admet diversos models i graus d'intensitat d'acord amb els objectius previstos i el context en què es produeix. El que sí que és comú a tots els models és, però, que la desconstrucció és un procés de desmuntatge gradual i selectiu, en el qual cal emprar diversos mètodes i tècniques de forma coordinada i complementària. Dependrà, doncs, del model triat. Per aquestes raons, el que cal és definir quin és el model òptim de desconstrucció que s'ha de desenvolupar. És a dir, el model més adient per satisfer de manera equilibrada les exigències mediambientals, tot tenint en compte les possibilitats reals del nostre context tècnic i econòmic. El model proposat per al nostre text no cerca l'aprofitament total de la construcció que s'hagi de desmantellar; aquest criteri és poc més que una entelèquia. El model proposat pretén assolir: un valor alt d'aprofitament dels materials i dels elements constituents de la construcció que s'ha de fer, i la viabilitat econòmica de tot el procés. Sens dubte, satisfer aquest dos criteris fonamentals reduirà de forma significativa l'impacte mediambiental causat per la desaparició material d'una construcció.

<sup>1007</sup> Iris PAULHANS / Peters ERLenkÄMPER, *Reutilización de edificios*, Barcelona: Ed. Gustavo Gili, S.A., 1997, pág.7. Remarca la importancia de la reutilización como medida de reciclaje. Este es el motivo, no solo en Europa sino en todos los países industrializados de occidente, en que se apoya la conservación de lo sustancial de antiguas construcciones en vez de las reconstrucciones dudosas y derribos inútiles.

El ciclo de vida útil del edificio se considera, en cien años, como valor económico de tasación<sup>1008</sup>, si no existen procesos de rehabilitación posteriores. Nace con el proyecto arquitectónico (proyecto básico), del que deriva el proyecto de ejecución, en el que se definen los elementos y sistemas a utilizar en el proceso de la edificación. Si bien debe prever los residuos<sup>1009</sup> que se producirán en el proceso constructivo<sup>1010</sup>, considero que es un requisito insuficiente<sup>1011</sup>, en cuanto no condiciona o incentiva la

---

<sup>1008</sup> Josep ROCA CLADERA, *Manual de valoraciones inmobiliarias*, Barcelona: Ed. Ariel, S.A., 1987, pág. 85. Existen tres tipos básicos de algoritmos de depreciación edad/vida: el lineal, el progresivamente creciente y el progresivamente decreciente. Será lineal aquella depreciación para la que asume una reducción contante en el valor a lo largo del tiempo. Así, por ejemplo, los inmuebles de más de 100 años de antigüedad obtendrían por este método un valor igual a cero, al estar, teóricamente, totalmente amortizados. Para superar estos problemas, soluciones alternativas han planteado una corrección a la técnica de depreciación lineal, consistente en considerar un valor residual (siempre que el edificio se haya venido conservando normalmente y no se encuentre, por lo tanto, en ruina), por ejemplo del 20, 25 o 30 %.

<sup>1009</sup> GONZÁLEZ BARROSO, *Guía d'aplicació...*, op. cit., pág. 13. Aquest document té com afinalitat bàsica l'ajuda en la redacció de la part del projecte d'edificació que cal adjuntar a la sol.licitud de llicència urbanística per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció d'obres noves. La Guia també vol ajudar a clarificar les obligacions dels protagonistes en la gestió dels residus i especificar a quin protagonista correspon el compliment de les prescripcions següents: a) L'avaluació dels volums i característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació i construcció. b) Les operacions de destriament o recollida selectiva projectades. c) les instal.lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin a la mateixa obra. El seu correcte compliment és imprescindible per a la concessió de la llicència urbanística. Tal com s'exposa en el mateix Decret: La manca de les determinacions en el projecte tècnic que fan referència a aquests tres punts és una causa suficient per denegar la llicència sol.licitada.

<sup>1010</sup> Decret 201/1994. Art. 8, *Acció preventiva*. En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol.licitud de la llicència urbanística d'enderrocament o excavació s'ha d'avaluar el volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal.lació o instal.lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol.licitud de la llicència urbanística de construcció s'ha d'avaluar: a) El volum i característiques dels residus que s'originaran, ja siguin de l'operació d'enderrocament de construccions existents, ja siguin de les operacions d'excavació i de construcció. b) Les operacions de destriament o recollida selectiva projectades. c) La instal.lació o instal.lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o no reciclin en la mateixa obra. La manca de les determinacions fixades en els dos números anteriors en el projecte tècnic serà suficient per denegar la llicència sol.licitada. En la llicència urbanística es faran constar les condicions específiques necessàries respecte de la gestió dels residus i, especialment, les que es refereixen al finançament previst en l'article 5.2 d'aquest Decret.

<sup>1011</sup> Edward ALLEN (versión castellana de Bárbara LATAILLADE), *Construcción, Principios elementales de cómo funciona un edificio*, Barcelona: Ed. Gustavo Gili, S.A., 1982, pág. 22-23. En el apartado aspectos del medio ambiente externo,

utilización de elementos y sistemas constructivos, que influyan en la mejora de la calidad. Esta calidad se entiende desde la gestión de residuos como la exigencia de que el proyecto tenga presente la fase de ejecución<sup>1012</sup> y la futura desconstrucción parcial o total<sup>1013</sup> (utilización de tecnologías limpias y procesos o sistemas constructivos industrializados).

La economía de rotación debe perseguir como objetivo prioritario implantar un sistema de calidad o control total en la gestión de residuos. Ello debe implicar a todas las partes y asignar unas responsabilidades específicas al productor, poseedor, gestor de residuos y, fundamentalmente, a la administración<sup>1014</sup>, en cuanto

---

reflexiona diferentes aspectos que deben ser considerados en el momento de redactar el proyecto. La geología de la tierra tiene mucho que ver con las formas de construir que poseemos. Muchos de nuestros materiales de construcción, por supuesto, son minerales en su origen: tierra, piedra, hormigón ladrillo, yeso, amianto, acero, aluminio, cobre, aparte otros. En muchos casos, el más sencillo de ellos puede obtenerse directamente del lugar de construcción o de fuentes vecinas. El subsuelo, los niveles bajo la superficie del agua, la superficie del suelo y las rocas de un lugar influyen en los tipos de excavación, de cimentación y del medio ambiente que serán probablemente emprendidas. También son importantes ciertos factores biológicos del lugar. Los edificios vecinos muchas veces influyen en lo que queremos construir. Los malos tratos en la utilización de la tierra por los propietarios anteriores o vecinos pueden causar problemas de maleza o erosión del suelo. Los factores ambientales debidos a la gente incluyen el aire contaminado por el humo, los gases, el polvo o las partículas químicas, el ruido de la circulación, los procesos industriales, así como las aguas residuales o sustancias químicas. Desgraciadamente, el diseñador debe contar también comúnmente con el hecho de que el medio ambiente externo incluye a unos individuos desconocidos que quizás estropeen, destruyan o se inmiscuyan en el diseño del edificio.

<sup>1012</sup> Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda de cataluña (BOE 42, de 18.2.1992). Establece que con el certificado final de obra se deberá entregar el proyecto de obra, realmente ejecutada, y el libro del edificio, del que formará parte el manual de uso y mantenimiento de las diferentes partes del edificio (artículo 25).

<sup>1013</sup> Institut de Tecnologia de la Construcció / Generalitat de Catalunya i Departament de Medi Ambient, Junta de Residus, *Aprofitament de residus en la construcció*, Barcelona: Ed. ITEC, 1995, pàg. 15. L'alternativa de la demolició selectiva: Les tècniques i l'utilitatge que faciliten la demolició selectiva d'un edifici -la desconstrucció- no són desconeegudes per les empreses d'enderrocament. En realitat, són les que ja utilitzen habitualment per facilitar l'enrunament de l'edifici, de manera complementària a les tècniques intensives. En general, el que cal per fer la demolició selectiva d'un edifici no és tant un coneixement i una formació específica de l'empresa en nous estris i tècniques com, fonamentalment, canviar l'objectiu final de l'operació. És a dir, s'ha de substituir l'objectiu de l'enderroc massiu de l'edifici pel de desmuntatge dels elements i els materials que el componen. D'aquesta forma, es facilita el reciclatge o la reutilització posterior dels materials.

<sup>1014</sup> MARTÍN MATEO, *Manual de derecho ambiental...*, op. cit., pág. 203. La regulación de los residuos se basa en dos coordenadas, la determinada por su origen

la política ambiental debe estar marcada por condicionantes de naturaleza social y económica, de índole tecnológica y normativa. En resumen, las administraciones públicas deben fijar las reglas de juego en el campo ambiental<sup>1015</sup>, ejercitar las actividades de control y prestar la orientación y servicios necesarios. La intervención administrativa es fundamental para la política o sistema económico de rotación, debiéndose concretar en cuatro funciones: regulación, control, programación y gestión.

Se están desarrollando técnicas de análisis del ciclo de vida de la construcción y trabajos en la preparación de las normas UNE-EN-ISO14000<sup>1016</sup> -evaluación del ciclo de vida- principios generales y

---

que implica a órdenes distintas de autoridades, Municipios, Comunidades autónomas, Estado y la que refleja sus características que hacen que la composición e incidencia en el medio determinen la aplicación de un bloque normativo u otro.

<sup>1015</sup> SARRICOLEA TORRE, *Certificación de Sistemas...*, op. cit., pág. 20. El medio ambiente está presente en todas las actividades humanas, bien como factor que las condiciona o como elemento que resulta afectado por dichas actividades. Por esto, hoy en día ninguna empresa puede permanecer ajena al factor medioambiental, ya que éste influirá decisivamente en su negocio por medio de la nueva legislación, la presión de los consumidores, la creciente demanda de posturas éticas y la conciencia de la importancia del cuidado de nuestro entorno. Pero también ha de considerarse el medio ambiente como una oportunidad para la empresa en diversos campos como la reducción de costes, aumento de la eficiencia del proceso productivo y la mejora de la buena imagen de la organización, entre otras.

<sup>1016</sup> Antón ELEJABEITIA CILLERUELO, *Medio ambiente una estrategia empresarial*, Madrid: Ed. AENOR, boletín 129, 1999, pág. 19. Se están elaborando nuevas normas de criterios ecológicos, para productos y servicios como vertederos de residuos inertes de la construcción, faxes, impresoras, puertas de madera, etc. El proceso de elaboración de normas se desarrolla en grupos de trabajo pertenecientes a los comités técnicos de normalización de AENOR(CNT), los cuales están formados por miembros de la Administración Pública (Ministerio de Medio Ambiente, Ministerio de Industria, comunidades autónomas, etc.), organizaciones de consumidores, grupos ecologistas, fabricantes, organizaciones empresariales y profesionales. Esto significa que el proceso de elaboración de los criterios ecológicos es abierto a la participación de todas las partes interesadas. Una vez publicadas, las normas UNE están a disposición del público, por lo que cualquier persona interesada puede conocer los criterios que ha de cumplir un producto o servicio para poder exhibir la Marca AENOR-Medio Ambiente. Una vez concluida la norma, y como paso previo a la certificación, se desarrolla un Reglamento Particular de Certificación en el que se recoge este proceso (ensayos, documentación que hay que presentar, auditorías a la planta de producción del producto o prestación del servicio, laboratorios acreditados, etc.). En este documento se incluyen igualmente todos los impresos necesarios para solicitar la marca. El proceso de certificación incluye el análisis de la documentación presentada por el fabricante, ensayos en laboratorios acreditados y visitas al centro para la comprobación in situ del cumplimiento de los criterios ecológicos. En el caso de los servicios los ensayos de laboratorios se sustituyen por una auditoría al lugar de prestación del servicio. Una vez efectuados estos pasos, los servicios técnicos de AENOR elaboran un informe que presentan al Comité Técnico de Certificación

prácticos que deben ayudar al control para ordenar una economía de rotación en la gestión de los residuos de construcción y desconstrucción. Para ello AENOR desarrolló una iniciativa sin precedentes en el ámbito nacional, la marca AENOR-Gestión Ambiental<sup>1017</sup>, que responde a la necesidad de reconocer el compromiso de las empresas<sup>1018</sup> en su gestión medioambiental. Esta iniciativa pretende promover la difusión de dicha gestión en las empresas, su mejora continuada en aquellas organizaciones que la lleven a cabo, y suministrar a todas ellas la ventaja competitiva que supone el reconocimiento público de unas prácticas respetuosas con el medio ambiente.

Para llevar a cabo la economía de rotación es necesario impulsar el reciclaje y el uso generalizado de los productos reciclados mediante una serie de circunstancias: en primer lugar es indispensable una legislación adecuada que regule el uso y destino de los residuos de construcción y demolición (supone un avance el Decreto 201/94, regulador de los residuos de la construcción en Cataluña). En segundo lugar crear una

---

Medioambiental. Este cuenta con representantes de la Administración Central y Autonómica, organizaciones de consumidores, organizaciones empresariales, grupos ecologistas y laboratorios de ensayo. Una vez concedida la marca, se firma un contrato por tres años, durante los cuales el producto/servicio está sometido a un seguimiento tanto en el centro de producción como en el mercado (ensayos de laboratorio, visitas anuales al centro, etc.).

<sup>1017</sup> La marca AENOR-Medio Ambiente (AENOR-Gestión Ambiental) es una marca de conformidad con normas UNE de criterios ecológicos concebida para distinguir aquellos productos y servicios con un menor impacto sobre el medio ambiente durante su ciclo de vida. Es una ecoetiqueta ISO-Tipo I, lo cual indica que es multicriterio (respecto a la elaboración de los criterios ecológicos se consideran todas las etapas del ciclo de vida del producto o servicio) y de certificación por tercera parte.

<sup>1018</sup> Mariano SEOÁNEZ, *Auditorías medioambientales y gestión medioambiental de la empresa*, (colección: ingeniería medioambiental), Madrid: Ed. Coedición, 1995, pág. 7. En el prólogo Raúl Pisano García expone: La empresa, que en el contexto social tiene asignada la misión de protagonizar la actividad productiva, está asumiendo, cada vez en mayor grado, nuevas capas de responsabilidad, entre las que ocupa un lugar destacado la correcta gestión de los recursos naturales, que están implicados en su proceso productivo, y del medio ambiente en que incide su actividad. La gestión medioambiental, que está aún poco arraigada en la práctica empresarial, se basa, precisamente, en integrar el medio ambiente como factor fundamental de todas las fases del ciclo productivo: aprovisionamiento de materias primas y energía, producción, distribución física, etc. Ello permite no sólo internalizar el coste del medio ambiente en el sistema contable de la empresa, sino también, y es lo más importante, introducir mejoras en los procesos productivos (reutilización o reciclado de residuos, aprovechamiento de energía), que conducen a una elevación del nivel de rentabilidad de la inversión realizada. Se trata, por tanto, de una forma de gestión que esté engranada en el nuevo modelo de ecodesarrollo que va a predominar en el siglo XXI.

infraestructura necesaria para poder cumplir esta normativa (vertederos controlados y empresas de reciclaje). En tercer lugar es necesaria la colaboración de las autoridades y los profesionales en la aceptación de materiales reciclados. En cuarto lugar se debe considerar imprescindible que la administración ayude a introducir y establecer centrales de reciclaje en España<sup>1019</sup>.

La gestión de residuos en la construcción debe configurarse como un ciclo cerrado de todo el proceso, en el que se implicará a todos los agentes, desde la extracción de productos o recursos naturales para la producción –industrial- de materiales de la construcción<sup>1020</sup> hasta continuar el proceso en diferentes etapas de construcción, rehabilitación<sup>1021</sup>, mantenimiento<sup>1022</sup> y

---

<sup>1019</sup> Francisco José MENZA HURTADO, *La problemática de los residuos en el sector de la construcción*. Madrid: Ed. ICCE, BICCE nº 6, época 2ª. Diciembre de 1995. pág. 1-8.

<sup>1020</sup> RD 1630/1992, de 29.12.92, de libre circulación de productos de construcción. (BOE 34, de 9.2.1993). En aplicación de la directiva 89/106/CEE, sobre productos de construcción. RD 1328/1995, de 28.7.95, por el que se modifica en aplicación de la directiva 93/68/CEE, las disposiciones por la libre circulación de productos de construcción aprobada por RD 1630/92, de 29 de diciembre (BOE 198, de 19.8.1995).

<sup>1021</sup> Tina ALBANELL / José G. LLIBERÓS / Agustín FERRER / José RIBES, *Manual de rehabilitación, edificios y viviendas*, Valencia: Ed. Generalitat Valenciana, 1987, pág. 15-16. Clases de rehabilitación arquitectónica: Las diferentes intervenciones sobre la edificación pueden clasificarse desde multitud de puntos de vista. En primer lugar, cabría hablar de las intervenciones que suponen el acondicionamiento de una edificación en mal estado, para reutilizar conforme a su uso original, pudiéndose producir las variaciones que dicha actualización comporta, ya sea desde aspectos culturales o tecnológicos. Por otra parte, puede darse el caso de que la intervención tenga por objeto el “cambio de uso” de una edificación, manteniendo en líneas generales su estructuración y fisonomía existentes. Pero a efectos de operatividad, vamos a referirnos a obras de conservación y obras de mejora, siguiendo los conceptos establecidos en la legislación y la jurisprudencia existente al respecto, y a obras o intervenciones destinadas a dotar al edificio de una adecuación estructural o de una adecuación o grado de habitabilidad necesario, pudiendo en muchos casos ir destinada la intervención a conseguir ambas cosas a la vez. Si se tiene en cuenta los conceptos anteriormente expuestos podemos establecer la siguiente clasificación: a) Obras de conservación y mantenimiento: Son aquellas que es necesario efectuar y que son consecuencia del desgaste y envejecimiento del edificio. Van destinadas a la conservación y a la reparación de elementos deteriorados. Como ejemplo podríamos citar el arreglo de goteras, pintura y remozamiento de fachadas, sustitución de bajantes, reparación de cubiertas, etc. Su no reparación podría producir en el edificio graves deterioros. b) Obras de mejora y modernización: Suponen en muchos casos una actualización, empleando técnicas o elementos no existentes cuando se construyó el edificio o efectuando reajustes funcionales debido a las variaciones de las actividades que en él se desarrollan y a las que hay que dar respuesta convenientemente. Son comunes en este apartado las obras correspondientes a las instalaciones, bien por sustituir las existentes que se encuentren obsoletas, o bien para dotar al edificio de

desconstrucción. El proceso de reciclaje y regeneración de residuos es fundamental, en cuanto su déficit implicará un incremento de vertederos, con el consiguiente perjuicio al proceso de regeneración o protección del medio ambiente. En el esquema de futuro adjunto<sup>1023</sup> se diferencian dos sectores: el primero nace con la extracción de recursos naturales por lo que entra a formar parte del sector, servicio más control de la gestión de los residuos. El segundo sector surge como resultado de la incorrecta gestión de los productos naturales y de los residuos (reciclar y regenerar los residuos, y falta de vertederos controlados). El resultado es el analizado en los primeros apartados<sup>1024</sup>. El déficit de gestión da lugar a un incremento de residuos con la consiguiente necesidad de extracción de productos naturales en detrimento del medio ambiente.

El legislador y el control de la administración<sup>1025</sup> deben ser concedores del proceso o esquema de futuro aplicado, en cuanto a

---

nuevas dotaciones (instalaciones de ascensor, calefacción, gas, cambio instalación eléctrica, portero electrónico, antena colectiva TV...). Estas obras tienen por objeto conseguir preferentemente la adecuación de habitabilidad de la edificación. c) Obras de redistribución interior: Son consecuencia de los cambios producidos en las exigencias del programa de actividad a desarrollar. d) Obras que suponen cambio de uso del edificio: se incluye en estos casos, por ejemplo, las obras que tienen por objeto la transformación de edificios de uso comercial en uso residencial o viceversa, o el acondicionamiento de edificios de uso diverso para actividades culturales. e) obras de ampliación complementarias: Estas obras deben suponer una ampliación del orden, no superior del 15% al 30% del edificio a rehabilitar, según los casos. f) Obras que afectan a la estructura del edificio: son obras destinadas a corregir aquellos vicios o deterioros que afectan a la estructura del edificio en todas sus vertientes. Obviamente, estas obras son prioritarias con respecto a las anteriores, y no podrán abordarse las de los apartados anteriores si el edificio no dispone de una adecuación estructural óptima.

<sup>1022</sup> Decret 158/1997 de 8 de juliol regula el Llibre de l'edifici dels habitatges existents i es crear el programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges (DOGC 2434 de 16.7.1997); Odre de 9 de setembre de 1997, de desplegament del Decret 158/1997 (DOGC 2494 de 13.10.1997).

<sup>1023</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente al subapartado a, esquema: Ordenada económica de rotación en la gestión de residuos de edificación.

<sup>1024</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: correspondiente al apartado 5.1 la evolución de la protección del medio ambiente.

<sup>1025</sup> A. BAGLIONI / G. GUARNERIO (versión castellana de M<sup>a</sup> Pilar SERVITGE DE LLORENS), *La rehabilitación de edificios urbanos, tecnologías para la recuperación*, Barcelona: Ed. Gustavo Gili, S.A., 1998, pág. 9. La conservación y la restauración eran operaciones que se referían únicamente a los edificios monumentales. Es a partir de estos últimos años que el problema de la salvaguardia ya no es visto únicamente como un problema estético limitado a los centros históricos, sino como un

nuestro análisis a la edificación, para que la ordenada económica de rotación en la gestión de residuos esté equilibrada con una política de protección del medio ambiente.

El esquema de futuro u ordenada económica de rotación en la gestión de residuos, viene a completar el círculo del proceso constructivo, en cuanto en el sector que debería controlar el programa servicio más control de la gestión de los residuos, están comprendidas todas las fases generales del antedicho proceso para regenerar los residuos, produciendo nuevos materiales con estos residuos y reutilizándolos en nuevas construcciones o mantenimiento.

Ello requiere una regulación general del proceso constructivo, mediante reglamentaciones para cada sector o función dentro del proceso. No tiene sentido lo que establece la LOE, en la disposición final segunda, autorización al gobierno, para la aprobación de un Código técnico de la edificación en un plazo de dos años, que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios con los requisitos básicos de calidad del artículo 3<sup>1026</sup>, puesto que hasta su redacción se aplicarán las normas básicas de la edificación –NBE-, desfasadas en su mayoría de la realidad tecnológica actual, al tiempo que insuficientes y desvinculadas.

Esta regulación general deberá tener presente a los diferentes agentes que intervengan directa o indirectamente en el proceso constructivo<sup>1027</sup>.

---

proyecto social y político, estrechamente ligado a la restauración generalizada de las viejas viviendas que, a su vez, dejan de ser un problema esencialmente económico. Esta visión global de la reestructuración urbana conlleva que antes de cada intervención, se proceda a una lectura atenta del ambiente que se examina, en sus relaciones con el contexto. Una vez determinado el desarrollo de este modelo práctico-simbólico del alojamiento, la siguiente investigación que se debe realizar es sobre el estado de degradación de los edificios. Una correcta estrategia de la rehabilitación consiste en perturbar lo menos posible a los habitantes de la población que se examina, reequilibrando su estructura sociológica y demográfica, a la vez que se mejoran los equipamientos, los espacios y los servicios. De ello se deduce que en el análisis y el control del ámbito, la administración tiene que asumir el papel preeminente.

<sup>1026</sup> LOE..., cit. Cfr. Cap. 3 y Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a la Ley 38/1999.

<sup>1027</sup> Sirva de ejemplo la fabricación del hormigón. Los materiales que lo componen son básicamente cemento, agua y áridos. El proceso abarca desde la explotación de una cantera, donde se extraen los áridos o a la del posible reciclaje de residuos pétreos, hasta la industria de fabricación del cemento, para llegar a la propia industria de

La necesidad de interacción queda reflejada en la norma UNE 81900 EX que expondré en el capítulo siguiente. Esta norma experimental, que establece las reglas generales para la implantación de un sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales, regula, en un anexo, las conexiones entre las normas UNE – EN-ISO 9001:1994<sup>1028</sup> –normas de gestión de la calidad<sup>1029</sup>, y UNE 77-801:1994<sup>1030</sup> –norma de gestión medioambiental<sup>1031</sup>–

---

fabricación del hormigón, requiriendo para el control de calidad a los laboratorios. Todo este proceso, se caracteriza por la participación de diferentes agentes que intervienen de forma indirecta -en la fabricación de un producto, el hormigón- y otros que intervienen en su utilización – proceso de ejecución de la obra-.

<sup>1028</sup> Las normas ISO han sido publicadas por los distintos órganos de normalización de las naciones europeas. En España aparecen como normas UNE-EN-ISO 9000, en una modificación reciente de las normas internacionales (AENOR). Un sistema de calidad en la actualidad no tiene porque estar normalizado, sin embargo, su importancia es fundamental para la interconexión. Este es el objetivo de la organización internacional de normalización (ISO-Internacional Standard Organization). Estas normas establecen procedimientos industriales normalizados con el máximo consenso internacional.

<sup>1029</sup> Antonio GARRIDO HERNÁNDEZ / Josep CASTELLANO COSTA, *Estudio sobre implantación de sistemas de calidad*, Murcia: Ed. ICCE, 1997, pág. 77. Control de calidad: Conjunto de actividades y técnicas que permiten asegurar que un determinado producto o servicio satisfará unas necesidades dadas. Aseguramiento de la calidad: Conjunto de acciones planificadas y sistemáticas que son necesarias para proporcionar una confianza adecuada de que un determinado producto, servicio o instalación satisfará las exigencias de calidad establecidas. Gestión de la calidad: Aquellos aspectos de la función general de gestión que determina e implanta la política de calidad de una empresa. Gestión de la calidad total: Orientación de toda la actividad de la empresa hacia la consecución de la calidad incluyendo la optimización de los recursos humanos, la búsqueda de la calidad desde el inicio de la idea productiva, la mejora continua de la calidad mediante el empleo en todos los niveles de la empresa de las herramientas estadísticas y de análisis de problemas; la cooperación de proveedores, etc.

<sup>1030</sup> ESTEVE PARDO, *Técnica, riesgo y derecho...* , op. cit., pág. 136. El primer nivel, o la primera fase del sistema de ecoauditorías, se desarrolla en el ámbito privado en régimen de autorregulación estricta. Datos significativos al respecto son los dos siguientes. El primero, que no hay intervención pública habilitando, facultando o acreditando al auditor, al que tampoco se le exigen determinadas condiciones de formación profesional. Las únicas determinaciones “sistemas de gestión medioambiental”, son muy imprecisas, sin que puedan constituir referencias mínimamente operativas. Así, las determinaciones de la norma UNE 77.801.1994 son del siguiente tenor: se procurará que quienes lleven a cabo las auditorías: 1, sean independientes, en la medida de lo posible, de las actividades específicas o de las áreas bajo auditoría; 2, posean conocimientos y experiencia en las disciplinas en cuestión; 3, dispongan del apoyo, cuando fuere necesario, de un conjunto más amplio de especialistas, que pueden pertenecer o no a la organización. La actuación de los auditores, sin regulación jurídica alguna, gana sin embargo relevancia pública con la

estableciendo un criterio paralelo, para alcanzar los objetivos de gestión total, entendiendo que las distintas normas no pueden ser desconexas sino que deben estar interaccionadas en cuanto tienen un objetivo común, el de la mejora de la calidad<sup>1032</sup>, y sería incongruente pensar que cada agente implantara en su empresa un sistema de gestión independiente para cada norma.

Si ardua es la tarea por parte de la administración para controlar la gestión de los residuos, más lo deberá ser el apartado de control

---

intervención del verificador ambiental, cuya actuación está dominada ya por normas jurídicas y por el conocimiento de la administración pública.

<sup>1031</sup> VIZCAINO SÁNCHEZ- RODRIGO, *Introducción al derecho del...*, op. cit., pág. 361 y 362. Tradicionalmente el éxito de la gestión de una empresa se ha basado en la capacidad de integrar factores tales como: conocimiento del mercado, buena calidad del producto o servicio que se oferta, estructura empresarial dinámica, competitividad, motivación del personal, sistema de remuneración adecuado... Sin embargo, en la actualidad, la sociedad (potenciales consumidores) empieza a exigir a las empresas que den un paso más y que valoren también la incidencia que sus productos, procesos, tecnologías... pueden tener sobre el medio ambiente. Así pues, desarrollar una gestión medioambiental significa incorporar la variable ambiental a los mecanismos de toma de decisiones existentes en la empresa. y son precisamente a través de la Auditoría Ambiental, como se puede efectuar el análisis y la valoración de los efectos ambientales que tiene el proceso productivo de una empresa. Por ello, podemos decir que la auditoría ambiental constituye el punto de partida o la base para poder desarrollar una gestión medioambiental ya que, permite a la empresa conocerse por dentro, lo que resulta imprescindible antes de tomar cualquier decisión. Podríamos definir el sistema de gestión medioambiental (S.G.M.A) como un sistema de control de los procesos industriales desarrollados por una empresa, que pretende establecer las bases para que la empresa pueda desarrollar una política ambiental preventiva. Es el resultado de todo un proceso de análisis y valoración de las virtudes y defectos de la empresa, desde la perspectiva ambiental, y diseño de nuevas formas de actuación internas y externas de la empresa. Todo ello motivado por un deseo de mejora que debe existir al más alto nivel de la compañía.

<sup>1032</sup> Luis GARCÍA BALLESTER / Álvaro GARCÍA MESEGUER, *Control de calidad y garantía de calidad para estructuras de hormigón* (versión española de CEB), Madrid: Ed. AECC, 1987, pág. 11. En interés por la calidad es una característica típica en las sociedades avanzadas, en cuanto se han superado las etapas de subdesarrollo en las que prevalece el interés por la calidad. Esta situación parece ser aplicable a cualquier actividad humana y en particular a aquellas relaciones con la satisfacción de las necesidades humanas básicas como es el caso de la construcción. Tradicionalmente, el control de calidad en la construcción se ha identificado con la supervisión de los trabajos y la realización de algunos ensayos. No obstante, las expresiones "control de calidad" y "garantía de calidad" significan hoy algo más complejo y elaborado, que cubre el proceso total de la construcción (promoción, diseño, materiales, ejecución, uso y conservación) y esto sobre la base del control estadístico siempre que sea posible. La calidad no debe considerarse como una característica abstracta sino como una serie de parámetros medibles y no desde un punto de vista determinista sino desde uno probabilístico.

de la naturaleza y protección del medio ambiente<sup>1033</sup>, hasta que no exista un interés por el control y la garantía de calidad total<sup>1034</sup> en el proceso de edificación<sup>1035</sup>.

---

<sup>1033</sup> SEOÁNEZ, *Auditorías medioambientales...*, op. cit., pág. 63-83. Por infinidad de motivos la defensa y la protección del medio ambiente tienen que ser una tarea común, privada y pública, nacional e internacional. Todas las empresas, compañías o sociedades deben ser conscientes de ello y hacerse responsables, elaborando programas de gestión medioambiental con unos objetivos claros y concretos para reducir o evitar los impactos generados por sus actividades sobre el medio ambiente. El desarrollo de una política medioambiental no debe ser entendido como una obligación para evitar una serie de multas, sanciones o procesos judiciales, sino que debe ser una iniciativa totalmente voluntaria de la empresa. Por ello las empresas o industrias deben desarrollar nuevas tecnologías que minimizan los daños e impactos sobre el medio ambiente, mejoran los procesos de producción, reducen sus costos y satisfacen al consumidor. Las empresas deben responder urgentemente, incluyendo dentro de sus políticas y estrategias de desarrollo programas de gestión medioambiental, con objeto de proteger la salud, la seguridad y la calidad de vida de los ciudadanos y al mismo tiempo crear empleo. La auditoría medioambiental es un instrumento indispensable en la ecogestión empresarial; su carácter periódico hace que el medio ambiente forme parte de la política general de la filosofía de la empresa; en resumen, de la gestión integral de la empresa.

<sup>1034</sup> MERCHÁN GABALDÓN, *La calidad total en la construcción...*, op. cit., pág. 11-13. La preocupación por la calidad es una característica de las sociedades avanzadas, una vez superadas las etapas de desarrollo en las que predominan la preocupación por la calidad. La calidad como estrategia empresarial está recibiendo más atención cada día en todas las industrias. La calidad está de moda, conceptos como cero defectos, la calidad: un asunto de todos, etc. Son de todos conocidos. Por esta razón, la calidad está siendo tratada como una herramienta eficaz para conseguir competitividad añadida. En lo que respecta a la construcción, es opinión generalizada en todos los países que su calidad está, en términos medios, por debajo de lo que correspondería a una industria de su importancia y de lo que desearían los usuarios. Hay que admitir, por ello, que el control de calidad que actualmente se ejerce en construcción es generalmente insatisfactorio. Tradicionalmente el control de calidad en construcción se ha venido identificando con la vigilancia en obra y la realización de algunos ensayos. Este simplismo contrasta con el concepto más elaborado de control de calidad que se utiliza en otras industrias, el cual abarca todas las actividades del proceso (desde la concepción y diseño del producto hasta su comercialización y servicio posventa) y hace uso de técnicas estadísticas más o menos sofisticadas, pero de sencilla aplicación. Inspirada en el mundo de la industria, la noción de gestión de la calidad total emerge en la construcción. Responde a tres principios: un paso de conjunto que llama a la conformidad entre los responsables de la concepción, realizadores y ejecutantes; la conformidad de los resultados con las precisiones, gracias a la planificación y el autocontrol, y finalmente la contractualización de las relaciones. Pero por diferentes razones, algunas de las cuales son históricas, la atención en cuanto a la calidad se refiere está concentrada en la fase de ejecución y en la calidad de los materiales de construcción. La calidad, sin embargo, no puede ser más elevada que la definida en el estadio de planificación del proyecto, cualquiera sean los materiales utilizados o las actividades durante la fase de ejecución. En los últimos años la mayor complejidad técnica y organizativa de los contratos, la industrialización de los procesos de ejecución, el incremento del número de especialistas intervinientes, el desarrollo tecnológico en materiales y equipamientos, todo ello conduce a una revisión y perfeccionamiento de los mecanismos

Hemos comentado la legislación general, requiriendo unas reglamentaciones específicas por materias y ámbitos de aplicación, en los que la administración deberá asumir una responsabilidad de regulación, control, programación y gestión. El espacio a regular es muy amplio y estamos en los inicios, como lo demuestra la utilización de residuos en práctica de cogeneración de energía o en utilización de energías alternativas. Sirva de base de interacción el que podría ser un esquema de futuro en una “ordenada económica de rotación en la gestión de residuos de edificación”<sup>1036</sup>. Su aplicación aportaría una colaboración al objetivo de la LOE, la mejora de la calidad con respeto al medio ambiente.

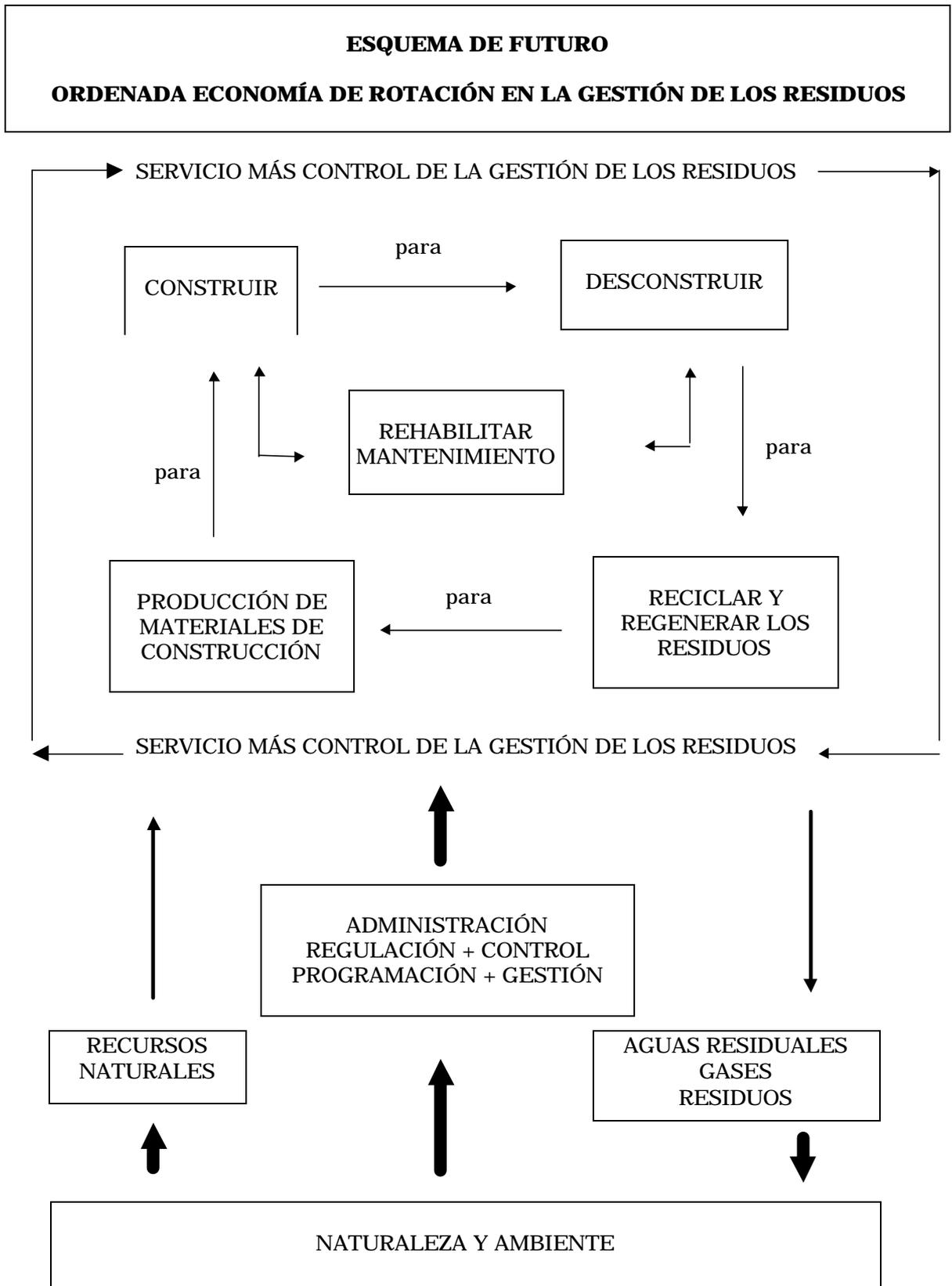
---

tradicionalmente utilizados para asegurar la debida calidad de las obras. La preocupación por la calidad deberá estar presente en todas las etapas precias de planificación, concepción y diseño. La calidad adquiere, pues, una dimensión global y se incorpora, como elemento esencial, a la cultura y procedimientos de todos los agentes participantes en el proceso constructivo, convirtiéndose, todos ellos, en corresponsables de su consecución.

<sup>1035</sup> ESTEVE PARDO, *Técnica, riesgo y derecho...*, op. cit., pág. 159. Toda la regulación sobre la calidad está dominada por la idea de la voluntariedad de su aceptación. La observancia de las normas técnicas en esta materia no resulta jurídicamente exigible. La única reacción que puede producirse procede del mercado y puede ser determinante al minusvalorar o rechazar de plano productos, piezas o técnicas que no cumplan determinadas especificaciones establecidas en esas normas de calidad.

<sup>1036</sup> Josep CASTELLANO COSTA, *Arquitectura Técnica: Técnica para la arquitectura. Gestión de residuos*, Madrid: Ed: CGAT, 1997, pág. 443-503.

a) Esquema: Ordenada económica de rotación en la gestión de residuos de edificación





## CAPÍTULO 6. LEGISLACIÓN DE SEGURIDAD Y

### SALUD

#### 6.1. Evolución en materia social de la Unión Europea.

Con una breve introducción sobre la evolución de la UE en materia social <sup>1037</sup>, pretendo ubicar la seguridad y salud laboral en el contexto de la política social comunitaria.

No hay que desconocer que el proyecto integrador europeo se dota de un marco institucional para el desarrollo de sus políticas sectoriales.

El proceso de formación de lo que, no sin una cierta dosis de optimismo, se califica como Derecho social europeo muestra un balance que, en contraste con lo conseguido en otros campos por la propia UE, no deja de ser bastante modesto. Ahora bien, dentro del capítulo de lo social, la materia específica de seguridad y salud en el trabajo destaca por su contenido, mucho más amplio y rico que el de cualquiera de las otras materias laborales o sociales.

La diferencia, a favor de la materia que aquí se considera, es debida a la mayor preocupación por la prevención y la seguridad, que es un problema no del todo resuelto en los países miembros de la UE, y a la facilidad para conseguir el acuerdo de los Estados miembros en la adopción de medidas (normativas sobre todo, pero no sólo de esta naturaleza). Este acuerdo no siempre se ha conseguido adoptar en otros ámbitos, como: despidos, protección del crédito salarial, participación de los trabajadores en la empresa, en las que los resultados, con frecuencia obtenidos trabajosamente, han sido mucho más limitados.

El proceso de desarrollo de la política social europea ha sido largo y complejo, y refleja el arduo camino recorrido en estos cuarenta

---

<sup>1037</sup> A partir del Tratado de Maastricht, de 7.2.1992, DOCE nº C 191, de 29.7.1992, pág. 1-4, desaparece el término económico cambiando la denominación Comunidad Económica Europea, CEE, por la denominación CE o UE.

años por las instituciones comunitarias. Las sucesivas incorporaciones de Estados miembros, las dificultades provocadas por las negativas condiciones económicas, los conflictos entre posiciones diferentes a la hora de proceder a la armonización de las legislaciones internas o la evolución institucional de la propia UE, han marcado su impronta en tal proceso, unas veces impulsando sus realizaciones y otras, obstaculizando o frenando su avance.

“La firma del Acta Única Europea en 1986 supone la incorporación al Tratado de los artículos 100 A, 100 B, 118 A y 118 B<sup>1038</sup>, y la consolidación de los avances que, en materia de establecimiento de una política comunitaria relativa a la protección de la salud de los trabajadores, habían sido titubeantes. El artículo 118 A establece que es la directiva el instrumento adecuado para la armonización de legislaciones y su aprobación por la mayoría cualificada, a diferencia de la unanimidad hasta entonces exigida, y considera como objetivo comunitario, por primera vez, la protección de la salud y seguridad de los trabajadores.

Estamos ante directivas de mínimos que no obligan al Estado miembro a limitar su propia legislación más progresiva pues, como señaló la Comisión Europea en una Comunicación de 23 de octubre de 1987 sobre el PASHT (Programa de acción de seguridad e higiene en el trabajo), la armonización de las condiciones de trabajo no es condición previa para la realización del mercado interior. Lo cual no ocurre, sin embargo, con las directivas del artículo 100 A, dirigidas más a la protección de la seguridad industrial –strictu sensu-, si bien en su apartado 3<sup>a</sup> dispone que la Comisión en sus propuestas previstas en el apartado primero, referentes a la aproximación de legislaciones en materia de salud, seguridad, protección del medio ambiente y protección de los consumidores, se basará en un nivel de protección elevado”<sup>1039</sup>.

---

<sup>1038</sup> Cfr. Tratado de Amsterdam..., cit., por revisión del articulado, los art. 100 A, 118 A y 118 B. Pasan a ser art. 95, 138 y 139 respectivamente. El art. 100 B queda anulado.

<sup>1039</sup> Juan IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en las obras de construcción*. Madrid: Ed. AENOR, 1998, pág. 19-20.

Así, en los considerandos de la Directiva 89/391, de 12 de junio de 1989, (Directiva-marco)<sup>1040</sup>, sobre mejora de la seguridad y de la salud de los trabajadores en el trabajo<sup>1041</sup>, se indica la obligación que se tenía, sobre la base del artículo 118 A del TCE, de adoptar directivas que estableciesen aquellas disposiciones mínimas necesarias para promover la mejora del medio de trabajo, tendentes a elevar el nivel de protección de la seguridad y salud de los trabajadores.

La Directiva-marco se incorpora a la legislación española por la Ley de prevención de riesgos laborales (LPRL), de 8 de noviembre de 1995<sup>1042</sup>. Evidencia en su exposición de motivos el acervo jurídico europeo sobre protección de la salud de los trabajadores en el trabajo. Indica que de las directivas que lo configuran, la más significativa es la 89/391/CEE, relativa a la aplicación de las medidas para promover la mejora de la seguridad y de la salud de los trabajadores en el trabajo, que contiene el marco jurídico general en el que opera la política de prevención comunitaria. La Ley transpone al Derecho español la citada Directiva, al tiempo que incorpora las disposiciones de otras directivas, cuya materia exige o aconseja la transposición en una norma de rango legal, como son las Directivas 92/85/CEE<sup>1043</sup>, relativa a la aplicación de medidas para promover la mejora de la seguridad y de la salud en el trabajo de la trabajadora embarazada que haya dado a luz o en periodo de lactancia; la Directiva 94/33/CEE<sup>1044</sup>, relativa a la protección de los jóvenes en el trabajo; y finalmente la 91/383/CEE<sup>1045</sup>, por la que se completan las medidas destinadas a promover la mejora de la seguridad y de la salud en el trabajo de

---

<sup>1040</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en las obras de ...*, op. cit., pág. 20. La Directiva 89/391/CEE es la manifestación más rotunda de la aplicación del artículo 118 A, y se deriva de las resoluciones del Parlamento Europeo de 1988 en que se invita a la Comisión a elaborar una Directiva-Marco de la que se pudiesen desarrollar otras normas europeas de armonización que cubriesen todos los riesgos presentes en los lugares de trabajo.

<sup>1041</sup> 89/391/CEE, de 12, 6, 1989, DOCE n<sup>o</sup> L 183, de 29, 6, 1989, pág. 1-8.

<sup>1042</sup> Ley 31/95, de 8.11.1995, de prevención de riesgos laborales (BOE 269, de 10.11.1995).

<sup>1043</sup> 92/85/CEE, de 19.10.1992, DOCE n<sup>o</sup> L 348, de 28.11.1992, pág. 1-8.

<sup>1044</sup> 94/33/CEE, de 22.6.1994, DOCE n<sup>o</sup> C 216, de 20.8.1994, pág. 12-20.

<sup>1045</sup> 91/383/CEE, de 25.6.1991, DOCE n<sup>o</sup> C 206, de 29.7.1991, pág. 19-21.

los trabajadores con una relación laboral de duración determinada o de empresas de trabajo temporal.

La Directiva 92/57/CEE, de 24 de junio de 1992<sup>1046</sup>, establece las disposiciones mínimas de seguridad y de salud que deben de aplicarse en las obras de construcción temporales o móviles. Mediante el RD 1627/1997, de 25 de octubre se realiza la transposición al Derecho español de la citada Directiva<sup>1047</sup>.

Previo a la elaboración de la Directiva, la Comisión encargó un trabajo sobre la prevención de riesgos en el sector de la construcción, conocido como informe Lorent<sup>1048</sup>. Este informe recoge conclusiones interesantes: en Europa, por ejemplo, la construcción ocupa el 7% del total de los trabajadores, acumula el 15% del total de accidentes de trabajo y soporta el 30% del total de accidentes mortales de toda la UE. Lo que hace es enfrentarnos a dos aspectos que, aparentemente, no están relacionados entre sí: la seguridad y la calidad en la construcción<sup>1049</sup>.

Al analizar las causas de los accidentes mortales, el informe concluye que el 35% de los mismos se originan en la fase de concepción o proyecto. Si los responsables del proyecto tuvieran en cuenta los riesgos implícitos de los trabajos necesarios para el proceso edificatorio, el riesgo disminuiría. El 25% de los accidentes mortales tenía su origen en la inadecuada organización del trabajo previa a la fase de ejecución.

Constata que en la fase de ejecución sólo el 37% de los accidentes mortales son imputables a la escasa formación de los trabajadores o a las propias condiciones de trabajo, y que más del 60% de los accidentes mortales en las obras tienen como causa, decisiones

---

<sup>1046</sup> 92/57/CEE, de 24.6.1992, DOCE nº L 245, de 26.8.1992, pág. 6-22.

<sup>1047</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la legislación de seguridad y salud, en el que se expone el RD 1627/1997, de 24 de octubre, (BOE núm. 256, de 25.10.1997).

<sup>1048</sup> Joaquín ALARCÓN FIDALGO, *Responsabilidad, siniestralidad y garantías en la construcción. Ponencia: Directivas comunitarias, productos, salud laboral y protección del consumidor*. Barcelona: Ed. U de C, IX Universitat tècnica d'estiu de Catalunya, 1995, pág. 15-17.

<sup>1049</sup> Cfr. Cap. 6 y Anexo III de la tesis: apartado correspondiente al sistema integrado de calidad, medio ambiente, y seguridad y salud.

inadecuadas tomadas antes de iniciarse la ejecución de las mismas.

En relación con la calidad<sup>1050</sup>, concluye el informe, que el 80% de los defectos constructivos son imputables a errores de gestión, concepción, organización, elección de equipos y materiales utilizados, mientras que sólo el 20% restante se debe a errores cometidos durante la ejecución.

La evolución de la política social comunitaria de la UE fue debatida ampliamente en el primer congreso para la prevención de riesgos laborales, celebrado en Barcelona, en diciembre de 1997. Las ponencias o comunicados coincidieron en la diferenciación de tres etapas o periodos<sup>1051</sup>. En ellas se pone de manifiesto que la política social comunitaria no es precisamente hasta el momento la materia estelar de la política comunitaria; sin embargo, se reconoce un importante trabajo en la aproximación de las distintas legislaciones, por medio de las directivas<sup>1052</sup>.

---

<sup>1050</sup> Rafael de HEREDIA, *Calidad total. Conceptos generales y aplicación a proyectos de construcción* Madrid: Ed. Alción, 1993, pág. 9. La mayoría de los defectos de construcción tienen su origen en la falta de gestión. La mejor forma de corregir la falta de calidad en el sistema de proyecto es mediante la dirección integrada de proyecto, (ciencia-arte innovadora). Actualmente, se habla mucho en la UE, de "Project Management". También se oye hablar de dirección integrada de proyecto, que es la traducción al español de este término. En España el "Project Management", es una metodología utilizada desde la década de los años setenta, la construcción de todas las grandes plantas industriales se realizó utilizando compañías de ingeniería y aplicando las entonces incipientes técnicas de dirección integrada de proyecto.

<sup>1051</sup> El primero desde el Tratado de Roma, de 25.3.1957 (BOE 1 de 1.1.1986), hasta la aprobación del AUE, de 17.2.1986 (DOCE nº L 169, de 29.6.1987, pág. 15, y BOE 158, de 3.7.1987), el segundo periodo sería de 1987 hasta la aprobación del TUE de Maastricht en 1992 Tratado de Maastricht, de 7.2.1992 (BOE de 13.1.1994 y 14.1.94 – corrección de errores), y el tercero desde 1992 hasta nuestros días, donde se incluyen las modificaciones previstas por el Tratado de Amsterdam, de 2 de octubre de 1997, del Tratado de la Unión Europea y del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea.

<sup>1052</sup> Fermín RODRÍGUEZ SAÑUDO. *La seguridad y salud laborales en la Unión Europea desde el acta fundacional hasta el tratado de Maastricht*, Libro de Ponencias, 1er congreso para la prevención de riesgos laborales. Barcelona: Ed. CA y AT. Barcelona. 1997. pág. 3-6. Expone las dificultades de formación y las de información de la política social comunitaria en los diferentes Estados miembros... La formación y la información deben ser siempre predecesoras de los cambios.

Es conveniente estudiar la diferenciación de las tres etapas nombradas, en cuanto el análisis de la evolución de las acciones, en materia de seguridad y salud laboral permite contemplar y comprender parcialmente el desarrollo del conjunto de la política social en este ámbito.

### ***A) Primera etapa: Desde el Tratado de Roma al Acta Única Europea***

El objetivo instrumental del Tratado de Roma había sido la creación de un Mercado Común. No obstante, los objetivos sociales no fueron omitidos en el texto fundacional. Un buen ejemplo de ello se encuentra en sus artículos 117 y 118.<sup>1053</sup> Pero

---

<sup>1053</sup> Tratado de Amsterdam..., op., cit. por revisión del articulado, art. 117 y 118 pasan a ser art. 136 y 137, respectivamente. Art. 136. La comunidad y los Estados miembros, teniendo presentes derechos sociales fundamentales como los que se indican en la Carta Social Europea, firmada en Turín el 18 de octubre de 1961, y en la Carta comunitaria de los derechos sociales fundamentales de los trabajadores, de 1989, tendrán como objetivo el fomento del empleo, la mejora de las condiciones de vida y de trabajo, a fin de conseguir su equiparación por la vía del progreso, una protección social adecuada, el diálogo social, el desarrollo de los recursos humanos para conseguir un nivel de empleo elevado y duradero y la lucha contra las exclusiones. A tal fin, la Comunidad y los Estados miembros emprenderán acciones en las que se tenga en cuenta la diversidad de las prácticas nacionales, en particular en el ámbito de las relaciones contractuales, así como la necesidad de mantener la competitividad de la economía de la Comunidad. Consideran que esta evolución resultará tanto del funcionamiento del mercado común, que favorecerá la armonización de los sistemas sociales, como de los procedimientos previstos en el presente Tratado y de la aproximación de las disposiciones legales, reglamentaria y administrativas. Art. 137. 1.- Para la consecución de los objetivos del artículo 136, la Comunidad apoyará y completará la acción de los Estados miembros en los siguientes ámbitos: la mejora, en concreto, del entorno de trabajo, para proteger la salud y la seguridad de los trabajadores, las condiciones de trabajo; la información y la consulta a los trabajadores; la integración de las personas excluidas del mercado laboral, sin perjuicio de las disposiciones del artículo 150; la igualdad entre hombres y mujeres por lo que respecta a las oportunidades en el mercado laboral y al trato en el trabajo. 2.- A tal fin, el Consejo podrá adoptar, mediante directivas, las disposiciones mínimas que habrán de aplicarse progresivamente, teniendo en cuenta las condiciones y reglamentaciones técnicas existentes en cada uno de los Estados miembros. Tales directivas evitarán establecer trabas de carácter administrativo, financiero y jurídico que obstaculicen la creación y el desarrollo de pequeñas y medianas empresas... 3.- Sin embargo, el Consejo decidirá por unanimidad, a propuesta de la Comisión y previa consulta al Parlamento Europeo, al Comité Económico, en los siguientes ámbitos: seguridad social y protección social de los trabajadores, protección de los trabajadores en caso de rescisión del contrato laboral; representación y defensa colectiva de los intereses de los trabajadores y de los empresarios, incluida la congestión, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6; condiciones de empleo de los nacionales de terceros países que residan legalmente en

también de estos se hizo una interpretación restrictiva, en su aplicación a la materia social. Durante mucho tiempo se pensó que la homogeneización y armonización progresiva de las condiciones de carácter laboral o social derivaban del propio funcionamiento del Mercado Común.

Aparte de algunas normas de contenido laboral o social, como son los Reglamentos y Directivas relativas a la libre circulación de trabajadores y a la seguridad social de los trabajadores emigrantes<sup>1054</sup>, se dictan dos Recomendaciones en relación con la materia de seguridad laboral: la relativa a organización de la

---

el territorio de la Comunidad; contribuciones financieras dirigidas al fomento del empleo y a la creación de empleo, sin perjuicio de las disposiciones relativas al Fondo Social Europeo. 4.- Todo Estado miembro podrá confiar a los interlocutores sociales, a petición conjunta de estos últimos, la aplicación de las directivas adoptadas en virtud de los apartados 2 y 3. 5.- Las disposiciones adoptadas en virtud del presente artículo no impedirán a los Estados miembros mantener o introducir medidas de protección más estrictas compatibles con el presente Tratado. 6.- Las disposiciones del presente artículo se aplicarán...

<sup>1054</sup> Directiva 64/221/CEE, de 25.2.1964, DOCE nº L 56, de 4.4.1964, pág. 850-857. Para la coordinación de las medidas especiales para los extranjeros, en materia de desplazamiento y de residencia, justificada por razones de orden público, seguridad y salud pública; Reglamento 71/1408/CEE, de 14.6.1971, DOCE nº L 149, de 5.7.1971, relativo a la aplicación de los regímenes de seguridad social a los trabajadores por cuenta ajena y a sus familias que se desplazan dentro de la Comunidad; Reglamento 75/574/CEE, de 21.3.1972, DOCE nº L74, de 27.3.1972, por el que se establecen las modalidades de aplicación del reglamento 71/1408/CEE; Reglamento 81/390/CEE, de 12.5.1981, DOCE nº L 143, de 29.5.1981, por el que se amplía a los trabajadores no asalariados y a los miembros de su familia el Reglamento 71/1408/CEE; Reglamento 82/620/CEE, de 16.3.1982, DOCE nº L 75, de 19.3.1982, por el que se establecen, en las relaciones entre instituciones italianas y las instituciones de los demás Estados miembros, medidas especiales de reembolso de las prestaciones en especie del seguro de enfermedad – maternidad; Reglamento 85/1664/CEE, de 13.6.1985, DOCE nº L 160, de 20.6.1985, por la que se establecen las adaptaciones técnicas de la normativa comunitaria en materia de seguridad social de los trabajadores migrantes en lo que se refiere a Groenlandia; Reglamento 92/1247/CEE, de 30.4.1992, DOCE nº L 136, de 19.5.1992, relativo a la aplicación de los regímenes de seguridad social a los trabajadores por cuenta ajena, a los trabajadores por cuenta propia y a los miembros de sus familias, que se desplacen dentro de la Comunidad, Reglamento 93/1945/CEE, de 30.6.1993, DOCE nº L 181, de 23.7.1993, por el que se establecen las modalidades de aplicación del Reglamento 71/1408/CEE y 92/1247/CEE por el que se modifica el 71/1408/CEE; Directiva 98/49/CEE, de 29.6.1998, DOCE nº L 209, de 25.7.1998, relativa a la protección de los derechos de pensión complementaria de los trabajadores por cuenta ajena y por cuenta propia que se desplazan dentro de la comunidad.

medicina del trabajo en las empresas<sup>1055</sup> y la relativa a control médico de los trabajadores sometidos a riesgos especiales<sup>1056</sup>.

La crisis socio-económica de los años setenta fue, seguramente, el punto de partida de una línea que contribuyó a incrementar la aplicación de acciones de índole social en el ámbito comunitario. Ello permitió salvar la visión restrictiva que sobre materias sociales realizaron los fundadores del Mercado Común. El hecho que impulsó el inicio de esta línea es la aprobación por el Consejo, el 21 de enero de 1974, de un “Primer Programa de acción social”<sup>1057</sup>.

En dicho programa se manifiesta la voluntad política de acometer un conjunto de medidas específicas: metodología estadística común, para la evaluación de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales; prevención y protección frente a sustancias peligrosas, máquinas y otros medios de trabajo; desarrollo de medios de vigilancia, de inspección en materia de seguridad y de información en seguridad e higiene para determinadas categorías de trabajadores.

El Consejo crea, por otra parte, el 27 de junio de 1974, un Comité consultivo para la seguridad, la higiene y la protección de la salud en el centro de trabajo<sup>1058</sup>, con la función de asistir a la Comisión en la preparación y puesta en práctica de las actividades que se realicen en el ámbito de la seguridad, la higiene y la protección de la salud en el centro de trabajo.

---

<sup>1055</sup> Recomendación relativa a organización de la medicina del trabajo en la empresa, DOCE nº 80, de 31.8.1962, pág. 2181-2188.

<sup>1056</sup> Recomendación 66/464/CEE, de 27.7.1966, DOCE nº 151, de 17.8.1966, pág. 2753-2764.

<sup>1057</sup> Resolución del Consejo 21.1.74. DOCE nº C 13, de 12.2.1974, pág. 1-4. Se prevé establecer un primer programa de acción relativo sobre todo a la higiene, a la seguridad en el trabajo, a la salud de los trabajadores y a la ordenación de las tareas, comenzando por los sectores de actividad en que las condiciones de trabajo sean más penosas.

<sup>1058</sup> Decisión del Consejo de 22.6.1974, DOCE nº L 185, de 9.7.74, pág. 15-17. El Comité quedaba compuesto por seis representantes de cada Estado miembro, dos del gobierno, dos de las organizaciones de trabajadores y dos de las organizaciones de empresarios.

Se aprueban, también, varias Directivas sobre la materia: radiaciones ionizantes en 1976<sup>1059</sup>, señalización de seguridad en el centro de trabajo en 1977, modificada en 1979<sup>1060</sup>, protección contra el cloruro de vinilo en 1978<sup>1061</sup>.

A comienzo de la década de los ochenta, los factores de contención y de impulso conviven en la realización de la política social comunitaria. De un lado, se pretende extender a la actividad comunitaria las ideas de desregulación y de flexibilización, imperantes en las políticas sociales de los ordenamientos internos; pero, de otro, también se advierte un proceso de continuidad, incluso de refuerzo y ampliación, en las acciones en materia de seguridad y salud.

El segundo programa de acción social en materia de seguridad y salud se aprueba, el 22 de junio de 1984<sup>1062</sup>, por el Consejo. Contiene repetidas referencias a las nuevas condiciones económicas, a las nuevas tecnologías, a la competitividad y productividad empresarial, y subraya especialmente que la Comunidad, sin querer sustituir la acción de los Estados miembros y de los interlocutores sociales, desea afirmar su voluntad de progresar en la construcción de un espacio social europeo. Entre otras medidas a tomar, afirma que debe prestarse especial atención a las condiciones de trabajo y, especialmente, a

---

<sup>1059</sup> Euratom del Consejo 76/579/CEE, de 1.6.1976, DOCE nº L 187, de 12.7.76, pág. 1-44, por el que se establecen las normas básicas relativas a la protección sanitaria de la población y los trabajadores contra los peligros que resultan de las radiaciones ionizantes. Modificado por la Directiva 79/343/CEE (DOCE nº L 83, de 3.4.79) y Directiva 96/29/CEE, DOCE nº L 159, de 29.6.96.

<sup>1060</sup> Directiva 79/640/CEE, de la Comisión de 21.6.1979, por la que se modifican los anexos de la Directiva 77/576/CEE, de 25.7.1977, DOCE nº L 229, de 7.9.1977 del Consejo, sobre la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros, relativas a la señalización de seguridad en el centro de trabajo DOCE nº L 183, de 19.7.1979, pág. 11-12, complementada por la Directiva 95/58/CEE del Consejo, de 24.6.1992, DOCE nº L 245, de 26.8.1992. España RD 1403/86, de 9.5.1986, sobre señalización de seguridad en los centros y locales de trabajo (BOE 162, de 8.7.1986) y RD 485/97, de 14.4.1997, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo (BOE 97, de 23.4.1997).

<sup>1061</sup> 78/610/CEE, de 29.06.1978, DOCE nº L 197, de 22.7.1978, pág. 12-18, relativa a la aproximación de las disposiciones legales reglamentarias y administrativas de los Estados miembros, relativas a la protección sanitaria de los trabajadores expuestos al cloruro de vinilo monómero.

<sup>1062</sup> Resolución del Consejo, de 27.2.1984, DOCE nº C 67, de 8.3.1984, pág. 2.

los aspectos relativos a la salud y a la seguridad de los trabajadores, tanto más cuanto que se trata de elementos importantes de la productividad del trabajo. En consecuencia, se invita a la Comisión a que presente propuestas al Consejo, en especial dentro del segundo programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de seguridad y salud en el lugar de trabajo.

Este segundo programa supone un auge en la política comunitaria de seguridad laboral, ya que, en él se amplían y desarrollan las acciones previstas en el programa de 1978. Ello puede comprobarse en la aprobación de la Directiva sobre protección frente a agentes químicos, físicos y biológicos en 1980<sup>1063</sup>, como también en las tres Directivas específicas relativas a la protección contra el plomo metálico en 1982<sup>1064</sup>, contra el amianto en 1983<sup>1065</sup>, y contra el ruido en 1986<sup>1066</sup>.

### ***B) Segunda etapa: Desde el Acta Única Europea (1987) hasta la aprobación del Tratado de Maastricht (1992)***

La aprobación del AUE es de especial importancia para el conjunto de la Comunidad, en la medida en que supone un nuevo empuje de las competencias de las instituciones comunitarias.

Este texto añade al TCE dos nuevas disposiciones, los artículos 100A y 118A.<sup>1067</sup> El primero posibilita la autorización de medidas

---

<sup>1063</sup> Directiva 80/1107/CEE, de 27.11.1980, DOCE nº L 327, de 3.12.1980, pág. 8-13.

<sup>1064</sup> Directiva 82/605/CEE, de 28.7.1982, DOCE nº L 247, de 23.8.82, pág. 12-20, modificada por Directiva 98/24/CEE, DOCE nº L 131, de 5.5.98, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con una exposición al plomo metálico y a sus compuestos iónicos durante el trabajo (primera directiva particular con arreglo al art. 8, de la Directiva 80/1107/CEE.)

<sup>1065</sup> 83/477/CEE, de 19.9.1983, DOCE nº L 263, de 24.9.1983, pág. 25-32.

<sup>1066</sup> 86/188/CEE, de 12.5.1986, DOCE nº L 137, de 24.5.1986, pág. 28-34.

<sup>1067</sup> Cfr. Tratado de Amsterdam, op. cit., por revisión del articulado, los art. 100 A y 118 A, pasan a ser art. 95 y 138, sustituyendo en el art. 95 las palabras “por el Consejo por mayoría cualificada” por “por el Consejo o la Comisión”; José M<sup>a</sup> FERNÁNDEZ PASTRANA / Joaquín ALARCÓN HIDALGO / Rafael ANDUIZA ARRIOLA / Pedro-Antonio BEGUERÍA LATORRE / y otros. *Responsabilidades por riesgos laborales en la edificación*, Madrid: Ed. Civitas, 1999, pág. 401. El Acta Unica

relativas a la aproximación de las legislaciones internas que tengan por objeto el establecimiento del mercado interior. El segundo establece la tarea de los Estados miembros, de promover la mejora del medio de trabajo, para proteger la seguridad y salud de los trabajadores, y se faculta al Consejo para aprobar directivas en esta misma materia.

A partir de este momento las instituciones comunitarias reciben una mayor competencia en materia social y permiten que, en materia de seguridad y salud laboral, las nuevas directivas pueden ser adoptadas por mayoría cualificada.

En este nuevo contexto, se aprueba un tercer programa de acción en el ámbito de la seguridad, la higiene y la salud en el lugar de trabajo. Su contenido, más extenso y ambicioso, refleja los efectos de las modificaciones mencionadas del TCE: junto a la continuación de líneas de acción ya formuladas en los dos programas anteriores, se abren ahora nuevos campos de actividad normativa.

El nuevo programa, aprobado por la Comisión, el 28 de febrero de 1988, se articula en seis grandes apartados: seguridad y ergonomía en el lugar de trabajo, preparación de directivas sobre organización de la seguridad, equipos de protección, nuevas tecnologías, protección en sectores de alto riesgo; salud e higiene en el trabajo protección frente a determinadas sustancias peligrosas; información evaluación y difusión de investigaciones de riesgos; formación de responsables de seguridad, jóvenes, futuros profesionales, etc.; acciones relativas a las pequeñas y medianas empresas normas especiales, excepciones, información y formación específicas; y diálogo social colaboración necesaria con los representantes de trabajadores y empresarios.

El resultado inminente de este tercer programa es la adopción, entre 1989 y 1992, de una extensa lista de directivas. Destaca entre ellas la de 12 de junio de 1989, conocida como Directiva marco<sup>1068</sup>, al contener principios generales de la prevención de

---

Europea, en lo que a seguridad y salud laboral concierne, presenta una concreción específica en el art. 118.a), estableciendo que los contenidos de las Directivas a promulgar sobre la materia que nos ocupa tendrán el carácter de mínimos indisponibles, persistiendo las condiciones más exigentes, existentes en cada uno de los Estados miembros.

<sup>1068</sup> 89/391/CEE, de 12.6.1989, DOCE nº L 183, de 29.6.1989, pág. 1-8.

riesgos y líneas generales para su aplicación. De su texto dimanaban hasta trece Directivas específicas sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo<sup>1069</sup> (1989), equipos de trabajo<sup>1070</sup> (1989), equipos de protección individual<sup>1071</sup> (1989), cargas que entrañen riesgos<sup>1072</sup> (1990), pantallas de visualización (1990), agentes carcinógenos<sup>1073</sup> (1990), agentes biológicos<sup>1074</sup> (1990), obras de construcción temporales o móviles<sup>1075</sup> (1992), señalización de seguridad y salud<sup>1076</sup> (1992), trabajadoras embarazadas<sup>1077</sup> (1992), industrias extractivas por sondeos<sup>1078</sup> (1992), industrias extractivas a cielo abierto o subterráneas<sup>1079</sup> (1992) y buques de pesca<sup>1080</sup> (1993). A ellas hay que añadir las Directivas sobre seguridad y salud de los trabajadores con relación laboral de duración determinada o de empresas de trabajo temporal<sup>1081</sup> (1991) y sobre asistencia médica en buques<sup>1082</sup> (1992). Esta segunda etapa constituye, sin lugar a dudas, el período más prolífero en la actividad normativa comunitaria sobre la materia.

Otro acto representativo de esta etapa es la aprobación de la "Carta comunitaria de los derechos sociales fundamentales de los

---

<sup>1069</sup> 89/654/CEE, de 30.11.1989, DOCE nº L 393, de 30.12.1989, pág. 1-12.

<sup>1070</sup> 89/655/CEE, de 30.11.1989, DOCE nº L 393, de 30.12.1989, pág. 13-17.

<sup>1071</sup> 89/656/CEE, de 30.11.1989, DOCE nº L 393, de 30.12.1989, pág. 18-28.

<sup>1072</sup> 90/269/CEE, de 29.5.1990, DOCE nº L 156, de 21.6.1990, pág. 9-13.

<sup>1073</sup> 90/394/CEE, de 28.06.1990, DOCE nº L 196, de 26.7.1990, pág. 1-7.

<sup>1074</sup> 90/679/CEE, de 26.11.1990, DOCE nº L 374, de 31.12.1990, pág. 1-12.

<sup>1075</sup> 92/57/CEE, de 24.6.1992, DOCE nº L 245, de 26.8.1992, pág. 6-22.

<sup>1076</sup> 92/58/CEE, de 24.6.1992, DOCE nº L 245, de 26.8.1992, pág. 23-42.

<sup>1077</sup> 92/85/CEE, de 19.10.1992, DOCE nº L 348, de 28.11.1992, pág. 1-8.

<sup>1078</sup> 92/91/CEE, de 3.11.1992, DOCE nº L 348, de 28.11.1992, pág. 9-24.

<sup>1079</sup> 92/104/CEE, de 3.12.1992, DOCE nº L 404, de 31.12.1992, pág. 10-25.

<sup>1080</sup> 93/103/CEE, de 23.11.1993, DOCE nº L 307, de 13.12.1993, pág. 1-17.

<sup>1081</sup> 91/383/CEE, de 25.6.1991, DOCE nº L 206, de 29.7.1991, pág. 19-21.

<sup>1082</sup> 92/29/CEE, 31.3.1992, DOCE nº L 113, de 30.4.1992, pág. 19-36.

trabajadores, el 9 de diciembre de 1989<sup>1083</sup>. Aunque, al tratarse solamente de una declaración política, su aplicación no puede tener como consecuencia una ampliación de las competencias de la Comunidad definidas por los Tratados, sí debe subrayarse que incluye un capítulo dedicado a la protección de la salud y de la seguridad en el lugar de trabajo en el que se prevén medidas adecuadas para proseguir la armonización en el progreso de las condiciones existentes en este campo<sup>1084</sup>.

### ***C) Tercera etapa: Desde el Tratado de la Unión Europea – Maastrich 1992 hasta nuestros días***

El Tratado de la Unión Europea, en Maastricht, 1992, introduce nuevas modificaciones en el texto del Tratado de Roma, que implican un cambio significativo en la inserción de la política social entre las competencias comunitarias. Además, y sobre todo al Tratado se incorpora un "Acuerdo sobre política social"<sup>1085</sup> que, aunque no suscrito por la totalidad de los Estados miembros, significa un nuevo impulso que la Comunidad se da para avanzar en esta materia por la vía de la colaboración con los Estados miembros. Varias medidas significativas son la consecuencia de la aprobación de dicho acuerdo.

La Comisión aprueba, el 12 de abril de 1995, un Programa de acción social<sup>1086</sup> a medio plazo, articulado en varios capítulos: lucha contra el desempleo con prioridad absoluta, educación y formación, construcción de un mercado laboral europeo, igualdad de oportunidades, protección social y otras.

---

<sup>1083</sup> Comisión de las Comunidades Europeas. *Carta comunitaria de los derechos sociales fundamentales de los trabajadores*. Luxemburgo 1990, Edit. Oficina de publicaciones oficiales de la Comunidades Europeas; BOE 153, de 26.6.1980, el 27 de abril de 1978, el plenipotenciario de España, nombrado en buena y debida forma al efecto, firmó en Estrasburgo, la carta social Europea, hecha en Dublín el 18.10.1961.

<sup>1084</sup> La Comisión presentó, el 5 de diciembre de 1989, una Comunicación sobre un programa de acción para la aplicación de la Carta, en el que, entre otras, se anunciaban nuevas iniciativas en materia de seguridad y salud.

<sup>1085</sup> Tratado de la UE, Maastricht 1992. Protocolo sobre política social de la que eran parte todos los Estados miembros salvo el Reino Unido. DOCE nº C 191, de 29.7.1992, DOCE nº C 224, de 31.8.1992, pág. 1-4.

<sup>1086</sup> 95/250/CEE, de 12.4.1995, DOCE nº C 235, de 9.9.1995, pág. 8.

Este impulsó el programa comunitario de seguridad y salud en el trabajo que la Comisión aplicó en 1996 hasta el año 2000<sup>1087</sup>. La diferencia más notable frente a lo realizado en el pasado, es el desarrollo de los planteamientos iniciales para insistir mucho más en la información. Con ello no se renuncia a continuar el desarrollo de la normativa comunitaria en materia de seguridad, pero se pone el acento más bien en la consolidación de la existente y en su más correcta aplicación.

De esta forma en una primera parte, se ofrecen medidas no legislativas para mejorar la seguridad y la salud en el trabajo, publicación de documentación de apoyo técnico, aumento de la concienciación en materia de seguridad, investigación sobre nuevos riesgos, desarrollo del “Programa SAFE, Acciones de seguridad para Europa”<sup>1088</sup>, con apoyo a proyectos de mejora de la seguridad.

Una segunda parte, que incluye medidas legislativas existentes y nuevas, se refiere a la correcta aplicación por los Estados miembros de la legislación ya adoptada, a la revisión de la normativa existente y a las propuestas de nuevas directivas sobre altos riesgos o para ciertas categorías de trabajadores.

La tercera parte, por último, concierne la seguridad y la salud en otras políticas: aplicación de medidas comunitarias horizontales de protección de los trabajadores y colaboración con los países de Europa oriental, con los que se han suscrito acuerdos de asociación.

Otras iniciativas significativas son:

---

<sup>1087</sup> Decisión del Consejo 98/171/CEE, de 23.2.1998, DOCE nº L 63, de 4.3.1998, pág. 46-49, relativa a las actividades comunitarias en materia de análisis, de investigación y de cooperación en el ámbito del empleo y del mercado de trabajo; 93/560/CEE, Marco general de acción de la Comisión de las Comunidades Europeas en materia de seguridad, higiene y protección de la salud en el trabajo (1994-2000); 93/511/CEE, Informe intermedio de la Comisión sobre el programa comunitario de seguridad y salud en el trabajo (1996-2000).

<sup>1088</sup> Decisión del Consejo 96/652/CEE, de 20.2.1996. DOCE nº C 92, de 21.3.1997, pág. 3, por la que se adopta un programa comunitario (SAFE - Acción de Seguridad para Europa) a fin de mejorar el nivel de seguridad, higiene y salud en el centro de trabajo.

- La creación por Reglamento de 18 de julio de 1994 de la Agencia Europea para la seguridad y la salud en el trabajo, con el objetivo de proporcionar a los organismos comunitarios, a los Estados miembros y a los medios interesados toda la información técnica, científica y económica útil en el ámbito de la seguridad y la salud en el trabajo.

-La creación por Decisión de 12 de julio de 1995 de un Comité de altos responsables de la inspección de trabajo, con la tarea de presentar dictámenes a la Comisión en relación con los problemas de aplicación por los Estados miembros de la legislación comunitaria en materia de seguridad y salud; y también de presentar iniciativas para favorecer la aplicación efectiva y equivalente del Derecho comunitario en la materia.

De todo lo desarrollado se corrobora que hasta mediados de los ochenta la actividad de la UE, en materia de seguridad y salud en el trabajo, fue sólo un período introductorio. Con la adopción del Acta Única se afronta la decisión de alcanzar un mercado interior unificado que obligue a desarrollar una normativa comunitaria sobre seguridad de los productos, mediante la que se fijan las condiciones de seguridad que éstos deben cumplir, para su libre comercialización en la UE<sup>1089</sup>.

Actualmente, la mayor parte de la normativa europea sobre seguridad y salud laboral ha sido ya desarrollada legalmente. Los programas de acción adoptados contemplan básicamente: completar, revisar y adaptar al progreso técnico la normativa existente; procurar una aplicación efectiva y equivalente de la normativa comunitaria en los países miembros; y finalmente impulsar la acción y facilitar la coordinación de las instituciones de cada país, que promueven y apoyan la prevención mediante actividades de investigación, divulgación, formación y asesoramiento.

Pero, como se comprobará, la acción de la Comunidad tiene un contenido más amplio. Ésta se desarrolla también en otros

---

<sup>1089</sup> Sirve de ejemplo la Directiva europea sobre productos de la construcción, 89/106/CEE, de 21 de diciembre de 1988, DOCE nº L 40, de 11.2.1989, pág. 12-26, y, paralelamente, la introducción en el Tratado del Acta Única de un capítulo de política social, exclusivo de seguridad y salud en el trabajo que abre el proceso normativo en esta área.

campos, así, además de esa acción de regulación material de las condiciones de seguridad, es de destacar la investigación y estadística sobre accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, medios de información a trabajadores, empresarios y sus representantes, formación en materia preventiva e impulso del diálogo social en la materia. A todo ello se ha añadido la creación de instituciones y organismos comunitarios, especializados en seguridad y salud, con funciones de preparación de futuras acciones, de asesoramiento, de información e investigación o de colaboración en el control y vigilancia de la normativa en vigor.

#### ***D) Breve referencia a los cambios producidos en España, por la normativa comunitaria***

En España los cambios se pueden referenciar en:

- Cambios que se han producido para ajustar la estructura y extensión de las disposiciones legales al panorama normativo comunitario, más amplio y articulado que el anteriormente existente en España<sup>1090</sup> y en la mayoría de países.

---

<sup>1090</sup> En España, la Constitución de 1978 vino a establecer, y establece, que todos (los españoles) tienen derecho a la vida y a la integridad física y moral, sin que, en ningún caso, puedan ser sometidos a (...) tratos inhumanos o degradantes (Art. 15), añadiendo que (...) los poderes públicos (...) velarán por la seguridad e higiene en el trabajo (...) (Art. 40.2) y que se reconoce el derecho a la protección de la salud (art. 43.1). Ciertamente es que, con anterioridad a la norma constitucional, ya se había legislado con profusión en estas materias. Sin afán exhaustivo, hay que citar las disposiciones siguientes: Orden Ministerial de 31 de enero de 1940, por la que se aprobó el Reglamento General de seguridad e higiene en el trabajo; el Decreto 1036/59, de 10 de junio, sobre servicios médicos de Empresa; la Orden de 21 de noviembre de 1959, por la que se aprobó el Reglamento de los servicios médicos de Empresa; la Ley 39/62, de 21 de julio, de ordenación de la inspección de Trabajo (arts. 3, 12, 13, 14); el Decreto 2122/71, de 23 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de la inspección de trabajo (arts. 2, 4, 10, 17, 21, 23, 31); la Orden Ministerial de 9 de marzo de 1971, por la que se aprobó la Ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo (de la que la disposición derogatoria de la Ley 31/1995 sólo dejó vigente su Título II, progresivamente derogado con posterioridad por la legislación complementaria de dicha ley); el Decreto 2065/74, de 30 de mayo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley general de la Seguridad Social (arts. 26, 27, 28 y 29, 186 a 190); el Decreto 1860/1975, de 10 de julio, regulador del procedimiento administrativo especial por infracción de leyes sociales, etc.).

- Cambios, en cuanto la normativa comunitaria establece una delimitación de responsabilidades que, en según qué casos coincide con la precedente, en otros, amplía el número de responsables ya sean de forma individual o solidaria. En cualquier caso proporciona un sistema coherente para la distribución de funciones, de competencias y de las respectivas responsabilidades. Como ejemplo de ello, es de destacar la Directiva sobre obras temporales o móviles, 92/57/CEE, de 24 de junio, que establece las responsabilidades de las personas que realizan el proyecto de obra<sup>1091</sup>. Es un claro ejemplo de que cada interviniente en un proceso que pueda tener consecuencias para los usuarios-trabajadores deba considerar y responsabilizarse de los riesgos introducidos en el ejercicio de su actividad profesional. Ello resulta sumamente positivo, en cuanto que la prevención se sitúa en el origen del riesgo y reduce el coste económico, puesto que, las correcciones son siempre más baratas en la fase de diseño.

En el ámbito de la empresa, quedan claramente definidas las obligaciones de empresarios y trabajadores. El empresario asume la responsabilidad principal, aunque pueda delegar determinadas funciones en personas o entidades externas a la empresa y al tiempo se establece la obligación del empresario de colaborar y coordinarse con otros empresarios, cuando sea necesario para la protección de sus trabajadores. Es importante subrayar que la introducción de la figura del representante de los trabajadores, que desempeña una función específica en materia de protección de la seguridad y salud, y la definición de las obligaciones de los empresarios respecto a éstos, contribuye a aclarar y precisar el papel de unos y otros en el marco de la empresa.

Los cambios en cuanto a la transposición de las directivas han producido una confluencia de los criterios técnicos con los legales, que tienden a evitar la disparidad entre lo técnicamente correcto y lo jurídicamente vinculante. Esta confluencia se produce fundamentalmente por tres factores: la obligación de evaluar los riesgos (como medida previa a la adopción de cualquier medida de prevención, requiriendo que la prevención tenga que planificarse y realizarse con una base técnica en cumplimiento del texto legal), la introducción de los principios de prevención (obligación de aplicar criterios técnico preventivos en resolución de optar por

---

<sup>1091</sup> 92/57/CEE, de 24.6.1992 ,DOCE nº L 245, de 26.8.1992, pág. 6-22.

diversas formas alternativas de prevención), y la previsión en el origen de la necesidad de ir adaptando la normativa a la evolución del proceso técnico (incluyendo en las directivas disposiciones dirigidas a su propia revisión).

- Cambios, aunque de forma indirecta, en cuanto a la acción de la UE en esta materia, que están contribuyendo, en la mayor parte de los Estados miembros, a la potenciación de la infraestructura preventiva, entre la que es destacable el incremento del número de técnicos o expertos con una formación reglada.

Todos estos cambios implican un esfuerzo indudable, en cuanto el período transitorio aporta una gran complejidad, por la necesidad de ajustes acelerados en todos los países de la UE.

Cualquier cambio no gradual, como el que nos ocupa, lleva consigo problemas transitorios de reajuste. En España, por ejemplo, la acreditación de los Servicios de Prevención y de las entidades (auditoras), y la convalidación o certificación de la formación, presentan este tipo de dificultades. En otros casos, los problemas son de más difícil solución porque la complejidad del período transitorio es una inevitable fuente de confusión. Las directivas comunitarias de seguridad y salud en el trabajo se elaboran, eventualmente, se modifican, y se adaptan periódicamente al progreso técnico, en muchos casos, estas directivas van ligadas a las de seguridad en el producto que, a su vez, es objeto de cambios similares, además, cada directiva establece plazos para su transposición, que son diferentes, en general, según se apliquen a situaciones o productos nuevos o viejos. Paralelamente, debe tenerse en cuenta que las directivas no se transponen en el vacío, sino sobre una normativa anterior; partes de ésta pueden seguir vigentes si los campos de aplicación de ambas normativas no coinciden exactamente. Como consecuencia, existen muchos campos en los que puede resultar realmente difícil localizar, las disposiciones aplicables a la diversidad de situaciones concretas que pueden presentarse.

## **6.2. Marco normativo respecto a la Seguridad y Salud en la construcción**

La seguridad y salud en la construcción está regulada mediante

la interacción de las tres normas:

- Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL).
- RD 39/97 Reglamento de los Servicios de prevención(RSP).
- RD 1627/1997 Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Dicha interacción viene expuesta en el preámbulo de estas dos últimas normas. El legislador, al promulgarlas, expone su necesidad y las conexiones entre ellas y es evidente que en su elaboración se han tenido presentes las realidades globales sobre las que se deben aplicar y el apoyo de unas normas en las anteriores.

La LPRL en todo su articulado, hace continuas referencias a la normativa de desarrollo posterior y en efecto, toda la legislación promulgada con posterioridad, hace constantes referencias al articulado de la citada Ley y a otras regulaciones que se anuncian para un futuro. “Posiblemente, estas uniones entre artículos, la referencia a leyes posteriores y la necesidad de conseguir un lenguaje jurídico seguro de interpretación pero ante todo universal, ha sido el origen a la crítica realizada a su redacción, por parte de los que debemos idear los métodos técnicos capaces de cumplir con la regulación promulgada”<sup>1092</sup>.

De ello se deriva, que las personas carentes de cultura jurídica, se vean obligadas a un análisis posibilista de la legislación desde su propia práctica técnica, la única que dominan. Una vez más se ha cumplido la costumbre a la hora de elaborar leyes creando la dicotomía interpretativa: la de los técnicos no juristas y la de éstos como especialistas en su expresión literal.

El jurista tiende, cuando actúa como legislador o como intérprete del derecho, a la protección de principios universales; en cambio, el técnico, apegado a la realidad cotidiana de su especialidad, intenta su interpretación como un objetivo, es decir, en el inicio de su análisis, considera la posibilidad del incumplimiento tolerante, para llegar al cumplimiento real voluntarioso, porque el mercado en el que actúa, su estructura y la riqueza que

---

<sup>1092</sup> Pedro Antonio BEGUERÍA LATORRE, *Vínculos de la Ley de prevención de riesgos laborales con la normativa de desarrollo posterior*, Madrid: Ed. ICCE, 1999, pág. 5.

generan, van en paralelo a la legislación intentando converger (si realmente se obliga a ello). De ahí el problema de la aplicación en la práctica técnica de las regulaciones jurídicas.

“La universalidad de las tres normas objeto de esta introducción, es una mínima parte de ese rimero legislativo pero tan sustancial al proceso de producción, que requiere un análisis más especial para el técnico, no para el jurista cuya concepción del derecho le tiene acostumbrado a su propiedad la universalidad. Se diga lo que se quiera, el técnico es particularista porque particulares y concretos son los problemas que resuelve y no puede idear soluciones universales en un proceso evolutivo que no se repite exactamente, la producción de la obra.

La LPRL es el precepto más universal, tutela un principio constitucional: el derecho a la seguridad y salud de los trabajadores en el trabajo. Se dirige a las empresas, y a sus actividades; es decir desde un comercio minorista a los ferrocarriles, desde la instalación de una farola de alumbrado público a la construcción de un rascacielos; desde la construcción de un azud, a la de una gran presa. En consecuencia, su vinculación con la universalidad del proceso constructivo desde el anteproyecto a la obra terminada entendido todo ello como idea universal, es indiscutible, a un que la mayoría lo desconozca. Su tránsito a la particularidad en nuestro caso, al referirnos a la LPRL se pretende realizar a través de estos dos preceptos RSP y RD 1627/97, que a su vez son generalistas”<sup>1093</sup>.

El primero, regula para la construcción, la formación en prevención de riesgos<sup>1094</sup> laborales necesaria para idear,

---

<sup>1093</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Vínculos de la Ley de prevención de...*, op. cit., pág. 3.

<sup>1094</sup> ESTEVE PARDO, *Técnica, riesgo y derecho...*, op. cit., pág. 37. Un criterio de distinción de riesgos (riesgo tecnológico inaccesible al conocimiento medio), que tiene ya una gran relevancia en su tratamiento jurídico, es el que atiende al conocimiento de los mismos. Muy particularmente ha de prestarse atención aquí al radio de conocimiento al que ordinariamente alcanza cualquier operador jurídico. Ése es el conocimiento medio o común de cualquier persona mínimamente instruida. El desarrollo tecnológico y el maquinismo han degenerado multitud de riesgos de esta índole con los que cotidianamente convivimos y de los que conocemos, con casi absoluta certeza y sin controversia, su alcance y medios para evitarlos o reducirlos. Ordinariamente este tipo de riesgos no son, en sí mismos, merecedores de una especial atención jurídica. Esa atención sólo se despierta cuando derivan en daños. De ahí que la sede propia de estos riesgos sea la responsabilidad. En ella, sin embargo, el riesgo no tiene entidad sustantiva, sino que se explica y valora en función del daño

intervenir o establecer los controles de calidad en la materia de todo el proceso constructivo y además, para lograr tener el nivel necesario de competencia, de especialidad técnica, para intervenir en esta disciplina con ciertas garantías de éxito; es decir, con la capacidad natural de competir en el mercado libre tras haber adquirido el nivel necesario de formación para ello. Que esto se alcance o no, es otra cuestión, depende de circunstancias aleatorias: de la capacidad individual de aplicar los conocimientos adquiridos y de la calidad de la formación recibida.

No obstante lo afirmado anteriormente, se debe tener presente una frase expresa del legislador contenida en el preámbulo del RD 1627/97: “en el peculiar sector de la construcción”<sup>1095</sup>. Cabe en consecuencia preguntarse, ¿en qué consiste esa peculiaridad? La respuesta es sumamente complicada aunque su enunciado es simplísimo: su peculiaridad es su propia cultura. Su idiosincrasia secular. Negar esta realidad reconocida por el legislador, es inadmisibile.

Si el sector construcción es peculiar, lo será en todos sus actos y así es: la formación técnica tiene carencias humanísticas muy importantes y anda sobrada de técnicas más o menos actualizadas a la evolución de su propio pensamiento y de las líneas de financiación y de producción de riqueza. ¿Cómo pretender que cualquiera con la formación expresada en el RD 39/1997 pueda resolver con éxito las soluciones necesarias en un sector con formación técnica muy especializada y distante del resto de disciplinas universitarias que le son ajenas? Es evidente, que o se sabe construir, o de lo contrario, no se puede saber elaborar la prevención necesaria.

Para resolver el análisis del proceso constructivo y la programación de la ejecución de un proyecto y luego de la obra propiamente dicha, es necesario saber construir conociendo profundamente los métodos de aplicación a cada caso, de lo contrario es imposible. La dificultad mayor en esta tarea se presenta cuando se abandona el papel (los planos y su literatura técnica) y se comienza a pisar tierra y hormigón en el conjunto de acciones simultáneas que es necesario realizar para crear riqueza

---

que se ha producido. Sólo cuando se produce el daño se presta atención a la situación de riesgo que le precedió.

<sup>1095</sup> RD 1627/1997..., cit., preámbulo.

y que deben quedar definidas documentalmente, por procedimientos técnicos de programación.

Si se sabe resolver lo anterior, sumemos ahora la formación en materia de seguridad y salud regulada (RSP), pero aplicada al proceso constructivo y a su programación de ejecución, y tendremos el técnico competente dentro de la capacidad de cada individuo para comunicar sus conocimientos y lo que es más complicado, para tomar decisiones con la premura que requiera la situación de producción de riqueza empresarial, porque construir como industria, es eso, crear riqueza empresarial y si se desea una pincelada romántica, crear o mantener el patrimonio cultural y paisajístico.

El legislador conduce a la LPRL para el peculiar sector de construcción mediante el cumplimiento de la regulación, expresada a través del RD 1627/97. Para ello expone una metodología concreta que debe cumplir con tres principios que se consideran fundamentales: la planificación, la información y la formación. El técnico en el proyecto resuelve la prevención, a través del estudio de seguridad y salud, y la prevención en la obra, a través del plan de seguridad y salud en el trabajo, ambos con la intervención de un especialista que coordina la aplicación de la LPRL en el proyecto y en la ejecución de la obra. Para evitar algunas dudas y crear otras, el legislador lo denomina coordinador en materia de seguridad y salud.

La metodología expresada en la Norma, en el RD 1627/97, queda condicionada a una serie de anexos: dos de ellos, de definición de trabajos arriesgados, y de obras que se consideran construcción. Un tercero que regula el aviso previo; es decir, un control de todos los que van a intervenir en la obra. Por último, entra de lleno en la construcción propiamente dicha a través del Anexo IV.

Estudiando ahora las conexiones con el proceso de construcción, se observa el nexo realizado a través de las obligaciones de los coordinadores en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto y durante la ejecución de la obra. En efecto, el coordinador durante la elaboración del proyecto, debe intervenir en la definición del proceso constructivo y en la programación de la obra. Al hacerlo, debe conseguir el cumplimiento de los principios regulados a través de la LPRL. Para lograrlo, debe estar formado en construcción y en seguridad

y salud, de lo contrario no puede garantizar un éxito del que es responsable directo ante el promotor y ante la Ley. Se ve claramente la conexión entre los tres preceptos legislativos y la actividad real previa a la actividad de construir, de la que es inseparable.

En su actividad como coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra se produce idéntica situación que a diferencia con la anterior (cuyo diálogo se realiza con el proyectista), debe dialogar ahora con las empresas que van a ejecutar o están ejecutando la obra propiamente dicha. En consecuencia, la conexión con la realidad de la producción queda demostrada.

A todo ello hay que aplicar el contenido del Anexo IV, del RD 1627/97, dentro del contenido de los estudios y los planes de seguridad y salud. El legislador entra de lleno a regular las actividades de ejecución de obra. De este modo deja el éxito de su cumplimiento, como responsabilidad del promotor, el proyectista, de los coordinadores por un lado y de las empresas por otro.

Es evidente, que si se debe cumplir con la regulación de las actividades de la obra realizada a través del Anexo IV, del RD 1627/97, que el legislador redacta de manera general, es asimismo necesario tomar en consideración los postulados de la prevención en todos los conceptos que contiene cada proyecto; es decir:

-En la cualificación de la posible mano de obra, puesto que cada obra se realiza en lugares distintos, con empresas y proyectistas diferentes (los oficios). Prácticamente todo el Anexo IV de RD 1627/97 entra de lleno en la necesidad de la cualificación profesional. La responsabilidad es del empresario.

-En los medios auxiliares y máquinas (equipos de trabajo para el legislador). Entra de lleno en la necesidad de la idoneidad prácticamente todo el Anexo IV, del RD 1627/97. En especial en su parte C. La responsabilidad es ahora del promotor, del proyectista y de los coordinadores y del empresario. Pero quienes realmente resuelven el problema, son los técnicos.

-En la información necesaria sobre el riesgo a correr. Entra de lleno el RD en sí mismo. Es responsabilidad de todos los mencionados, aunque quien debe resolverlo es el empresario.

-En la forma en la que es posible ejecutar la construcción (análisis de proceso constructivo). Es responsabilidad de todos los mencionados, aunque quienes deben resolverlo son los técnicos.

-En la planificación de la ejecución de la obra. Es responsabilidad de todos los mencionados, aunque quienes deben resolverlo son los técnicos.

Con referencia clara a los dos puntos anteriores, se habla expresamente en el artículo<sup>1096</sup> que regula la memoria de los estudios de seguridad y salud del RD 1.627/1997 pero es más, las obligaciones de los dos coordinadores son la esencia a incluir en las actividades que glosó al final de esta introducción.

Precepto global y análisis del proceso constructivo y planificación de la ejecución de la obra son inseparables. Además, la disciplina de construcción debe ser analizada desde los acondicionamientos de la regulación de la legislación que comento, de lo contrario se mantendrá la dicotomía entre el pensamiento del técnico de la construcción y el derecho a la seguridad y salud en el trabajo. Entiendo que disciplina de construcción, incluye como inseparable

---

<sup>1096</sup> Pedro Antonio BEGUERÍA LATORRE, *Manual de seguridad y salud en la construcción*, Girona: Ed. CA y AT, 3ª ed., 1999, pág. 39-40. Glosa del punto 2, a) del art. 5. En la elaboración de la memoria habrán de tenerse en cuenta las condiciones del entorno en que se realice la obra, así como la tipología y características de los materiales y elementos que hayan de utilizarse, determinación del proceso constructivo y orden de ejecución de los trabajos. Tener en cuenta significa, ajustarse a las condiciones de realidad del entorno de la obra, así como conocer y obrar en consecuencia, de manera preventiva. Conocer los tipos y características técnicas y físicas de los materiales a emplear así como los principios químicos y físicos (elementos) que se decida utilizar en la construcción y obrar en consecuencia de manera preventiva. La determinación del proceso constructivo y el orden de ejecución de los trabajos, se realiza con un instrumento técnico inequívoco: la programación de la ejecución de la obra mediante el uso de los métodos, de diagramas Gant, Pert, y gráficos de preferencias. Como comenté en párrafos anteriores, la programación de obra es un instrumento indispensable para poder realizar la prevención de riesgos laborales, sin él los documentos preventivos son teóricos y en consecuencia inútiles. Sin componer un plan de ejecución de obra, es imposible determinar cuando pueden aparecer en obra las tecnologías preventivas y por último, poder evaluar su eficacia. En cualquier caso, la existencia de una programación de obra sirve para: saber cuando se va a construir una determinada unidad de obra, que tiempo se invierte en ello, con que otras ejecuciones se solapa, que riesgos van a suceder al unísono, que cantidad de trabajadores participarán y por supuesto, que va a ser necesario invertir.

de su propia esencia, el análisis del proceso constructivo y la planificación de la ejecución de la obra.

No obstante, existen obstáculos estructurales difíciles de superar: la cultura de la experiencia de los profesionales; la de aquellos que dejan por vez primera la escuela técnica y llegan al mercado de trabajo donde contactan con la idiosincrasia de los anteriores y todo ello dentro de nuestra peculiar cultura de las empresas del sector, inmersos en un marco de competitividad e inseguridad en el mantenimiento del puesto de trabajo que no dudo de calificar de espectacular, por la rapidez en la que evoluciona.

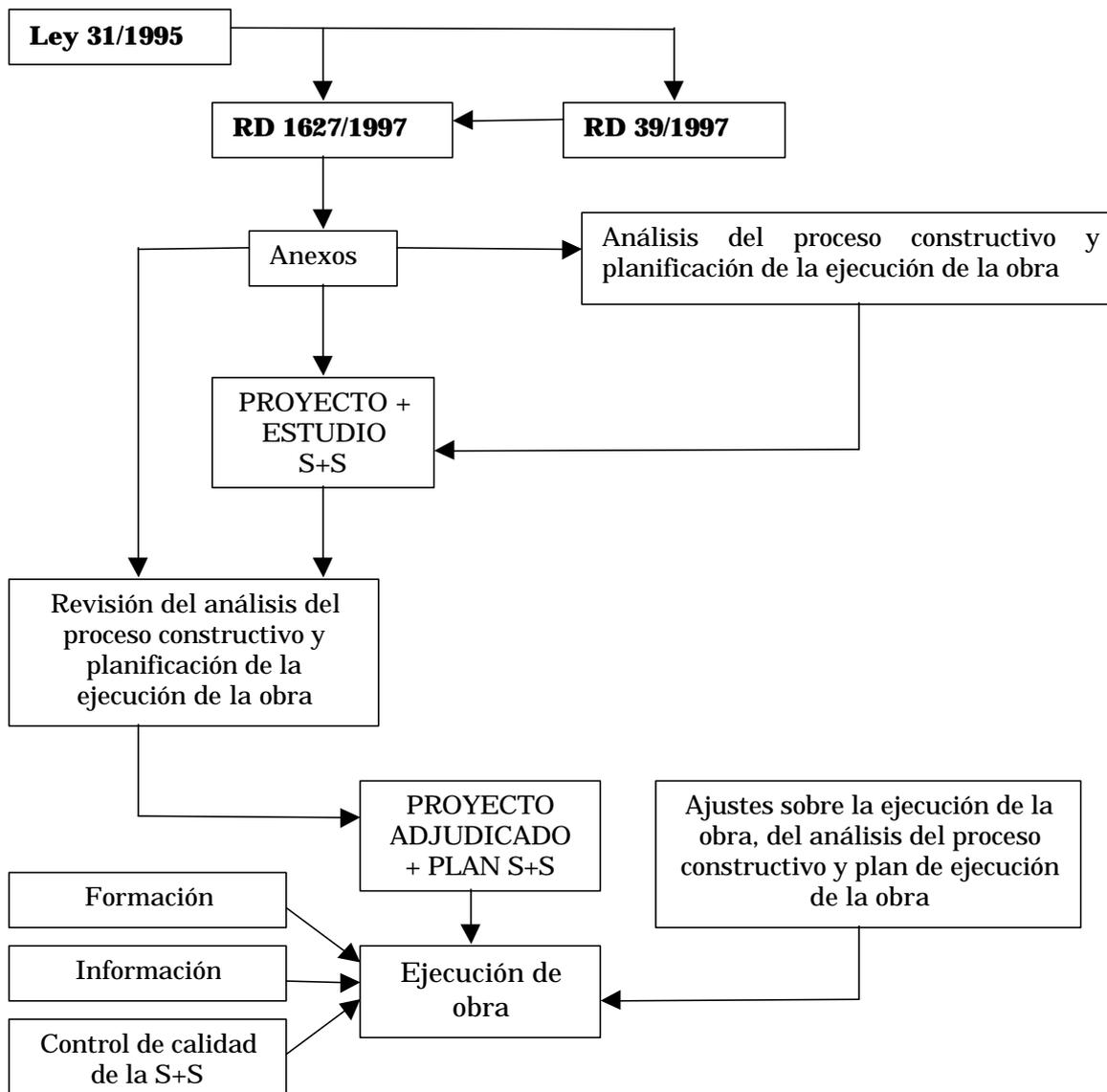
Lo mismo sucede con la población obrera pero con un agravante de la situación, la formación se realizaba por la experiencia adquirida dentro de un sector, la construcción, en el que el aprendizaje a través de la ayudantía al oficial de cada oficio es una realidad en vías de extinción, por los métodos de contratación y de producción exigida.

Ante este panorama descrito sucintamente<sup>1097</sup>, es difícil concretar de manera eficaz un análisis de proceso constructivo y planificación de la ejecución de la obra, que incorpore la planificación, la información y la formación como principios de la LPRL y además, que sea capaz de integrar los principios de acción preventiva de la citada Ley, en las decisiones organizativas y de programación. En consecuencia, la unión entre el precepto y tecnología es un hecho indiscutible, cuya articulación en lo particular de cada proyecto y obra recae sobre el trabajo del especialista en seguridad y salud de la construcción.

En efecto, la LPRL regula la seguridad del trabajo de manera universal, el control técnico y formación necesarios para poder aplicarla. Por último, el RD 1627/97 de disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, organiza el sector desde los principios de la prevención e intenta hacer el objetivo final: la seguridad y salud como Derecho constitucional, un fin realmente alcanzable.

---

<sup>1097</sup> Pedro Antonio BEGUERÍA LATORRE, *Curso de seguridad y salud en la construcción*, Girona: Ed. CA Y AT, de Girona, 1998, pág. Introducción. El papel aguanta cuanto peso se le imponga, el género humano y su organización secular, es otra cosa; cambiarlo, arte.



## **A) Ley 31/95, de prevención de riesgos laborales y Reglamento 39/97 de servicios de prevención**

Es a partir de los años ochenta, y fundamentalmente con la adhesión de España a la CEE, cuando se produce un cambio en la cultura de la seguridad y de la prevención en el trabajo<sup>1098</sup>. En el año 1995 se promulga el texto refundido de la Ley del Estatuto de

---

<sup>1098</sup> Partiendo de las declaraciones de principios, que la Constitución de 1978 vino a establecer (art. 15, 40.2, 43.1), y a los efectos de otorgar a las mismas la vitalidad práctica necesaria, cuando, tal vez en forma más adecuada a las exigencias demandadas por las circunstancias del momento, se van promulgando una serie de normas que van perfilando progresivamente todo lo relativo a la salud, la higiene y la seguridad laboral. Hay que citar las disposiciones siguientes: el Real Decreto Ley 36/1978, de 16 de noviembre, sobre gestión institucional de la Seguridad Social, la salud y el empleo; el Real Decreto 2205/1980, de 13 de junio, por el que se regulan las relaciones de trabajo del personal civil no funcionario en fábricas y establecimientos militares; el Real Decreto 577/1982, de 17 de marzo, por el que se regula la estructura y competencias del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo; el Real Decreto 2871/1983, de 13 de octubre, por el que se regula la reglamentación técnico sanitaria de los comedores colectivos; la Orden de 25 de enero de 1985, por la que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento del Consejo General del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el trabajo; el Real Decreto 1368/85, de 17 de julio, por el que se regula la relación laboral de carácter especial de los minusválidos que trabajen en los Centros Especiales de empleo (art. 8.3); el Real Decreto 1424/1985, de 1 de agosto, por el que se regula la relación laboral de carácter especial del servicio del hogar familiar (art. 13); la Ley Orgánica 3/1986, de 14 de abril, de medidas especiales en materia de salud pública; la Ley 14/1986, de 25 de abril, general de Sanidad (arts. 21 y 22 y D.F. 6ª); la Ley 9/87, de 12 de junio, de regulación de los órganos de representación, determinación de condiciones de trabajo, y participación de los funcionarios públicos (arts. 9.7 y 32.j); la Ley 8/88, de 7 de abril, sobre infracciones y sanciones en el orden social (arts. 3.3, 5, y 39 a 41); la Ley 7/90, de 19 de julio, de negociación colectiva y participación en la determinación de las condiciones de trabajo; el Real Decreto 53/92, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección sanitaria contra las radiaciones ionizantes; el Real Decreto 1435/92, de 27 de noviembre, por el que se regulan las disposiciones de aplicación de la Directiva 89/392/CEE, de 14 de junio de 1989, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre máquinas; la Ley 14/94, de 1 de junio, por la que se regulan las empresas de trabajo temporal (arts. 8.b, 12.2, 16, 19.3b, 20.2.d, 20.3.b); el Real Decreto Legislativo 1/94, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social (arts. 114 a 119, 123, 195 a 197); el Real Decreto 4/95, de 13 de enero, por el que se desarrolla la Ley 14/94, de 1 de junio, que regula las empresas de trabajo temporal (arts. 14.e, 15.2.e, y 15.3.d); el Real Decreto 396/96, de 1 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimiento para la imposición de sanciones por infracciones en el orden social y para la extensión de actas de liquidación de cuotas de la Seguridad Social; el Real Decreto 1879/96, de 2 de agosto, por el que se regula la composición de la Comisión Nacional de seguridad y salud en el trabajo, etc. etc.

los trabajadores (LET) por el RD 1/95, de 24 de marzo<sup>1099</sup> y es traspuesta al derecho español la Directiva marco 89/391/CEE por la Ley 31/95, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales,<sup>1100</sup> que se califica en congruencia con ello como Ley marco, en cuanto concibe la seguridad y salud en el trabajo no solo como un conjunto más o menos heterogéneo de normas que establecen derechos y obligaciones, sino que descubre un nuevo concepto de prevención de riesgos laborales,<sup>1101</sup> integrándola en el conjunto de la planificación empresarial.<sup>1102</sup>

### a) Breve referencia a la Ley 31/95

La promulgación de la Ley 31/95 de prevención de riesgos laborales (LPRL) ha supuesto una modificación sustancial en el ámbito normativo de la seguridad y salud laboral, por la que España entra en la dinámica impulsada desde la UE.

El cumplimiento de los requisitos rectores de la política social y económica que establece el artículo 40.2 CE<sup>1103</sup> conlleva que los

---

<sup>1099</sup> RD Leg. 1/1995, de 24.3.1995, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (BOE 75, de 29.3.1995).

<sup>1100</sup> Ley 31/1995, de prevención de riesgos laborales..., cit.

<sup>1101</sup> Jaime LLUIS NAVAS, *Derecho de seguridad e Higiene en el trabajo*. Barcelona: Ed.Cedecs, S.L., 1996, pág. 20. Concepto de derecho prevencionista laboral. Podemos considerar que estamos ante la rama del derecho dirigida a velar por la integridad física y la salud de los trabajadores en el ejercicio de las funciones propias de su empleo. También podría precisarse esta definición añadiendo: y fijando las precauciones o providencias para evitar los accidentes de trabajo y enfermedades causadas por la actuación profesional, así como paliando los primeros efectos de los accidentes y enfermedades producidas en el seno de la empresa.

<sup>1102</sup> Carlos MOSQUERA PALACIOS. *La Ley de prevención de riesgos laborales y su incidencia en el sector*. Madrid: Revista CERCHA, 1996, n.º. 34, pág. 70. Aunque no es objeto de este breve apunte profundizar en el contenido de la LPRL, sí parece, sin embargo, oportuno subrayar el carácter programático que la inspira y que se manifiesta en la declaración que contiene de los principios generales vertebradores de una política global de prevención, que tiene como fundamento un concepto integrador de la seguridad, basado en lo que denomina cultura de la prevención y que pasa, como no podía ser menos, por qué las empresas incorporen en todos sus niveles jerárquicos la seguridad como principio informador permanente de su gestión.

<sup>1103</sup> CE, art. 40.2. Asimismo, los poderes públicos fomentarán una política que garantice la formación y readaptación profesionales; velarán por la seguridad e higiene en el trabajo y garantizarán el descanso necesario, mediante la limitación de la jornada laboral, las vacaciones periódicas retribuidas y la promoción de centros

poderes públicos deban desarrollar una política de protección de la salud de los trabajadores, mediante la prevención de los riesgos derivados de su trabajo. Obsérvese que la LPRL es el pilar fundamental para hacerlo efectivo, en la medida que se la determina como el marco general de la acción preventiva, configurando el soporte básico en el que se asienta la LPRL en una doble dirección: el mandato contenido en el artículo 40.2 CE y el cumplimiento de las obligaciones comunitarias.

También deberán ser considerados los compromisos contraídos con la Organización Internacional del Trabajo<sup>1104</sup>, a partir de la ratificación del Convenio 155 (de 22 de junio de 1981, ratificado por Instrumento de 26 de julio de 1985), sobre seguridad y salud de los trabajadores y medio ambiente de trabajo, enriquecen el contenido del texto legal al incorporar sus prescripciones y darles el rango legal adecuado dentro de nuestro sistema jurídico<sup>1105</sup>.

---

adecuados.

<sup>1104</sup> Entre los compromisos contraídos con la Organización Internacional del Trabajo, cabe destacar el convenio OIT número 32, de 23 de junio de 1937, relativo a las prescripciones de seguridad en la industria de la edificación (ratificado por Instrumento de 12 de junio de 1958), el Convenio OIT número 119, de 25 de junio de 1963 (ratificado por Instrumento de 26 de noviembre de 1971), el Convenio OIT número 127 (ratificado por Instrumento de 6 de marzo de 1969), el Convenio OIT n.º 148, de 20 de junio de 1977 (ratificado por Instrumento de 24 de noviembre de 1980), el Convenio OIT n.º 152, de 25 de junio de 1979, relativo a la seguridad e higiene en los trabajos portuarios (ratificado por Instrumento de 13 de febrero de 1982), el Convenio OIT n.º 153, de 27 de junio de 1979, relativo a la duración del trabajo y a los periodos de descanso en los transportes por carretera (ratificado por Instrumento de 7 de diciembre de 1984), el Convenio OIT número 155, de 22 de junio de 1981 (ratificado por Instrumento de 26 de julio de 1985), el Convenio OIT número 172, de 25 de junio de 1991, relativo a las condiciones de trabajo en hostelería y asimilados (ratificado por Instrumento de 17 de mayo de 1993), etc.

<sup>1105</sup> Manuel M. GÓMEZ DEL CASTILLO, *La competencia para la prevención de riesgos laborales en el sector de la edificación: un problema de interpretación de las normas*. Sevilla: Ed. Cejesa, 1998, pág. 10-14. En este sentido, el Estatuto de los Trabajadores 1/1995, de 24 de marzo, establece que: en relación de trabajo, los trabajadores tienen derecho... a su integridad física y a una adecuada política de seguridad e higiene (art. 4.2.d), y que los trabajadores tienen como deber básico..., observar las medidas de seguridad e higiene que se adopten (art. 5.b), fijando además algunas coordenadas esenciales que han de regir en la materia (art. 19). Junto a la normativa de carácter interno (no solo estatal, sino también autonómica), no cabe desconocer la existencia de un fuerte conglomerado de Directivas comunitarias, sin olvidarnos de los convenios y pactos internacionales, suscritos o ratificados por España, entre los cuales hay que destacar los elaborados en el seno de la organización internacional del trabajo.

Se expone<sup>1106</sup> la necesidad de armonizar la política de España con la naciente política comunitaria, en cuanto al estudio y tratamiento de la prevención de los riesgos derivados del trabajo, quedando constancia en las diferentes Directivas. La más significativa es la 89/391/CEE, relativa a la aplicación de las medidas para promover la mejora de la seguridad y de la salud de los trabajadores en el trabajo, que contiene el marco jurídico general en el que opera la política de prevención comunitaria. La presente Ley transpone al derecho español la citada Directiva<sup>1107</sup>, al tiempo que incorpora al que será nuestro cuerpo básico en esta materia disposiciones de otras directivas cuya materia exige o aconseja la transposición en una norma de rango legal, como son las Directivas 92/85/CEE, 94/33/CEE y 91/383/CEE.

La LPRL y sus normas reglamentarias<sup>1108</sup> constituyen legislación laboral, conforme al artículo 149.1.7<sup>a</sup> de la CE<sup>1109</sup>. Pero, al mismo tiempo, y en ello radica una de las principales novedades de la

---

<sup>1106</sup> LPRL..., cit. Exposición de motivos (BOE 269, de 10.11.1995). pág. 3. De la presencia de España en la Unión Europea se deriva, por consiguiente, la necesidad de armonizar nuestra política comunitaria en esta materia. Preocupada, cada vez en mayor medida, por el estudio y tratamiento de la prevención de los riesgos y del trabajo.

<sup>1107</sup> Eduardo GONZÁLEZ BIEDMA / Manuel GARCÍA FERNÁNDEZ. *La Ley de prevención de riesgos laborales*, Barcelona: Ed. Foment del treball nacional, 1996, pág. 77. Creo que todos estaremos de acuerdo en que la educación sanitaria laboral en nuestro país es deficiente y, asimismo, en que la observancia de las medidas de seguridad e higiene dista de ser satisfactoria. Ahora bien, la elevación de los niveles en ambos aspectos no se va a lograr, a mi juicio, por una Ley como la que nos convoca. Estamos, en efecto, ante una pieza jurídica que podría constituir un modelo de retórica legislativa. Alguno de los primeros comentarios de esta Ley consideran que se han modernizado y concretado las exigencias derivadas de una política moderna de seguridad, higiene y salud laboral. No comparto este criterio. La Ley abunda en el establecimiento de obligaciones cuyo contenido, salvo excepciones, consiste en descripciones tan generalizadas que no se deducen de ellas prestaciones, objetos precisos y definidos por la misma Ley, exigibles a quien ha de cumplirlas. Ahora bien, el establecimiento de una obligación impone que el deudor sepa a qué viene obligado, de modo que lo que tiene que hacer y cómo debe hacerlo no dependa de la objetivación que efectúe quien le requiere el cumplimiento. La causa de esta vaguedad que se acusa en la Ley se halla, a mi juicio, en que el legislador español se ha limitado a trasladar los principios y directrices generales, de la Directiva CEE 89/391, Ahora bien, estos instrumentos comunitarios están ideados precisamente para establecer directrices generales, que deben concretarse en cada país, de acuerdo con sus antecedentes, situación existente y hábitos legislativos.

<sup>1108</sup> Cfr. Esquemas de desarrollo de la LPRL (apartado ee).

<sup>1109</sup> CE, art. 149.1.7. el Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: legislación laboral; sin perjuicio de su ejecución por los órganos de las Comunidades Autónomas.

LPRL, esta norma se aplicará también en el ámbito de las administraciones públicas<sup>1110</sup>, razón por la cual, no solamente posee el carácter de legislación laboral sino que constituye, en sus aspectos fundamentales, norma básica del régimen estatutario de los funcionarios públicos<sup>1111</sup>, dictada al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.18ª de la CE. Con ello se confirma también la vocación de universalidad de la Ley.

En consecuencia, el ámbito de aplicación de la LPRL es general, sin más exclusiones que las correspondientes, en el ámbito de la función pública, a determinadas actividades de policía, seguridad, resguardo aduanero, peritaje forense y protección civil cuyas particularidades impidan su aplicación, la cual inspirará, no obstante, la normativa específica que se dicte. La LPRL prevé su adaptación a las características propias de los centros y establecimientos militares y de los establecimientos penitenciarios<sup>1112</sup>.

Se razona, en la exposición de motivos, que tratándose de una Ley que persigue, ante todo, la prevención, su articulado no puede descansar exclusivamente en la ordenación de las obligaciones y responsabilidades de los actores directamente relacionados con el hecho laboral. El propósito que persigue la LPRL, es más amplio, debiendo fomentar una cultura preventiva, iniciada en la mejora de la educación a todos los niveles, haciendo participar a toda la

---

<sup>1110</sup> Leodegario FERNÁNDEZ MARCOS, *Comentarios a la Ley de prevención de riesgos laborales (salud laboral)*, Madrid: Ed. Dykinson, S.L. 1996, pág. 13. La promulgación de esta Ley de azarosa redacción, en su largo proceso de gestación prelegislativa, alumbra con el adecuado rango normativo de Ley formal una nueva ordenación de la seguridad e higiene en el trabajo, absolutamente necesaria por razones de índole interna y externa que se explicitan en su exposición de motivos. Nos hallamos ante una Ley laboral especial, aplicable en el ámbito laboral específico de la seguridad e higiene, o prevención de riesgos laborales. Su aplicación en el ámbito de la Administraciones Públicas, tradicionalmente excluidas del ámbito laboral, la convierte también y simultáneamente en una norma administrativa, con el carácter de norma básica del régimen estatutario de los funcionarios públicos.

<sup>1111</sup> CE, art. 149.18. Las bases de régimen jurídico de las administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas.

<sup>1112</sup> Cfr. LPRL. Disposición adicional novena. Establecimientos militares.

sociedad y siendo un objetivo básico y trascendente, la contención social de la cultura del riesgo<sup>1113</sup>.

La LPRL dedica unos apartados a las obligaciones de las empresas en la planificación de la prevención, remarcando la importancia que esta debe tener, desde el diseño del proyecto empresarial (evaluación inicial de los riesgos inherentes al trabajo que realice cada empresa en concreto), hasta su actualización periódica y control de la efectividad, sin olvidar la información y la formación de los trabajadores en la cultura del riesgo, como mejor medida preventiva. El instrumento fundamental de la acción preventiva en la empresa es la obligación regulada en el capítulo IV. Entre las obligaciones empresariales que establece, cabe resaltar el deber de coordinación que se impone a los empresarios que desarrollen sus actividades en un mismo centro de trabajo.

Referente a los derechos de consulta y participación de los trabajadores en las cuestiones de seguridad y salud en el trabajo, partiendo del sistema de representación colectiva vigente en nuestro país, se hace mención que la Ley atribuye, a los denominados delegados de prevención, el ejercicio de las funciones especializadas en materia de prevención de riesgos en el trabajo, otorgándoles para ello las competencias, facultades y garantías necesarias. Junto a ello, el comité de seguridad y salud se configura como el órgano de encuentro entre dichos representantes y el empresario<sup>1114</sup>.

En cuanto a las obligaciones básicas, responsabilidades y sanciones que afectan a los que podríamos denominar agentes externos a la producción, bien sean fabricantes, importadores y suministradores de maquinaria, equipos, productos y útiles de trabajo, las referencias en los capítulos VI y VII. Todo ello enlaza con la normativa comunitaria de mercado interior, dictada para asegurar la exclusiva comercialización de aquellos productos y

---

<sup>1113</sup> El principio de fomentar una cultura preventiva se establece en la LPRL. Por su importancia dedico un apartado al final del análisis de esta legislación sectorial.

<sup>1114</sup> LPRL. En el Cap. II regula, de forma detallada los derechos de consulta y participación de los trabajadores en relación con las cuestiones que afectan a la seguridad y salud en el trabajo.

equipos que ofrezcan los mayores niveles de seguridad para los usuarios.

Es básico destacar que la LPRL, es una Ley de mínimos, vinculada a la continua evolución normativa de la UE, que requiere un concreto desarrollo reglamentario en los diferentes ámbitos de la industria, y de forma especial, en el sector de la construcción.

La LPRL ha supuesto una reforma importante en el tratamiento de seguridad e higiene en el trabajo, que se ha manifestado, fundamentalmente, en un nuevo enfoque de la prevención de riesgos laborales. Parte del derecho de los trabajadores a una protección eficaz en materia de seguridad y salud en el trabajo, y del correlativo deber del empresario de protección de los trabajadores frente a los riesgos laborales. Este nuevo enfoque, se manifiesta en las siguientes características: vocación de universalidad de la prevención de riesgos laborales; propósito de fomentar una auténtica cultura preventiva; ampliación del concepto de normativa sobre prevención de riesgos laborales; planificación de la prevención desde el momento mismo del diseño del proyecto empresarial; consulta y participación de los trabajadores a través de los delegados de prevención y comité de seguridad y salud, etc.

## **b) Distribución de competencias**

La LPRL<sup>1115</sup> establece los objetivos de la política en materia de prevención de riesgos profesionales, reconociendo la competencia que, en esta materia, tienen la Administración general del

---

<sup>1115</sup> Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales (BOE 269, de 10.11.1995), art. 5. Objetivos de la política. 1.- La política en materia de prevención tendrá por objeto la promoción de la mejora de las condiciones de trabajo dirigida a elevar el nivel de protección de la seguridad y la salud de los trabajadores en el trabajo. Dicha política se llevará a cabo por medio de las normas reglamentarias y de las actuaciones administrativas... que se orientarán a la coordinación de las distintas Administraciones públicas competentes en materia preventiva... a) La Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración local se prestarán cooperación y asistencia para el eficaz ejercicio de sus respectivas competencias en el ámbito de los previsto en este artículo. B) La elaboración de la política preventiva se llevará a cabo con la participación de los empresarios y de los trabajadores a través de sus organizaciones empresariales y sindicales más representativas.

Estado, las CCAA y las entidades que integran la administración local (artículo 5.1).

La distribución de competencias entre el Estado y las CCAA surge de la organización territorial del Estado, que reconoce la CE de 1978<sup>1116</sup>.

El proceso de transferencia a la Generalitat de Catalunya, en materia de prevención de riesgos laborales se inicia con el RD 2210/79, de 7 de septiembre<sup>1117</sup>, por el cual se transfieren las competencias de fiscalización en materia de seguridad e higiene en el trabajo y la declaración de trabajos tóxicos, peligrosos y excepcionalmente penosos, y se consolida con el RD 2947/82, de 15 de octubre, por el que se transfieren los servicios del Estado a la Generalitat de Catalunya, en materia de gabinetes técnicos provinciales del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo<sup>1118</sup>.

La actualización normativa se manifiesta no sólo a través del artículo 6 de la LPRL, que se refiere a las normas reglamentarias que dictará el Gobierno para regular ciertas materias (requisitos mínimos que deben reunir las condiciones de trabajo, modalidades de organización, funcionamiento y control de los servicios de prevención, condiciones de trabajo o medidas preventivas específicas en trabajos especialmente peligrosos, etc.), sino también, por un lado, a una serie de materias que se van mencionando a lo largo de la Ley y que requieren un desarrollo reglamentario<sup>1119</sup>, y por otro, a la necesaria

---

<sup>1116</sup> De conformidad con su artículo 149.1.7ª el Estado tiene competencia exclusiva en la legislación laboral que engloba la seguridad e higiene en el trabajo, sin perjuicio de su ejecución por los órganos de las CCAA.

<sup>1117</sup> RD 2210/1979, de 7.9.1979, sobre transferencia de competencias de la Administración del Estado a la Generalitat de Cataluña en materia agrícola, cultural, sanitaria y trabajo (BOE 227, de 21.9.1979).

<sup>1118</sup> RD 2947/1982, de 15.10.1982, sobre traspaso de servicios del Estado a la Generalitat de Cataluña en materia de gabinetes técnicos provinciales del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el trabajo (BOE 272, de 12.11.1982).

<sup>1119</sup> Vigilancia periódica del estado de salud de los trabajadores y prolongación de esta vigilancia más allá de la finalización de la relación laboral, procedimiento de notificación del empresario a la autoridad laboral de los daños producidos en la salud de sus trabajadores, agentes, procesos o condiciones de trabajo prohibidos a las trabajadoras en situación de embarazo o lactancia, limitaciones a la contratación de jóvenes menores de 18 años en trabajos que presenten riesgos específicos, actividades

transposición al Derecho interno español de las directivas de la UE, básicamente las específicas con arreglo al artículo 16.1 de la Directiva 89/391/CEE.

### **c) RD 39/97, Reglamento de los servicios de prevención**

Como desarrollo de la LPRL, se aprobó el RSP <sup>1120</sup>, que regula esencialmente la organización de la prevención de riesgos laborales y afecta a todos los centros de trabajo de la empresa; es decir, a toda su estructura organizativa y funcional. Aunque su título no lo constate, incluye las normas reglamentarias de desarrollo del procedimiento de la evaluación de riesgos, que establece el artículo 16, de la LPRL, como expone el preámbulo del Reglamento la prevención se articula en torno a la planificación de la misma a partir de la evaluación inicial de los riesgos inherentes al trabajo y la consiguiente adopción de las medidas adecuadas a la naturaleza de los riesgos detectados.

Fundamentales son los tres primeros capítulos, que regulan la evaluación, la planificación y la organización de los medios preventivos, que se relacionan con las obligaciones preventivas de la empresa, que desarrollaré en el ámbito de la construcción en la exposición del RD 1627/97.

El RSP establece la necesidad de acreditación de entidades especializadas como servicios de prevención ajenos a la empresa y auditorías<sup>1121</sup>, que puede hacerse mediante servicios especializados ajenos o mediante trabajadores especializados, requiriendo, en este caso, someterse a una auditoría externa.

---

y trabajos de especial peligrosidad para la seguridad y salud para los que está excluida la contratación con empresas de trabajo temporal, etc.

<sup>1120</sup> RD 39/1997, de 17.01.1997, de los servicios de prevención de riesgos laborales. (BOE 27, de 31.01.1997) El reglamento se estructura en siete capítulos, nueve disposiciones adicionales, cuatro transitorias, una final única y una derogatoria.

<sup>1121</sup> RD 39/1997, de 17.01.1997..., cit., art. 29.2. La auditoría deberá ser repetida cada cinco años, o cuando así lo requiera la Autoridad laboral, previo informe de la inspección de trabajo y seguridad social, y en su caso, de los órganos técnicos en materia preventiva de las Comunidades Autónomas, a la vista de los datos de siniestralidad o de otras circunstancias que pongan de manifiesto la necesidad de revisar los resultados de la última auditoría.

El nuevo enfoque que marcan las directivas, y que recogen la LPRL y el RSP, sobre la base de la adopción de las auditorías, cuando la planificación de la prevención la realiza la empresa o cuando tal planificación se realiza mediante la contratación de servicios especializados externos a la empresa, tiende a un objetivo fundamental: lograr el control del riesgo en cuanto vinculación de un sistema de gestión de la prevención de seguridad y salud (SGPRL)<sup>1122</sup>, con las normas de calidad industrial y medio ambiente. Ello requiere un proceso más amplio de normalización sobre el sistema de planificación integral de la empresa.

La integración de la acción preventiva a toda la estructura jerárquica de la empresa y la participación de los trabajadores que la integran, viene regulado en el artículo 1, párrafo 2º del RSP<sup>1123</sup>. Así se ponen en relación las obligaciones por parte de la empresa con el sistema de infracciones y sanciones que incluye la LPRL, al margen de la exigibilidad de responsabilidades penales y civiles distintas de las administrativas que regula.

El RSP preceptúa las capacidades y aptitudes necesarias para la evaluación de los riesgos y el desarrollo de la actividad preventiva. Se diferencian las funciones en tres grupos: nivel básico, intermedio y superior. En el nivel superior, se regulan cuatro especialidades de disciplinas preventivas: medicina en el trabajo, seguridad en el trabajo, higiene industrial, ergonomía y psicología aplicada. En los tres anexos del RSP, se especifica el contenido del programa de formación para el desempeño de las funciones de los tres niveles.

---

<sup>1122</sup> SGPRL. Es fundamental para que la empresa pueda cumplir las obligaciones que le establecen la LPRL y el RSP. A ello hay que añadir la necesidad de relacionarse con las normas UNE-EN-ISO-900 o de calidad y UNE 77-801-94 de medio ambiente. Por su importancia dedico un apartado a la gestión de prevención de riesgos y el anexo I de la Tesis, en que se interrelacionan las tres normas. Con la finalidad de que las empresas puedan implantar un verdadero sistema de aseguramiento de la calidad.

<sup>1123</sup> RD 39/1997, de 17.01.1997..., cit., art. 1, párrafo 2º.- La integración de la prevención en todos los niveles jerárquicos de la empresa implica la atribución a todos ellos y a la asunción por éstos de la obligación de incluir la prevención de riesgos profesionales en cualquier actividad que realicen y ordenen y en todas las decisiones que adopten.

Importante por los conflictos que ha generado con relación al técnico competente es la disposición adicional quinta, que regula la convalidación de funciones establecidas en los artículos 36 y 37, funciones de nivel intermedio y superior. Y además expone que quienes no cuenten con la formación mínima prevista en dichos preceptos podrán continuar desempeñando tales funciones en la empresa o entidad en la que viniesen desarrollando, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- Contar con una experiencia no inferior a tres años a partir de 1985, en la realización de las funciones señaladas en el artículo 36 de esta norma, en una empresa, institución o en las administraciones públicas. En el caso de las funciones contempladas en el artículo 37 la experiencia requerida será de un año cuando posean titulación universitaria o de cinco años en caso de carecer de ella.

- Acreditar una formación específica en materia preventiva no inferior a 100 horas, computándose tanto la formación recibida como la impartida, cursada en algún organismo público o privado de reconocido prestigio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación al personal sanitario, que continuará rigiéndose por su normativa específica.

Ante la inexistencia actual de titulaciones académicas, correspondientes a los niveles formativos regulados en RSP, salvo en medicina en el trabajo, se contempla la posibilidad transitoria de acreditación pero incurre en un error importante al prever sólo los especialistas en el ámbito de la empresa, olvidando que estas funciones pueden ser desarrolladas por profesionales liberales, de forma especial en el ámbito de la construcción, como expondré posteriormente al referirme al técnico competente.

La nueva legislación de prevención de riesgos laborales, como se desprende del RSP, promueve la aparición de técnicos en prevención que, integrados o no a las empresas, deberán auditar y localizar posibles aspectos peligrosos que puedan dañar a los trabajadores. El accidente debe evitarse mediante la erradicación de la causa principal, prevención o eliminación del riesgo, diferenciando lo que podríamos denominar las causas objetivas de los accidentes que se refieren a las técnicas (maquinaria,

herramientas, protecciones, etc.), de las causas subjetivas que engloban la ignorancia o negligencia del trabajador. La experiencia nos demuestra que un accidente raramente es debido únicamente a un solo acto imprudente.

#### **d) RD 780/98, modifica la disposición adicional quinta del RD 39/97**

El 30 de abril de 1998 se modifica la disposición adicional quinta del RSP por el RD 780/98<sup>1124</sup>, en relación con las capacidades o aptitudes necesarias para el desarrollo de la actividad preventiva de nivel básico, intermedio y superior con sus correspondientes especialidades expuestas anteriormente.

En el prólogo del RD 780/98, se dispone la posibilidad transitoria de acreditación alternativa de la formación exigida en el RSP, hasta tanto se determinen las titulaciones correspondientes por las autoridades competentes en materia educativa. La finalidad es concretar las condiciones mínimas que han de reunir las personas o entidades para poder cumplir adecuadamente sus funciones<sup>1125</sup>.

Además, el RD 780/98 establece que se ha podido constatar la existencia de profesionales, en los ámbitos de la actividad pública y privada, con un nivel de conocimientos y una experiencia en el ejercicio de funciones de prevención de riesgos laborales equivalente, adquiridos en el ejercicio de su profesión con anterioridad a la publicación de la LPRL, y con inclusión de la

---

<sup>1124</sup> RD 780/1998, de 30.04.1998, por el que se modifica el Real Decreto 39/97, por el que se aprueba el reglamento de los servicios de prevención. (BOE 104, de 01.05.1998).

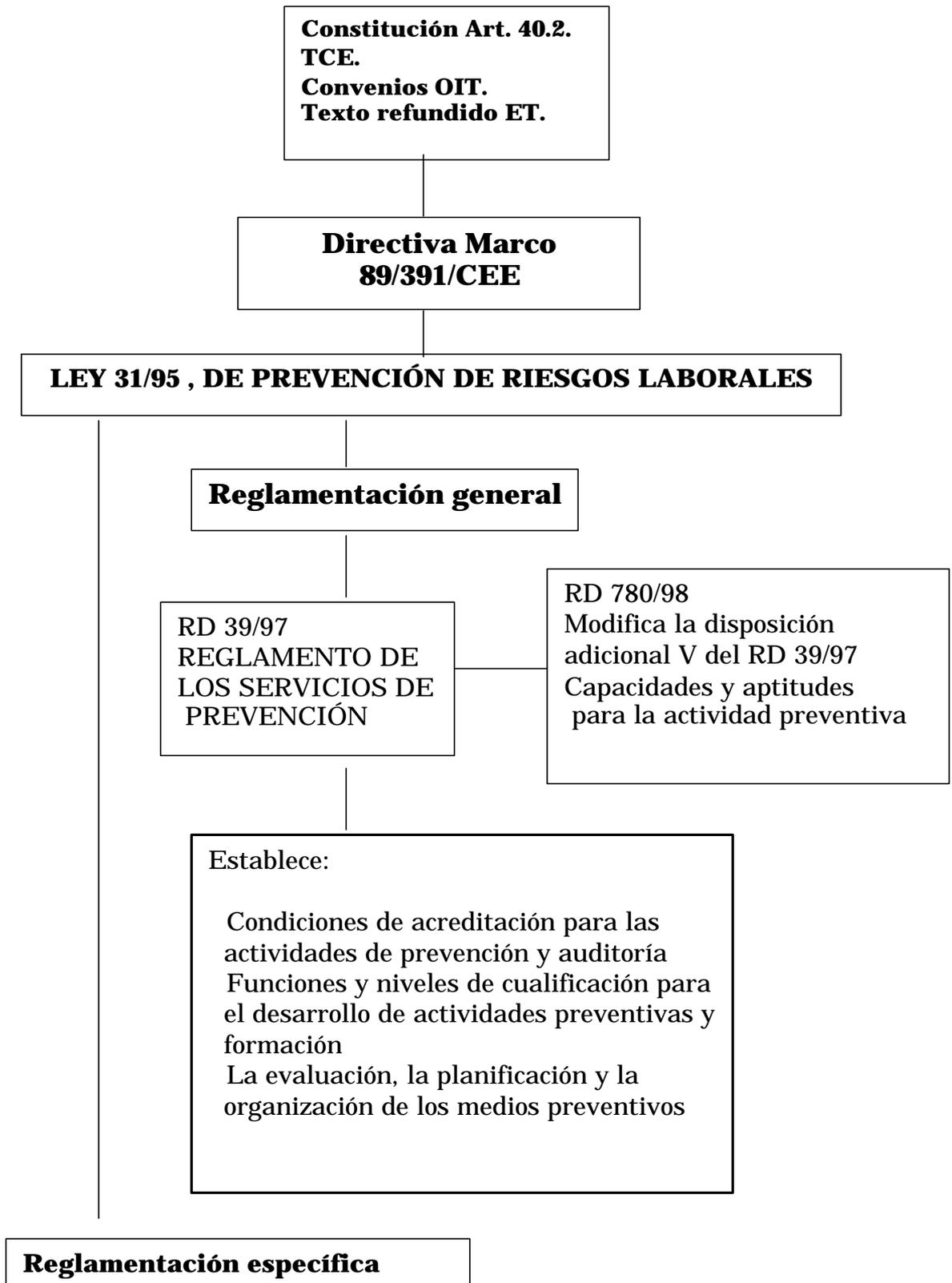
<sup>1125</sup> Esta referencia la dictó el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, mediante orden de 27 de junio de 1997, por la que se desarrolla el RSP, con relación a las condiciones de acreditación de las entidades especializadas como servicios de prevención ajenos a las empresas, de las personas o entidades que pretendan desarrollar la actividad de auditoría de sistema de prevención de las empresas, y de autorización de las entidades para desarrollar y certificar actividades formativas en materia de prevención de riesgos laborales. Remarca que el tiempo disponible para desarrollar los proyectos formativos ha sido insuficiente, repercutiendo en la operatividad real de los servicios de prevención, y basándose en ello, el artículo 1 prorroga el plazo hasta el 31 de diciembre de 1998.

labor docente que, sin embargo, tienen dificultades en la demostración de esos conocimientos.

Sobre esta última afirmación, el artículo 2 diferencia dos apartados. En el primero establece las condiciones de convalidación para continuar desempeñando tales funciones en la empresa o entidad que viniesen desarrollando, siempre que reúnan los requisitos de experiencia, formación y titulación universitaria para el nivel superior. El artículo 2.2 regula la posibilidad de convalidación para el resto de profesionales anteriormente mencionados.

La importancia del RD 780/98 se verá mejor expuesta al analizar el ámbito de obligaciones y responsabilidades que regula la LPRL y que implican una complejidad especial en el ámbito de la construcción, en cumplimiento del RD 1627/97.

e) Esquemas de desarrollo de la Ley 31/95, de prevención de riesgos laborales.



**LEY 31/95 DE PREVENCIÓN DE RIESGOS**

**Reglamentación específica**

Directiva 92/57/CEE  
Convenio 62 de OIT  
RD 555/1986  
RD 84/1990

**RD 1627/1997  
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE  
SEGURIDAD Y SALUD EN LAS  
OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

RD 485/1997 – Transposición Directiva 92/58/CEE  
Reglamento de señalización

RD 486/1997 – Transposición Directiva 89/654/CEE  
Reglamento de locales de trabajo

RD 487/1997 – Transposición Directiva 90/269/CEE  
Reglamento de manipulación de cargas

RD 488/1997 – Transposición Directiva 90/270/CEE  
Reglamento de pantallas de visualización

RD 664/1997 – Transposición Directivas 90/679/CEE-  
93/88/CEE y 95/20/CEE  
Reglamento de protección de agentes biológicos

RD 665/1997 – Transposición Directiva 90/394/CEE  
Reglamento de protección de agentes cancerígenos

RD 773/1997 – Transposición Directiva 89/656/CEE  
Reglamento de equipos de protección individual

Etc.

## **B) RD 1627/1997, Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción**

El RD 1627/97 incorpora al Derecho español la Directiva 92/57/CEE, que atiende a las disposiciones mínimas de seguridad y salud que deben aplicarse a las obras de construcción temporales o móviles<sup>1126</sup>. España, utilizando la potestad reconocida a los Estados miembros de la UE, lo hace en unos puntos de manera literal, y en otros, adapta preceptos a favor de Ley a las costumbres españolas del sector construcción. Para ello se basa en el contenido del párrafo segundo del artículo 3.2 de la Directiva 92/57/CEE. El RD 1627/97 regula, fundamentalmente, la coordinación de las medidas de seguridad y salud aplicables a las obras de construcción y podría interpretarse que su objetivo es el de coordinar la aplicación del RSP en cada obra, en cuanto éste desarrolla la LPRL.

La entrada en vigor del RD 1627/97, de 24 de octubre<sup>1127</sup>, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, supone la aplicación de una serie de novedades legislativas que marcan un hito a partir del cual las formas de construir en España deben cambiar de manera notable. Con él quedan derogados los controvertidos RD 555/86, de 21 de

---

<sup>1126</sup> Cfr. Esquema del desarrollo del RD 1627/1997 (apartado ff).

<sup>1127</sup> RD 1627/1997, de 24.10.1997 (BOE núm. 256, de 25.10.1997). Se estructura en una exposición de motivos o preámbulo, cuatro capítulos con un total de diecinueve artículos, una disposición transitoria única, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales. Acompañan al RD 1627/97 cuatro anexos en los que se establecen: Anexo I. Referenciado anteriormente. En el que se establece una relación no exhaustiva de las obras de construcción o de ingeniería civil. Anexo II. En el que se establece una relación no exhaustiva de los trabajos que implican riesgos especiales para la seguridad y la salud de los trabajadores. Anexo III. En el que se establece el contenido del aviso previo que deberá presentar el promotor. Anexo IV. Se divide en tres partes y treinta y ocho apartados en los que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud que deberán aplicarse en las obras diferenciando las relativas a los lugares de trabajo en las obras, de los puestos de trabajo en interior de los locales y en el exterior de los locales. Este anexo es fundamental en cuanto las obligaciones en él previstas deben aplicarse siempre que lo exijan las características de la obra o de la actividad, las circunstancias o cualquier riesgo. Son la base de regulación para la redacción del Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico del que deberá desarrollarse el Plan de Seguridad y Salud en la obra.

febrero<sup>1128</sup> y su reformador el RD 84/90, de 19 de enero<sup>1129</sup>. A lo expuesto ha de añadirse, lo preceptuado en la LOE en su art. 1.2, las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.

El RD 1627/97 contiene una serie de matices y de novedades que conviene analizar, con el fin de no errar en las posibles interpretaciones de su contenido<sup>1130</sup>. En consecuencia, debemos olvidar los RD 555/86 y 84/90 a la hora de entrar en este nuevo texto legislativo, no obstante se debe señalar que siguen en vigor para aquellas obras cuyos proyectos se hubieran visado por el colegio profesional correspondiente, o aprobado por las administraciones públicas, con anterioridad al 25 de diciembre de 1997.

#### **a) Interrelación entre LPRL, RSP y RD.1627/97**

El desarrollo reglamentario de la LPRL, nos impone, entre otros, este nuevo RD 1627/97 que tiene por objetivo general, ordenar la seguridad y salud en el sector construcción, dentro del marco liberalizador de la economía de mercado en la que estamos inmersos, y en la que el sector de la construcción desarrolla una de las actividades económicas más importantes en España, representando más del 13% del producto interior bruto<sup>1131</sup>.

---

<sup>1128</sup> RD 555/1996, de 21.02.1986, de obligatoriedad de la inclusión de un estudio de seguridad e higiene en el trabajo en los proyectos de edificación y obras públicas (BOE 69, de 21.03.1986).

<sup>1129</sup> RD 84/1990, de 19.01.1990, de nueva redacción a los arts. 1,4, 6 y 8 del RD 555/96 (BOE 22, de 25.01.1990).

<sup>1130</sup> FERNÁNDEZ PASTRANA / ALARCÓN HIDALGO / ANDUIZA ARRIOLA / BEGUERÍA LATORRE / otros. *Responsabilidades por riesgos laborales en la edificación*. op. cit., pág. 398. El texto definitivo, hoy en vigor, persisten defectos denunciados, fruto del alejamiento de los redactores de la norma de la realidad existente en el sector, en cuanto a las características, tecnificación y dimensión de las empresas constructoras; formas de contratación y subcontratación; posición y conductas de promotores públicos y privados, métodos y organización del trabajo; maneras de participación y actuación de proyectistas y técnicos.

<sup>1131</sup> Consultoría de Economías de Escala (CEESA). *Construcción: crisis y expectativas. Análisis de la estructura interna del sector*. Madrid: Ed. GPS Madrid, 1993, pág. 25-32.

El RD 1627/97 desarrolla los aspectos técnicos de la LPRL, para el sector construcción; para ello se fundamenta en el contenido del artículo 6 de la Ley mencionada. El desarrollo lo es como norma específica, pero no como reglamento estricto de la LPRL. El artículo 1.1<sup>1132</sup> del RD 1627/97 establece, en el marco de la LPRL, las disposiciones mínimas de seguridad y salud, pero no referencia su desarrollo, lo que implica que su contenido no sólo está subordinado a la LPRL sino también a los reglamentos que lo desarrollen, y muy especialmente al RSP, que siendo de igual rango jurídico es de carácter prevalente sobre el RD 1627/97.

Sin embargo, como afirma Ignacio Moltó<sup>1133</sup> “esto no ocurriría si el RD 1627/97 de transposición de la Directiva 92/57/CEE, tuviese la condición de Reglamento de desarrollo, se hubiese redactado con vocación reglamentaria sectorial, y hubiese tenido preeminencia sobre aquél. En tal caso, los preceptos del RSP sólo hubiesen sido subsidiarios de la regulación sectorial, y se hubiese permitido la simplificación de la reglamentación de aplicación al sector, la derogación de la Ordenanza de 1971<sup>1134</sup> y el establecimiento de una normativa razonable de aplicación de la Ley a este sector, cuya especificidad ya no es necesario repetir. Sin embargo, la elección de esta opción normativa ha producido la dificultad de incorporar, al texto de la transposición, otras normas que las que resultaban de una simple traducción de la Directiva específica 92/57/CEE, pues se corría el riesgo de colisionar con las normas estrictamente reglamentarias de desarrollo de la LPRL. Este aspecto es patente, como veremos a lo largo de todo su contenido normativo, incluso en la formulación de normas sustantivas, en las que las autorrestricciones, propias de su traducción, han conducido a una transposición literal de las normas generales de la Directiva sin precisarlas en los anexos del RD1627/97”.

---

<sup>1132</sup> RD 1627/1997, de 24.10.1997..., cit., art. 1. Objeto y ámbito de aplicación. 1.- El presente Real Decreto establece, en el marco de la Ley 31/95, de 9 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a las obras de construcción. 2.- Las disposiciones del Real Decreto 39/97, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, se aplicarán plenamente al conjunto del ámbito contemplado en el apartado 1, sin perjuicio de las disposiciones previstas en el presente Real Decreto.

<sup>1133</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de Riesgos en las obras de construcción...*, op. cit., pág. 1-25.

<sup>1134</sup> Ordenanza General de seguridad e higiene en el trabajo, de 9 de marzo de 1971, (BOE 58, de 17.3.1971).

El objeto específico a que realmente dedica su contenido el RD 1627/97 es la coordinación y su control. Se sigue así lo que se caracteriza en la Directiva 92/57/CEE como el principio esencial en la prevención de riesgos en las obras, y a las disposiciones específicas precisas para desarrollar ese principio de coordinación. Esta característica, al margen de su razonabilidad, tiene un alcance conceptual relevante respecto al significado de esta disposición. En efecto, no estamos ante la reglamentación sectorial de organización de la prevención en las obras de construcción, sino ante una norma sectorial de coordinación de la prevención en las obras de construcción.

El problema conceptual surge porque mientras que la norma de coordinación, RD 1627/97, es una norma que afecta a las obras como centro de trabajo, el RSP, como norma de organización, afecta a la totalidad de la empresa, incluidos los centros de trabajo, aunque sean temporales o móviles.

En consecuencia, la dificultad estriba en coordinar en un centro temporal, que se rige por el RD 1627/97, las medidas preventivas de organización de toda la empresa que se rige por el prevalente RSP, con las reglas sustantivas y técnicas sobre seguridad y salud de los trabajadores. Dicha coordinación plantea la necesidad de que el plan de seguridad y salud, redactado para cada obra de construcción en concreto (RD 1627/97), sea consecuente con el proyecto de prevención de riesgos laborales (SGPRL)<sup>1135</sup> de todas las actividades de la empresa.

“La prevalencia del RSP sobre el RD 1627/97 implica la subordinación de la planificación de la coordinación de las medidas de seguridad y salud en la obra a la organización de la prevención de riesgos laborales”<sup>1136</sup>.

---

<sup>1135</sup> La integración de la actividad preventiva esta regulada en el art. 1 (RSP) de lo que dispone, habría que destacar la obligación de integración de la prevención en todos los niveles jerárquicos de la empresa. Esta exigibilidad de cumplimiento es una manifestación de las posibles responsabilidades penales y civiles que podría incurrir el empresario, distintas de las administrativas previstas en la Ley 31/95(LPRL).

<sup>1136</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en...*, op. cit., pág. 221. Diferencia: La organización de la prevención de riesgos laborales es un conjunto sistemático de normas que se aplica a todos los centros de trabajo de la empresa. La coordinación de la seguridad y salud es un conjunto sistemático de medidas a aplicar en cada obra.

En el RD 1627/97 se establecen expresamente mecanismos específicos para la aplicación de la LPRL y del RSP, en el peculiar sector de la construcción. Esto debe interpretarse, como que las condiciones reguladas, son coherentes y complementarias con el contenido y exigencias de las dos normas mencionadas.

#### **b) Referencia a los cambios que el RD 1627/97 introduce en el proceso de construcción**

El RD 1627/97 incluye en su ámbito de aplicación, a cualquier obra de construcción, de promoción pública o privada, en la que se realicen trabajos de edificación o de ingeniería civil, cuya relación no exhaustiva figura en el anexo I (artículo 2.1ª).

El anexo I contiene una relación que según sea la voluntad de quien la interpreta puede ser calificada como de general o de concreta, y si a ello se añade que la relación no es exhaustiva, se puede interpretar que afecta a todas las empresas cuando realizan actividades constructivas, bien sea de forma directa en la obra o por vinculación al servicio. Sirva de ejemplo el trabajo de mediciones, certificaciones o presupuestos, cuya gestión es realizada por despachos profesionales externos, en la mayoría de empresas constructoras pequeñas.

En el capítulo primero de la tesis<sup>1137</sup>, se define el concepto de proceso constructivo en el ámbito de la edificación. Éste se estructura en tres fases: la previa, hasta la obtención de la licencia, y las de ejecución y legalización del edificio. El RD 1627/97 introduce cambios importantes en las actividades a desarrollar en el proceso constructivo, con relación a los documentos y a la necesidad de participación de nuevos agentes con nuevas funciones.

Sin profundizar en el contenido de este apartado<sup>1138</sup>, los cambios introducidos en cada fase del proceso de edificación son los siguientes:

---

<sup>1137</sup> Cfr. Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo y de la edificación.

<sup>1138</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a los documentos y agentes que participan en el proceso constructivo de la edificación.

**Primera fase.** En las actividades a desarrollar en esta fase previa, esto es, estudio topográfico del solar, estudio geotécnico y estudio de calificación e infraestructura urbanística, el RD 1627/97 no incorpora ninguna novedad.

**Segunda fase.** En las actividades a desarrollar en esta fase y que son imprescindibles para iniciar la siguiente, el RD 1627/97 introduce cambios muy importantes.

-Contratación de los técnicos competentes. Esta actividad que corresponde al promotor o propietario del futuro edificio, se ve incrementada por la necesidad de contratar a un nuevo técnico competente, para desempeñar la función de coordinador en la fase de proyecto, cuando intervengan varios proyectistas.

-Realización del proyecto. Los proyectos básicos y de ejecución constituyen un documento abierto y en la medida en que las normas de seguridad y salud<sup>1139</sup>, que deben aplicarse en el proceso de ejecución, las concretan proyectistas y coordinadores, el RD 1627/97 implica un cambio radical en esta actividad (artículo 8. Principios aplicables al proyecto de obra).

-Redacción del estudio de seguridad y salud. El RD 1627/97 dispone la obligación del promotor de que, en la fase de redacción del proyecto, se elabore un estudio de seguridad y salud o estudio básico, en función de que se den determinados supuestos (artículo 4). El estudio de seguridad y salud lo debe redactar un técnico competente, designado por el coordinador de seguridad y salud (proyecto), y en su defecto, lo designará el promotor (artículo 6).

-Redacción del programa de control de calidad. En esta actividad el RD 1627/97 participa de forma indirecta, en razón de que las medidas de seguridad que dispone el estudio deben cumplir las normas específicas para los lugares de trabajo, pantallas de visualización, equipos de protección individual, etc.

-Licencia de obras de edificación. El RD 1627/97 no establece ninguna referencia directa que afecte a la concesión de la licencia. Sí preceptúa los requisitos que debe cumplir el estudio de

---

<sup>1139</sup> Anexo IV del RD 1627/97..., cit., establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud que deberán aplicarse en las obras.

seguridad y salud, documento imprescindible para que se otorgue la licencia de obras (artículo 9.2, Ley 24/91 de la vivienda de Cataluña).

**Tercera fase.** En esta fase<sup>1140</sup> se destaca la importante actividad del promotor o propietario en la contratación y gestión en el proceso de edificación. El RD 1627/97 establece unas disposiciones específicas de seguridad y salud que dan continuidad de la fase de proyecto a la de ejecución de las obras, en la que implica de forma directa al promotor.

Los cambios más importantes que introduce el RD 1627/97 en las actividades de esta fase son:

-Contratación de los agentes que realicen la ejecución material de la obra. Son importantes los cambios que introduce el RD 1627/97 en cuanto requiere a un nuevo agente –técnico competente- que asuma las funciones de coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, cuando intervengan más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos. Es obligación del promotor, antes del inicio de los trabajos o tan pronto como constate dicha circunstancia, contratar al antedicho coordinador (artículo 2.2).

-Inicio y replanteo de la edificación. El RD 1627/97 establece la necesidad de cumplir en esta fase, unos requisitos previos, sin los cuales no deben iniciarse las obras:

El plan de seguridad y salud. Lo elaborará cada contratista que participe en la ejecución de la obra, en aplicación del estudio de seguridad y salud o, en su caso, en aplicación del estudio básico. Deberá ser aprobado por el coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra y, en su defecto, por la dirección facultativa. En las obras de promoción de las administraciones públicas, el coordinador realiza un informe que lo aprueba la administración que adjudica la obra (artículo 7).

Cumplido el requisito de aprobación del plan, el promotor debe comunicar a la autoridad laboral competente (documento de aviso previo) el inicio de las obras (artículo 18). El constructor debe

---

<sup>1140</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso de edificación- Tercera fase-.

dirigirse a la misma autoridad con el acta de aprobación del plan de seguridad (visada por el colegio profesional correspondiente), para la comunicación de apertura del lugar de trabajo (artículo 19).

-Proceso de ejecución de la edificación. En el conjunto de actividades dirigidas a cumplir, en el proceso de ejecución, lo definido en el proyecto, el RD 1627/97 incide de forma muy importante a través del coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra. Su función principal es la de planificar técnicamente y organizar de forma segura la obra, al tiempo que debe garantizar el cumplimiento de los principios de acción preventiva, regulados en el artículo 15 de la LPRL, y el control de la aplicación correcta de los métodos de trabajo. El RD 1627/97 le otorga todo el poder sobre la ejecución de la obra, ya que existe una subordinación de las decisiones de todos los técnicos de la obra al criterio técnico preventivo (artículo 9). Como documento básico de seguimiento y control del plan de seguridad y salud, y de los principios generales de aplicación durante la ejecución de la obra (artículo 10), se establece el libro de incidencias a modo de libro de órdenes, distinto del de la dirección de ejecución material de la obra (artículo 13).

-Proceso de legalización del edificio. Como actividades necesarias para justificar la legalización se menciona<sup>1141</sup> el certificado final de obra, la licencia de primera ocupación, la cédula de habitabilidad y la escritura de obra nueva y división horizontal. El RD 1627/97 establece que en todo caso, en el estudio de seguridad y salud se contemplarán también las previsiones y las informaciones útiles para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos posteriores (artículo 5.6).

Incorpora unas previsiones en materia de seguridad para los trabajos posteriores a la ejecución de la obra, lo que implica prever las medidas de seguridad en el mantenimiento posterior de lo construido. En razón de ello, el proyecto de ejecución actualizado y el libro del edificio (documentos indispensables para obtener el certificado final de obra y la escritura de obra nueva) deberán contemplar en sus apartados de mantenimiento, las medidas de seguridad y salud adecuadas al efecto.

---

<sup>1141</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a la descripción de las fases del proceso de la edificación.

El RD 1627/97, según se deduce de su estudio, lo que hace es constatar la realidad de que en las obras de construcción intervienen agentes no habituales en otros ámbitos que han sido regulados con anterioridad. En consecuencia, define y establece las obligaciones específicas, en materia de seguridad y salud de:

- El promotor..... (novedad)
- El proyectista..... (novedad)
- El autor del estudio de seguridad y salud... (modificaciones)
- El autor del plan de seguridad y salud..... (modificaciones)
- El coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra..... (novedad absoluta)
- El coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra..... (novedad absoluta)
- La dirección facultativa..... (modificaciones)
- El contratista..... (modificaciones)
- El subcontratista..... (modificaciones)
- El trabajador autónomo..... (novedad)

### **c) Documentos que regula el RD 1627/97**

El RD 1627/97 regula de forma específica los documentos relativos al estudio de seguridad y salud, estudio básico, plan de seguridad y salud, y libro de incidencias. Además regula los principios aplicables, en materia de seguridad y salud, al proyecto de ejecución que denomina de obra.

#### ***(aa) Proyecto de obra***

El RD 1627/97 introduce un novedoso matiz, la distinción entre proyecto de obra y proyecto de ejecución de obra. La interpretación voluntariosa, hace suponer que se trata de asumir

los dos modelos de proyectos que se manejan en la actualidad: proyecto básico y proyecto de ejecución<sup>1142</sup>.

De conformidad con la LPRL, los principios generales de prevención en materia de seguridad y de salud, previstos en su artículo 15, deberán ser tomados en consideración por el proyectista en las fases de concepción, estudio y elaboración del proyecto de obra y, en particular, al tomar las decisiones constructivas, técnicas y de organización con el fin de planificar los distintos trabajos o fases de trabajo, que se desarrollarán simultánea o sucesivamente al estimar la duración requerida para la ejecución de éstos (artículo 8.1). Asimismo, se tendrán en cuenta, cada vez que sea necesario, cualquier estudio de seguridad y salud o estudio básico, así como las previsiones e informaciones útiles a que se refieren el apartado 6 del artículo 5 (seguridad de los trabajos posteriores en el plan) y el apartado 3 del artículo 6 (seguridad de los trabajos posteriores en el plan elaborado sobre un estudio básico), durante las fases de concepción, estudio y elaboración del proyecto de obra (artículo 8.2). El coordinador en materia de seguridad y de salud durante la elaboración del proyecto de obra coordinará la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores.

El empresario<sup>1143</sup> tiene la obligación de aplicar las medidas que integran el deber general de prevención (artículo 14, LPRL) con arreglo a los principios de acción preventiva: evitar los riesgos, evaluar los riesgos que no se pueden evitar, combatir los riesgos en su origen, tener en cuenta la evolución técnica, adoptar medios que antepongan la protección colectiva a la individual, etc.(artículo 15, LPRL).

---

<sup>1142</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Manual de seguridad y salud en ...*, op. cit., pág. 43; Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la redacción del proyecto. En el que se realiza el análisis del art. 4 de la LOE –no diferencia los conceptos de proyecto básico y de ejecución-.

<sup>1143</sup> LLUIS NAVAS, *Derecho de la seguridad e Higiene en...*, op. cit., pág. 171. La Ley de Prevención impone al empresario la obligación de evaluar los riesgos de su empresa, pero sin definirla. De acuerdo con el diccionario de la Real Academia y con el texto legal, podemos considerar que estamos ante la operación consistente en estimar los riesgos de empresa, es decir, de señalarlos (localizarlos) y calcularlos (medirlos), para planificar el modo de prevenirlos.

A lo expuesto<sup>1144</sup> del proyecto de ejecución como proyecto técnico abierto hasta que finalice la obra, hay que añadir la obligación de los empresarios que participen en el proceso de edificación, en cuanto estos deberán cumplir las medidas y principios de acción preventiva de forma general (artículo 14 y 15, LPRL) y específica (definido en el proyecto de ejecución).

El proyecto de ejecución es la base a partir de la cual se realiza la prevención de riesgos laborales en la construcción, independientemente de que éste corresponda a las obras de edificación o de ingeniería civil. De la calidad del proyecto de ejecución dependerá, en gran medida, la del estudio, estudio básico y plan de seguridad. En consecuencia, a la hora de determinar responsabilidades derivadas de la concreción de éste, es condición indispensable conocer el nivel de calidad del proyecto<sup>1145</sup> sobre el que el técnico encargado de realizar el estudio de seguridad y salud ha trabajado.

El RD 1627/97 establece que si en la fase de proyecto interviene más de un técnico, el promotor está obligado a contratar un técnico competente para que asuma las funciones de coordinador de seguridad y salud en la fase de proyecto (artículo 3.1). La contradicción nace cuando hay un sólo técnico contratado en la fase de proyecto, ya que éste puede no ser competente en materia de seguridad. El resultado puede ser el de un proyecto de ejecución que incumpla o no contemple los principios de acción preventiva y que, en consecuencia, el estudio de seguridad y salud deba establecer unas medidas preventivas cuyo coste económico haga inviable el proyecto (el presupuesto del estudio de seguridad conforma un capítulo del proyecto de ejecución).

Dado que, como ya he señalado anteriormente el estudio, análisis y control del proceso y producto constructivo nacen en la fase de proyecto y requieren la participación de diferentes especialistas (técnicos competentes). Lo expuesto se ve incrementado por la incorrección de las normas esenciales que establecen las medidas específicas de seguridad y salud que deben tener en cuenta los

---

<sup>1144</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso de edificación -redacción del proyecto-.

<sup>1145</sup> El RD 1627/97..., cit., en el art. 2.1.d. define al proyectista como el autor o autores, por encargo del promotor, de la totalidad o parte del proyecto de obra.

proyectistas y aplicar los contratistas, subcontratistas y trabajadores autónomos en la ejecución de las obras (anexo IV del RD 1627/97. Disposiciones mínimas de seguridad y salud que deberán aplicarse en las obras). Estas disposiciones, expone Ignacio Moltó<sup>1146</sup> “son excesivamente incorrectas e imprecisas, por lo que deben concretarse aplicando las especificaciones de las normas incluidas en el catálogo de normas que se adjunta, al efectuar el estudio de seguridad y salud del proyecto de la obra o la evaluación de riesgos en la empresa”.

Estas normas se publicaron en su mayoría en 1997; sirva de ejemplo lo referente sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo<sup>1147</sup>; disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo<sup>1148</sup>; disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que comporten riesgos, en partidas dorsolumbares para los trabajadores<sup>1149</sup>; disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo en equipo que incluyen pantallas de visualización<sup>1150</sup>; sobre protección de los trabajadores contra riesgos relacionados con la exposición de agentes biológicos durante el trabajo<sup>1151</sup>; disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual;<sup>1152</sup> sobre la protección de los trabajadores contra riesgos relacionados con la exposición de

---

<sup>1146</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en ...*, op. cit., pág. 215.

<sup>1147</sup> RD 485/1997, de 14.4.1997 (BOE 97, de 23.4.1997), transposición de la Directiva 92/59/CEE, de 24 de julio.

<sup>1148</sup> RD 486/1997, de 14.4.1997 (BOE 97, de 23.4.1997), transposición de la Directiva 89/654/CEE, de 30 de noviembre.

<sup>1149</sup> RD 487/1997, de 14.4.1997 (BOE 97, de 23.4.1997), transposición de la Directiva 90/269/CEE, de 29 de mayo.

<sup>1150</sup> RD 488/1997, de 14.4.1997 (BOE 97, de 23.4.1997), transposición de la Directiva 90/270/CEE, de 29 de mayo, DOCE n°C 156, de 21.6.1990.

<sup>1151</sup> RD 664/1997, de 12.5.1997 (BOE 124, de 24.5.1997), transposición de las Directivas 93/88/CEE, de 12.10.1993, DOCE n°C 268, de 29.10.1993 y 95/30/CEE, de 30.6.1995, DOCE n°C 155, de 6.6.1995.

<sup>1152</sup> RD 773/1997, de 30.5.1997 (BOE 14, de 12.6.1997), transposición de las Directiva 89/656/CEE, de 30 de noviembre.

agentes cancerígenos durante el trabajo;<sup>1153</sup> disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización de equipos de trabajo<sup>1154</sup>.

La entrada en vigor del RD 1627/97, el 25 de diciembre de 1997, supuso un cambio radical (especialmente en la fase de proyecto) y un descontrol total del proceso constructivo, al no existir una infraestructura técnica y social preparada para poderla aplicar con el ámbito de exigencia y precisión que se regula. A ello hay que añadir que el RSP entró en vigor el 30 de abril de 1997, y que la normativa técnica para desarrollar la prevención en la construcción obligada por el RD 1627/97, se publica como se ha expuesto en 1997.

### ***(bb) El estudio de seguridad y salud o estudio básico***

El RD 1627/97 regula la obligatoriedad del estudio de seguridad y salud o del estudio básico, así como su contenido y ámbito de competencia. El estudio de seguridad era obligatorio desde 1986<sup>1155</sup>, y en Cataluña de forma especial, ya que según la Ley de la vivienda de Cataluña, es requisito indispensable su presentación al ayuntamiento para el otorgamiento de la licencia de obras de edificación<sup>1156</sup>. Se establece en el RD 1627/97 que el promotor está obligado a que, en la fase de proyecto, se elabore un estudio de seguridad (artículos 4, 5 y 6), en función de estos supuestos:

- a) Que el presupuesto de ejecución por contrata incluido en el proyecto sea igual o superior a 75 millones de pesetas;*

---

<sup>1153</sup> RD 665/1997, de 12.5.1997 (BOE 124, de 24.5.1997), transposición de las Directiva 90/394/CEE, de 28 de julio.

<sup>1154</sup> RD 1215/1997, de 18.7.1997 (BOE 188, de 7.8.1997).

<sup>1155</sup> Antonio FEITO PINELA / Carlos RUBIO ANDRÉS / Elias VILLAN BARATO. *Recomendaciones para la elaboración del estudio de seguridad*. Madrid: Ed. CA y AT de Madrid, 1986, pág. 9-46. Basándose en lo establecido por el RD 555/1986; BEGUERÍA LATORRE, *Manual de seguridad y salud en ...*, op. cit., pág. 37-49, desarrolla lo establecido en los art. 5 y 6 del RD 1627/1997- Estudio de seguridad y salud y estudio básico.

<sup>1156</sup> Ley 24/1991, Ley de la vivienda de Cataluña..., cit. art. 9.1.

- b) Que la duración estimada sea superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento a más de 20 trabajadores simultáneamente;
- c) Que el volumen de la mano de obra estimada, entendiéndose por tal la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores en la obra, sea superior a 500;
- d) En las obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas (artículo 4).

Estos requisitos, para establecer el límite de requerimiento del estudio de seguridad y salud o estudio básico, los podríamos resumir con una interpretación muy generalista, en cuanto que el presupuesto de ejecución material ascienda a más de setenta y cinco millones, o en función del plazo de ejecución u horas trabajadas. En las obras restantes, se realizará un estudio básico (artículo 4.1). Ambos se diferencian, fundamentalmente, en que los dos tienen documentos comunes, la memoria y el pliego de condiciones particulares<sup>1157</sup>. El estudio de seguridad, además, requiere planos, mediciones y presupuesto. El documento que se precise, en función de lo expuesto, se incorporará al proyecto de ejecución de obra, requisito sin el cual no podrá ser visado por el colegio profesional que corresponda<sup>1158</sup>, con lo que se incluye un control previo al del ayuntamiento antes expuesto.

Del análisis de la regulación que el RD 1627/97 establece del estudio básico de seguridad y salud (artículo 6), se desprende que es un estudio defectuoso en cuanto carece de la obligación de definir planos, mediciones y presupuestos. La falta de estos documentos impide cumplir el requisito establecido en el último apartado del artículo 5.4: A estos efectos, el presupuesto del estudio de seguridad y salud deberá ir incorporado al presupuesto

---

<sup>1157</sup> José CONDE OLIVA/ Pablo GÓMEZ GÓMEZ/ Alfredo MARTÍNEZ CUEVAS, *Modelo referencial para el pliego de condiciones particulares para estudios de seguridad e higiene en el trabajo en obras de edificación*, Sevilla: Ed. CA y AT de Sevilla, 1994, pág. 3 y 4. Muestra la dificultad en hacer compatibles el pliego de condiciones particulares del proyecto de ejecución y el del estudio de seguridad y salud cuando los proyectos no se realizan mediante un trabajo en equipo. El modelo que referenciaban era el regulado por el RD 555/1986. Por el RD 1627/1997 art. 5.2.b: pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate, así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.

<sup>1158</sup> En Cataluña, si el importe de ejecución material de la obra asciende a más de 25 millones, es obligatorio el estudio de seguridad y salud.

general de la obra como un capítulo más del mismo<sup>1159</sup>. Si no existen mediciones ni presupuestos, se trata de un documento teórico que impide establecer unas medidas de control correctas, a lo que hay que añadir su total incongruencia con lo establecido en el artículo 5.4: Las mediciones, calidades y valoración recogidas en el presupuesto del estudio de seguridad y salud podrán ser modificadas o sustituidas por alternativas propuestas por el contratista en el plan de seguridad y salud a que se refiere el artículo 7, previa justificación técnica debidamente motivada, siempre que ello no suponga disminución del importe total, ni de los niveles de protección contenidos en el estudio.

Entiendo que todas las obras requieren el mismo documento - estudio de seguridad y salud-, cuestión distinta debe ser que su contenido sea más o menos amplio, en función de los riesgos que puedan generarse. El concepto de riesgo no siempre debe ir unido al factor tiempo y al coste de ejecución material de la obra. El diseño, los sistemas constructivos y la programación de la obra pueden llegar a tener mucho más influjo en los accidentes de trabajo.

El estudio de seguridad y salud es fundamental para el buen desarrollo del plan y la coordinación de seguridad en la ejecución de la obra<sup>1160</sup>. Ello requiere que el estudio y análisis del proyecto

---

<sup>1159</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Disposiciones mínimas de seguridad...*, op. cit., pág. 46. Queda claro que el presupuesto de la seguridad y salud es un capítulo más del proyecto y en consecuencia, sujeto al mismo respeto debido al resto de los capítulos que integran el presupuesto general de la obra; IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en las obras...*, op. cit., pág. 82. Obviamente, se mantiene la restricción de incorporación al presupuesto de ejecución del estudio de los costes exigidos por la correcta ejecución profesional de los trabajos, conforme a las normas reglamentarias en vigor y los criterios técnicos generalmente admitidos, emanados de organismos especializados.

<sup>1160</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en...*, op. cit., pág. 79. El estudio de seguridad y salud es la pieza inicial sobre la que se desarrolla secuencialmente las distintas fases del cumplimiento de la obligación de coordinación de la seguridad y salud en la obra que corresponde al promotor como titular del centro de trabajo, y la organización de la prevención que este marco coordinado del estudio debe efectuar cada contratista y subcontratista. Se regula en el art. 5 del RD 1627/97 en términos hoy parecidos al derogado RD 555/1986; César MINGUEZ FERNÁNDEZ/ Eusebio CERMEÑO MONGE/ Manuel CASTRO SÁNCHEZ/ Antonio ROLDÁN CALDERÓN/ Rodolfo ALBIÑANA PÉREZ, *Planificación y ejecución de la prevención. Evaluación de riesgos en construcción*, Madrid: Ed. Fundación escuela de la edificación, 1998, pág. 140. Diferencian ¿cuándo es necesaria la elaboración de un estudio de seguridad y salud? y ¿cómo debe ser un estudio de seguridad?, afirmando que el estudio de

se corresponda con lo proyectado y, mejor aún, que el estudio se redacte al mismo tiempo que el resto del proyecto. Una solución correcta sería que el técnico competente que asuma las funciones de coordinación en la fase de proyecto, sea el autor del estudio de seguridad y el coordinador en la fase de ejecución. El RD 1627/97 sólo establece la incompatibilidad de estas funciones con las del autor del plan de seguridad (artículo 7.1), por lo cual es viable.

### **(cc) El plan de seguridad y salud**

Antes del inicio de la construcción cada empresario debe redactar el plan de seguridad y salud de la obra que tenga adjudicada.

El RD 1627/97 establece:

*En aplicación del estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico, cada contratista elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico, en función de su propio sistema de ejecución de la obra. En dicho plan se incluirán, en su caso, las propuestas de medidas alternativas de prevención que el contratista proponga con la correspondiente justificación técnica, que no podrá implicar disminución de los niveles de protección previstos en el estudio o estudio básico.*

*En el caso de planes de seguridad y salud elaborados en aplicación del estudio de seguridad y salud las propuestas de medidas alternativas de protección incluirán la valoración económica de las mismas, que no podrá implicar disminución del importe total, de acuerdo con el segundo párrafo del apartado 4 del artículo 5 (artículo 7.1).*

Se define el plan de seguridad y salud, como lo veníamos conociendo según la aplicación de la legislación anterior<sup>1161</sup>, con importantes matices:

---

seguridad y salud es el documento básico para el cumplimiento de lo establecido en el RD 1627/1997.

<sup>1161</sup> MUSAAT, *Prevención de riesgos. Estudio y plan de seguridad e higiene*. Madrid: Ed. MUSAAT, 2ª.ed., 1993, pág. 59-70. Desarrolla los requisitos que debe cumplir el plan de seguridad, en razón de lo que establece el RD 555/1986 derogado por el RD 16627/1997.

-El plan de seguridad y salud lo elabora cada contratista<sup>1162</sup>. Esto puede interpretarse como que el plan es la suma de un sinfín de planes parciales; tantos como contratistas intervengan. Tal interpretación plantea alguna duda. Depende de cada modo de construir. Se entiende que el legislador adopta una forma universal para transmitir sus ideas. Para aclararnos basta leer la definición de contratista que da el RD 1627/97:

*Contratista es la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato (artículo 2.1.h.).*

De la definición se concluye que si existe un contratista principal, éste es un único contratista, y el resto de las empresas intervinientes en la obra son subcontratistas o son trabajadores autónomos<sup>1163</sup>. En este caso, el plan de seguridad y salud será único para toda la obra y lo redacta el contratista de la definición expresada; es decir, lo que se entiende por contratista principal. Si se contrata cada fase de obra con contratistas independientes entre sí, sin la intervención de un contratista principal, cada una de las empresas intervinientes tiene categoría de contratista según la definición anterior. En este caso, aparecerán tantos planes de seguridad y salud de tipo parcial, sectorial o especializado para cada tarea, como empresas con encargos parciales, sectoriales o especializados intervengan en la obra.

El legislador ha creado un problema de difícil solución para el sector de la construcción, que no permite ahora y por lo general la definición de todos los contratistas que van a intervenir en una obra de construcción de ejecución compleja o escalonada, antes de su comienzo. La razón de la dificultad es sencilla: la intervención de las empresas es sucesiva y no coinciden temporalmente de

---

<sup>1162</sup> Rafael ANDUIZA ARRIOLA. *Control y seguimiento de planes de seguridad e higiene en la construcción*. Madrid: Ed. CGAT, 1992. pág. 125. Analiza lo establecido por el RD 555/1986 en la obligación de un sólo plan de seguridad y salud para cada obra.

<sup>1163</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Manual de seguridad y salud en...*, op. cit., pág. 51. Analiza el art. 7.1 del RD 1627/1997. Si existe un contratista principal, éste es un único contratista y el resto son subcontratistas. En este caso, el plan de seguridad y salud será único.

manera ordenada, natural y armónica; lo hacen según se produzca la coyuntura de mercado y la posibilidad de la inversión necesaria<sup>1164</sup>.

-El contratista queda obligado a presentar una justificación técnica de las medidas alternativas que propone al estudio de seguridad y salud, en el que se basa. Se trata de una novedad muy importante en la que el redactor del estudio podrá apoyarse para la toma de decisiones de valoración, para informar o aprobar, en su caso, el plan de seguridad y salud presentado a su consideración y estudio.

-Las medidas alternativas que se propongan al estudio de seguridad y salud, no podrán implicar disminución del importe total del mismo (artículo 7.1). En este caso nos encontramos ante una nueva situación interpretativa y surge la pregunta: ¿las medidas de seguridad tienen o no tienen posibilidad de ser licitadas a la baja? La respuesta a esta pregunta debe ser afirmativa, pueden ser ofertadas a la baja porque son un capítulo más del proyecto de ejecución o en su caso, del proyecto de obra, sin distinción alguna sobre el resto de los capítulos presupuestados. Sin embargo, esta baja general del presupuesto del proyecto debe ser independiente del importe de las medidas contenidas en el estudio de seguridad y salud. Ésta es la baja prohibida; es decir, el plan debe invertir todo el dinero disponible contenido en el capítulo del estudio de seguridad y salud del proyecto, una vez aplicada la baja de adjudicación de obra<sup>1165</sup>.

El RD 1627/97 dispone explícitamente a quién corresponde la aprobación del plan de seguridad y salud en obras de promoción privada: al coordinador durante la ejecución material de la obra; en obras de promoción de las administraciones públicas, a la

---

<sup>1164</sup> Antonio RAMIREZ DE ARELLANO AGUDO. *El coste de la seguridad e higiene en el trabajo; presupuesto y valoración*. Sevilla: Ed. EUAT., 1992, pág. 3-10.

<sup>1165</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Manual de seguridad y salud en...*, op. cit., pág. 53. Queda claro, que el plan de seguridad y salud en el trabajo, es una consecuencia del estudio de seguridad y salud, que no puede rebajar la inversión prevista tras la adjudicación, y que debe justificar técnicamente, los cambios que lleguen a proponer el contratista, si es que los propone.

administración que haya adjudicado la obra, previo análisis documental e informe del coordinador de la obra (artículo 7.2) <sup>1166</sup>.

En ambos casos, es requisito previo a la firma del acta de replanteo. Esta fase del proceso adquiere una especial importancia en cuanto a la autoridad que otorga al coordinador, al tiempo que evidencia la incompatibilidad en la redacción del plan de seguridad, que nunca podrá ser el coordinador de la ejecución de la obra; si bien, este sí es compatible, como se analiza en los apartados anteriores en las funciones de redacción del estudio y coordinador en la fase de proyecto.

El legislador reconoce el plan de seguridad y salud como instrumento básico de ordenación de las actuaciones de identificación, evaluación y planificación de las actividades preventivas (artículo 7.3)<sup>1167</sup>.

El RD 1627/97 preceptúa el plan de seguridad y salud, como documento variable y con presupuesto abierto a las necesidades reales de la ejecución de la obra (artículo 7.4)<sup>1168</sup>. Podrá

---

<sup>1166</sup> RD 1627/1997, de 24.10.1997, art. 7.2.- 2.- El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado, antes del inicio de la obra, por el coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra. En el caso de obras de las Administraciones públicas, el plan, con el correspondiente informe del coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra, se elevará para su aprobación a la Administración pública que haya adjudicado la obra. Cuando no sea necesaria la designación de coordinador, las funciones que se le atribuyen en los párrafos anteriores serán asumidas por la dirección facultativa.

<sup>1167</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Manual de seguridad y salud en...*, op. cit., pág. 55. Identificación de los riesgos laborales, según el proyecto de construcción sobre el que se trabaja para la evaluación de los riesgos laborales, según los artículos 4 y 5, del RSP. Para la realización de este trabajo se sugiere la aplicación de la metodología publicada por el Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo; Planificación de la actividad preventiva, según el artículo 9, del RSP. En consecuencia, no es necesario burocratizar más la seguridad y salud de las obras. El legislador determina expresamente que con el plan de seguridad y salud correctamente resuelto, se cumple con los requisitos contenidos en el capítulo II del RSP.

<sup>1168</sup> RD 1627/1997 de 24.10.1997..., cit. Art. 7.4. El plan de seguridad y salud podrá ser modificado por el contratista en función del proceso de ejecución de la obra, de la evolución de los trabajos y de las posibles incidencias o modificaciones que pudieran surgir a lo largo de la obra, pero siempre con la aprobación expresa en los términos del apartado 2. Quienes intervengan en la ejecución de la obra, así como las personas u órganos con responsabilidades en materia de prevención en las empresas intervinientes en la misma y los representantes de los trabajadores, podrán presentar, por escrito y de forma razonada, las sugerencias y alternativas que

modificarse, a propuesta del contratista, presentada a la aprobación del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, o en su defecto, de la dirección facultativa de la misma. A su vez, contempla la obligación de que el plan de seguridad y salud estará permanentemente en obra a disposición de los intervinientes en la misma, con el fin de que puedan presentar, por escrito y de forma razonada, las sugerencias y alternativas que consideren oportunas. El legislador deja clara su intención de que el plan es un documento vivo, ajustado a la continua evolución de la obra, en consecuencia, es necesaria una dedicación técnica a esta actualización y puesta al día que será mayor conforme mayor sea la complejidad de la obra.

Inciendo en lo expuesto, el artículo 7.5 dispone: asimismo, el plan de seguridad y salud estará en la obra a disposición permanente de la dirección facultativa. Obsérvese que el legislador implica en la realidad del día a día de la ejecución del plan de seguridad y salud a la dirección facultativa (no olvidar que incluye el coordinador de seguridad y salud) y, para ello, les avisa de que, de forma permanente, está a su disposición la documentación preventiva. Esto es así porque a disposición permanente de la dirección facultativa debe interpretarse como que se pretende exigir responsabilidades a quienes pudiendo saber, no conocieron o excusaron parte de la realización de sus funciones<sup>1169</sup>, pretendiendo no conocer lo que está para ello, permanentemente a su disposición. A lo dispuesto añade también el último párrafo del artículo 7.2: cuando no sea necesaria la designación de coordinador, las funciones<sup>1170</sup> que se le atribuyen... serán asumidas por la dirección facultativa. Una interpretación rápida sería que la dirección facultativa (arquitecto y arquitecto técnico) son técnicos competentes<sup>1171</sup>.

### ***(dd) Libro de incidencias***

---

estimen oportunas. A tal efecto, el plan de seguridad y salud estará en la obra a disposición permanente de los mismos.

<sup>1169</sup> MUSAAT. *Prevención de riesgos...*, op. cit., pág. 31-48.

<sup>1170</sup> César MINGUEZ/ Eusebio CERMEÑO/ Manuel CASTRO/ Antonio ROLDÁN/ Rodolfo ALBIÑANA, *Planificación y ejecución...*, op. cit., pág. 145. Síntesis y matizaciones del plan básico de seguridad y salud. Funciones.

<sup>1171</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: el análisis del técnico competente en materia de seguridad y salud en la construcción se desarrolla en un apartado posterior.

El RD 1627/97 introduce modificaciones importantes en el libro de incidencias, para evitar los problemas surgidos por la aplicación del RD 555/86<sup>1172</sup>, ya derogado.

*1. En cada centro de trabajo existirá con fines de control y seguimiento del plan de seguridad y salud un libro de incidencias que constará de hojas por duplicado, habilitado al efecto.*

*2. El libro de incidencias será facilitado por:*

*a) El Colegio profesional al que pertenezca el técnico que haya aprobado el plan de seguridad y salud.*

*b) La Oficina de Supervisión de Proyectos u órgano equivalente cuando se trate de obras de las Administraciones públicas.*

*3. El libro de incidencias, que deberá mantenerse siempre en la obra, estará en poder del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra o, cuando no fuera necesaria la designación de coordinador, en poder de la dirección facultativa. A dicho libro tendrán acceso la dirección facultativa de la obra, los contratistas y subcontratistas y los trabajadores autónomos, así como las personas u órganos con responsabilidades en materia de prevención en las empresas intervinientes en la obra, los representantes de los trabajadores y los técnicos de los órganos especializados en materia de seguridad y salud en el trabajo de las Administraciones públicas competentes, quienes podrán hacer anotaciones en el mismo, relacionadas con los fines que al libro se le reconocen en el apartado 1.*

*4. Efectuada una anotación en el libro de incidencias, el coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra o, cuando no sea necesaria la designación de coordinador, la dirección facultativa,*

---

<sup>1172</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en ...*, op. cit., pág. 156. El libro de incidencias fue establecido como obligatorio por el RD 555/1986 y reformado por el RD 84/1990, y está regulado en el RD 1627/1997 en el art. 13 a los fines de control y seguimiento. La nueva regulación ha cambiado substantivamente la naturaleza del libro de incidencias, que estaba reservado en la norma de 1990 a la dirección facultativa o, en el supuesto específico de obras de edificación, al técnico de la dirección facultativa al que correspondía su seguimiento a efectuar anotaciones en caso de incumplimientos de las medidas de seguridad e higiene prescritas, con advertencia al constructor.

*estarán obligados a remitir, en el plazo de veinticuatro horas, una copia a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de la provincia en que se realiza la obra. Igualmente deberán notificar las anotaciones en el libro al contratista afectado y a los representantes de los trabajadores de éste (artículo 13).*

El libro de incidencias lo facilita, en obras de promoción privada, el colegio profesional al que pertenezca el técnico que haya aprobado el plan de seguridad y salud. Esto significa que el coordinador o el técnico de la dirección facultativa que lo aprueba puede ser el autor u otro especialista distinto del que confeccionó el estudio de seguridad y salud. Se trata de una novedad sobre el procedimiento vigente hasta este momento.

El libro de incidencias lo facilita, en obras de promoción de las Administraciones Públicas, la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente. Con esta salvedad de un órgano equivalente, se pretende evitar los problemas surgidos por la aplicación del RD 555/86.

El libro de incidencias debería utilizarse como un libro de órdenes<sup>1173</sup> (utilizado para la dirección de la ejecución material de la obra y facilitado por el colegio profesional que realiza el visado); pero presenta un problema, puesto que cada anotación genera una comunicación a la autoridad laboral competente. Se trata de una novedad importante por la autoridad que otorga al coordinador o, en su defecto, dirección facultativa, no obstante conflictiva en cuanto cada anotación implicará la correspondiente inspección.

Los colegios profesionales de aparejadores y arquitectos técnicos facilitan conjuntamente con el libro de incidencias, el libro de registro de seguridad y salud. Cumple la función de libro de órdenes en materia de seguridad y salud. Se utiliza el libro de incidencias para las situaciones que puedan implicar riesgos graves o por incumplir las órdenes anotadas en el libro de registro. La amplitud con que está redactado (artículo 13.3) permite calificar el libro de incidencias como un libro abierto para todo el que tenga acceso al interior de la obra.

---

<sup>1173</sup> MUSAAT, *Prevención de riesgos...*, op. cit., pág. 9-31. Libro de órdenes y asistencias

#### **d) Agentes que regula el RD 1627/97**

El RD 1627/97 introduce la regulación de tres nuevos agentes con funciones específicas en materia de seguridad y salud: promotor, coordinador en fase de proyecto y coordinador en fase de ejecución. Al mismo tiempo establece las definiciones y obligaciones específicas, en el ámbito de la seguridad y salud en la construcción, de los agentes regulados con anterioridad: el proyectista, dirección facultativa, contratista, subcontratista y trabajadores autónomos.

##### **(aa) El promotor**

El RD 1627/97 establece que es promotor cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra (artículo 2.1.c). Cuando el promotor contrate directamente a trabajadores autónomos para la realización de la obra, tendrá la consideración de contratista (artículo 2.3).

Es importante la diferencia que establece entre el promotor y el promotor-constructor. Este último por su situación de contratista debe cumplir además, de manera independiente, con el contenido de la LPRL y RSP.<sup>1174</sup>

El RD 1627/97 diferencia al promotor del propietario que promueve o rehabilita de manera directa su vivienda, y preceptúa que no le será de aplicación lo establecido en el artículo 2.3<sup>1175</sup>.

---

<sup>1174</sup> LLUIS NAVAS, *Derecho de la seguridad e higiene en el...*, op. cit., pág. 241. La existencia de diferentes funciones puede generar diversas posibles responsabilidades, relacionadas entre sí por unos mismos riesgos plantea el problema de su concurrencia, tanto en el aspecto sustantivo como en el procesal. La Ley 31/95 reitera el principio de la posible pluralidad de responsabilidades generada por una infracción prevencionista.

<sup>1175</sup> BERGUERÍA LATORRE, *Disposiciones mínimas de seguridad...*, op. cit., pág. 22. El segundo párrafo del artículo 2.3. debe interpretarse: los ciudadanos que promueven de manera directa sus viviendas unifamiliares, o bien las reparan, utilizando trabajadores autónomos, no son considerados promotores y empresarios por el RD 1627/1997, pero los trabajadores autónomos contratados siguen sujetos al contenido que les afecta del RD 1627/1997.

Si se recuerdan las obligaciones expuestas en apartados anteriores, el promotor<sup>1176</sup> debe designar un coordinador de seguridad en fase de proyecto, cuando intervengan varios proyectistas <sup>1177</sup> (artículo 3.1), y un coordinador de seguridad en fase de ejecución, cuando en la obra intervengan más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos (artículo 3.2). También debe comunicar el inicio de obra a la autoridad laboral competente.

Estas obligaciones del promotor se ven incrementadas por lo que establece el artículo 3.4: la designación de los coordinadores no eximirá al promotor de sus responsabilidades<sup>1178</sup>. Se trata de una aclaración importante, que responsabiliza directamente al promotor<sup>1179</sup> de la seguridad y salud, que ha debido lograr en la ejecución de la obra mediante el nombramiento de los técnicos competentes<sup>1180</sup>.

---

<sup>1176</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a los cambios que el RD 1627/1997 introduce en el proceso de construcción. Fases del proceso de edificación, funciones del promotor.

<sup>1177</sup> RD 1627/97..., cit., art. 5.1, cuando deba existir un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra, le corresponderá a éste elaborar o hacer que se elabore, bajo su responsabilidad el estudio de seguridad o estudio básico.

<sup>1178</sup> FERNÁNDEZ PASTRANA / ALARCÓN HIDALGO / ANDUIZA ARRIOLA / BEGUERÍA LATORRE / otros. *Responsabilidades por riesgos laborales en la edificación*. op. cit., pág. 402. Interesante el nuevo posicionamiento que representa para afrontar la lucha contra el riesgo, desde la aplicación de las acciones preventivas, sobre todo teniendo en cuenta las modificaciones de la LPRL 31/95, introducidas en la Ley 50/98, de 30 de diciembre, de medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (modifica los art. 45, 47, 48 y 49), que afectan directamente a los promotores, en cuanto a sus obligaciones y responsabilidades en materia de seguridad y salud, en las obras que promueven.

<sup>1179</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en las obras de construcción...*, op. cit., pág. 55. El RD 1627/1997 establece que la designación de los coordinadores no exime al promotor de sus responsabilidades, lo que implica que, teniendo en cuenta que los coordinadores son mandatarios del promotor, éste tiene la obligación de velar por el cumplimiento efectivo de las obligaciones de los coordinadores que luego se describen. Pero además el promotor, como titular del centro de trabajo, mantiene todas las obligaciones de coordinación que establece la Ley 31/1995 de prevención de riesgos laborales en el artículo 24 para los titulares de los centros de trabajo, y las obligaciones in vigilando que ese mismo precepto le atribuye a las empresas que contraten o subcontraten con otras la realización de obras o servicios correspondientes a su propia actividad.

<sup>1180</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente al técnico competente. (Técnico o técnicos competentes para la coordinación). El mismo técnico competente puede

### ***(bb) Coordinadores en materia de seguridad y salud***

Son los agentes más relevantes del nuevo sistema y esenciales para posibilitar la eficacia preventiva<sup>1181</sup>. El RD 1627/97 establece funciones distintas para el coordinador en fase de proyecto en materia de seguridad y salud, y en fase de ejecución: coordinador en materia de seguridad y de salud durante la elaboración del proyecto de obra es el técnico competente designado por el promotor para coordinar, durante la fase del proyecto de obra, la aplicación de los principios que se mencionan en el artículo 8 (artículo 2.1.e); coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra es el técnico competente integrado en la dirección facultativa, designado por el promotor para llevar a cabo las tareas que se mencionan en el artículo 9 (artículo 2.1.f).

El encargo de las funciones, por parte del promotor, puede recaer en una misma persona, pero esto no exime al promotor de sus responsabilidades (artículo 3).

El legislador define las funciones del coordinador en materia de seguridad y salud durante la redacción del proyecto<sup>1182</sup>, en cualquiera de las posibilidades comentadas en el documento de proyecto de obra (artículo 8) y redacción del estudio de seguridad y salud (artículo 5).

Las obligaciones que el RD 1627/97 establece del coordinador durante la ejecución de la obra son:

---

asumir las funciones (que el promotor está obligado a contratar) de coordinador en fase de proyecto, en fase de ejecución, y redactar el estudio de seguridad.

<sup>1181</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en la obras...*, op. cit., pág. 61. La aparición de esta nueva figura profesional, con contornos bastante perfilados es la modificación más relevante del RD 1627/1997 respecto de su inmediato precedente el RD 55/1986. La claridad con que se establece la dependencia profesional del coordinador respecto al promotor elimina una buena parte de las dificultades profesionales y las limitaciones que se derivaron en su momento del responsable del seguimiento del plan de seguridad en la obra que se atribuía en aquel Real Decreto al responsable de la elaboración del estudio de seguridad.

<sup>1182</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartado correspondiente al análisis de las fases del proceso de edificación. Documentos que conforman el proyecto de obra.

- a) *Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y de seguridad: 1º. Al tomar las decisiones técnicas y de organización con el fin de planificar los distintos trabajos o fases de trabajo que vayan a desarrollarse simultánea o sucesivamente. 2º. Al estimar la duración requerida par la ejecución de estos distintos trabajos o fases de trabajo.*
- b) *Coordinar las actividades de la obra para garantizar que los contratistas y, en su caso, los subcontratistas y los trabajadores autónomos apliquen de manera coherente y responsable los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la ley de Prevención de Riesgos Laborales durante la ejecución de la obra y, en particular, en las tareas o actividades a que refiere el artículo 10 de este Real Decreto.*
- c) *Aprobar el plan de seguridad y salud elaborado por el contratista y, en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo. Conforme a lo dispuesto en el último párrafo del apartado 2 del artículo 7, la dirección facultativa asumirá esta función cuando no fuera necesaria la designación del coordinador.*
- d) *Organizar la coordinación de actividades empresariales prevista en el artículo 24 de la ley de Prevención de Riesgos Laborales.*
- e) *Coordinar las acciones y funciones de control de la aplicación correcta de los métodos de trabajo.*
- f) *Adoptar las medidas necesarias para que sólo personas autorizadas puedan acceder a la obra. La dirección facultativa asumirá esta función cuando no fuera necesaria la designación de un coordinador (artículo 9).*

Se le exige al coordinador, en la fase de ejecución, la planificación técnica y la organización<sup>1183</sup> segura de la obra. En consecuencia, deberá existir una subordinación de todos los agentes que participen en el proceso de ejecución, al criterio técnico preventivo del coordinador. Ésta subordinación la ratifica el artículo 7.2 al establecer la obligación de la dirección facultativa,<sup>1184</sup> de asumir

---

<sup>1183</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Manual de seguridad y salud en...*, op. cit., pág. 59. Para la planificación técnica y organización segura de la obra encargada al coordinador es necesario el apoyo real del promotor; MINGUEZ / CERMEÑO / CASTRO / ROLDÁN / ALBIÑANA. *La planificación y ejecución de...*, op. cit., pág. 104. Expone el seguimiento del plan de seguridad y la importancia del coordinador en seguridad y salud en la planificación preventiva.

<sup>1184</sup> RD 1627/97..., cit. El art. 7.2, establece la obligación de la dirección facultativa (arquitecto, arquitecto técnico) de asumir las funciones de coordinación en materia de seguridad y salud en el proceso de ejecución de la obra. Ello podría interpretarse en

las funciones de coordinación cuando intervenga una sola empresa en la fase de ejecución.

El RD 1627/97 preceptúa la máxima autoridad del coordinador o, en su defecto, de la dirección facultativa en el control de la seguridad y salud en el proceso constructivo, en cuanto expone que en circunstancias de riesgo grave o inminente para la seguridad y salud de los trabajadores, podrá disponer la paralización de los trabajos o, en su caso, de la totalidad de la obra (artículo 14).

La complejidad del proceso constructivo requiere que esta buena decisión normativa (LPRL, RSP, RD 1627/97) esté apoyada por el promotor<sup>1185</sup>. Coordinar las actividades de la obra para garantizar que los demás agentes que participan cumplan los principios de acción preventiva (artículo 15, LPRL), requiere un análisis constante del proceso constructivo de la edificación. Es difícil que se pueda realizar si no se conoce con profundidad el proyecto de ejecución y su correspondiente estudio de seguridad.

El promotor por la importancia y complejidad del proceso constructivo, y con el objetivo de que calidad y seguridad vayan unidas, debería contratar al mismo técnico competente para las funciones de coordinador en fase de proyecto, redacción del estudio de seguridad y salud, y coordinador en fase de ejecución.

---

razón de que son técnicos competentes, lo cual no se corresponde con lo preceptuado en el RSP. Ampliaré el concepto de técnico competente en un apartado específico.

<sup>1185</sup> FERNÁNDEZ PASTRANA / ALARCÓN HIDALGO / ANDUIZA ARRIOLA / BEGUERÍA LATORRE / otros. *Responsabilidades por riesgos laborales en la edificación*. op. cit., pág. 413. Entendemos que el coordinador en materia de seguridad y salud en la fase de ejecución de obra es un leal colaborador del promotor, de los contratistas, subcontratistas, instaladores, trabajadores, directores, jefes de obra,... que es capaz de hacer compatible, dentro de términos razonables, la ejecución de la obra y la seguridad. No es, en ningún caso, el principal responsable de los accidentes, ni el sujeto que ha de suplir las incapacidades técnicas, la falta de organización, la incultura preventiva de determinados agentes que concurren con más frecuencia de la deseada en la construcción. No es tampoco el responsable de la organización, control y planificación de los trabajos,... la aplicación de los principios del art. 15 de la LPRL, por parte del coordinador, ha de hacerla en lo que se relaciona con su cometido específico de coordinar, y los contratistas, subcontratistas, trabajadores autónomos y el promotor, si contrata directamente a éstos, han de aplicarlos en su actuación de ejecutar los trabajos, siendo los empresarios responsables de la organización, planificación y control de las tareas que realizan o van a realizar.

## **(cc) Contratista y subcontratista**

El RD 1627/97 define al contratista y al subcontratista como:

*Contratista: la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato(artículo 2.1.h).*

*Subcontratista: la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el contratista, empresario principal, el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra, con sujeción al proyecto por le que se rige su ejecución (artículo 2.1.i).*

Les da un tratamiento conjunto –empresarios-, tanto desde el punto de vista de las obligaciones como de las responsabilidades (artículo 2.2). Esto debe interpretarse que sin perjuicio de las especificaciones exigidas por el RD 1627/97, deben cumplir además con el contenido de la LPRL y el RSP<sup>1186</sup>.

El RD 1627/97 establece como obligaciones de los contratistas y subcontratistas:

*a) Aplicar los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, en particular al desarrollar tareas o actividades indicadas en el artículo 10 del presente Real Decreto.*

*b) Cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el plan de seguridad y salud al que se refiere el artículo 7.*

*c) Cumplir la normativa en materia de prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta, en su caso, las obligaciones sobre coordinación de actividades empresariales previstas en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, así como cumplir las disposiciones mínimas establecidas en el anexo IV del presente Real Decreto, durante la ejecución de la obra.*

---

<sup>1186</sup> LLUIS NAVAS, *Derecho de la seguridad e Higiene en...*, op. cit., pág. 123. El sistema prevencionista gira en torno a la responsabilidad del empresario. No es el responsable único, pero si el principal por cuanto tiene autoridad en su establecimiento y consiguientemente la función de velar por la aplicación de las medidas de seguridad.

d) *Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que hayan de adaptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud en la obra.*

e) *Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra o, en su caso, de la dirección facultativa (artículo 11.1).*

*Los contratistas y los subcontratistas serán responsables de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el plan de seguridad y salud en lo relativo a las obligaciones que les correspondan a ellos directamente o, en su caso, a los trabajadores autónomos por ellos contratados. Además, los contratistas y los subcontratistas responderán solidariamente de las consecuencias que se deriven del incumplimiento de las medidas en el plan, en los términos del apartado 2 del artículo 42 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (artículo 11.2).*

Se desprende del texto que la obligación solidaria se circunscribe a las obligaciones preventivas previstas en el plan de seguridad y salud (artículo 11.2). Además, cada empresario deberá cumplir sus obligaciones<sup>1187</sup> que derivan de la normativa sobre prevención de riesgos laborales (artículo 2.2), y que dispone el artículo 11.1 en ampliación del estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico. Cada contratista elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen, y complementen las funciones contenidas en el estudio, en función de su propio sistema de ejecución de la obra (artículo 7.1). El plan de seguridad de la obra debe ser coherente con el sistema general de prevención de riesgos de la empresa (SGPRL)<sup>1188</sup>.

### **(dd) Trabajadores autónomos**

---

<sup>1187</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos laborales en...*, op. cit., pág. 58. Los contratistas y subcontratistas son responsables del cumplimiento de todas estas obligaciones y no sólo de las que se derivan del plan y de las consecuencias del incumplimiento, aunque la regla de la solidaridad sólo se aplica en los términos que se recogen en el precepto transcrito del artículo 11.2, y conviene insistir en ello, pues esta regla está en vigor desde el 26 de diciembre de 1997, aunque se trate de proyectos visados o de obras iniciadas antes de esa fecha de entrada en vigor del RD 1627/1997.

<sup>1188</sup> Cfr. El sistema de gestión de prevención se desarrolla posteriormente en un apartado específico.

El RD 1627/97 define al trabajador autónomo como:

*La persona física distinta del contratista y del subcontratista, que realiza de forma personal y directa una actividad profesional, sin sujeción a un contrato de trabajo, y que asume contractualmente ante el promotor, el contratista o el subcontratista el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra (artículo 2.1.h).*

Esta definición plantea problemas desde el punto de vista jurídico, más en el ámbito de las obligaciones contractuales – estrictamente laborales- que de la prevención. Excluye el supuesto que contrate a su vez trabajadores, pues, en tal caso, tendría la consideración de contratista. Para Ignacio Moltó<sup>1189</sup> “tan complejo sistema no afecta, sin embargo, al régimen de responsabilidades administrativas de las que en este contorno, queda excluido el trabajador autónomo, a la espera de que la reforma proyectada de la Ley de infracciones y sanciones del orden social permita, de nuevo, considerarlo como sujeto responsable de la infracción y como se prevé en el anteproyecto de Ley que está pendiente de tramitación parlamentaria”.

El RD 1627/97 establece como obligaciones específicas de los trabajadores autónomos y adicionales a las de contratistas y subcontratistas:

*a) Aplicar los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, en particular al desarrollar las tareas o actividades indicadas en el artículo 10 de presente Real Decreto.*

*b) Cumplir las disposiciones mínimas de seguridad y salud establecida en el anexo IV del presente Real Decreto, durante la ejecución de la obra.*

*c) Cumplir las obligaciones en materia de prevención de riesgos que establece par los trabajadores el artículo 29, apartados 1 y 2 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.*

*d) Ajustar su actuación en la obra conforme a los deberes de coordinación de actividades empresariales establecidos en el artículo 24 de la Ley de Prevención de*

---

<sup>1189</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de Riesgos en...*, op. cit., pág. 60.

*riesgos Laborales, participando en particular en cualquier medida de actuación coordinada que se hubiera establecido.*

*e) Utilizar equipos de trabajo que se ajusten a lo dispuesto en el RD 1215/97, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.*

*f) Elegir y utilizar equipos de protección individual en los términos previstos en el RD 773/97, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.*

*g) Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra o, en su caso, de la dirección facultativa.*

*2.Los trabajadores autónomos deberán cumplir lo establecido en el plan de seguridad y salud (artículo 12).*

De la lectura de las obligaciones se evidencia la consideración del trabajador autónomo en la dirección de su actividad, y la independencia laboral antes expuesta del contratista y subcontratista. Salvo en el deber de cumplir lo establecido en el plan de seguridad y salud (documento redactado normalmente por el contratista principal)<sup>1190</sup>.

## **e) Clases de responsabilidades**

El régimen jurídico de las responsabilidades derivadas de las normas de prevención de riesgos laborales se encuentra en la LPRL. El RD 1627/97 es importante para delimitar la aplicación de este régimen jurídico general, al ámbito de la construcción.

El RD 1627/97, pre-define una responsabilidad solidaria<sup>1191</sup> del contratista y subcontratista con los otros agentes<sup>1192</sup> promotor,

---

<sup>1190</sup> Cfr. Cap. 3 y Anexo II de la tesis: apartado correspondiente a los cambios que la LOE introduce en el proceso de la edificación, especialmente, en lo que refiere a las responsabilidades del constructor, art. 17.6.

<sup>1191</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en...*, op. cit., pág. 231. La existencia de obligaciones plurales de carácter preventivo, en los supuestos de varios empresarios actuando en un mismo centro, promotor, contratista y subcontratista, supone que la

coordinadores y dirección facultativa (artículo 11.3). Ello no debe impedir analizar que junto a las obligaciones explícitas del promotor<sup>1193</sup> (encargo del estudio, designación de coordinadores, visado del proyecto y comunicación de aviso previo a la autoridad laboral), le son implícitas las obligaciones de control de la adecuada actuación profesional de los coordinadores. Como dispone el artículo 3.4, la designación de los coordinadores no eximirá al promotor de sus responsabilidades, y por ello le serán implícitas las derivadas de la obligación de la coordinación, en su condición de titular del centro de trabajo, respecto al

---

responsabilidad exigible no es solidaria sino plural, es decir, se puede exigir a cada uno de ellos. Las obligaciones en materia de seguridad y salud tienen la peculiaridad de ser contractuales para los sujetos obligados respecto a las Administraciones públicas.

<sup>1192</sup> Sentencia Juzgados de lo Social de Catalunya de 16 de septiembre de 1998, (RJC. 1999, pág. 219-222). Accidente de trabajo. Falta de legitimación pasiva: no hay solidaridad en caso de contratas y subcontratas de obras y servicios correspondientes a distinta actividad de la empresa contratante.(arts. 115.3 y 127.1 del Real Decreto Legislativo 1/94, de 20 de junio; art. 42.2 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de riesgos Laborales).

<sup>1193</sup> STSJA 15.5.1998 (R. 1446). Responsabilidad civil solidaria: contrata de obras o servicios; empresario principal: determinación. La condena del constructor se basa en una conducta propia, que nada tiene que ver con el plan de seguridad de la obra, sino con la omisión –determinante del accidente- de medidas de este carácter, obligatorias por la ley material y por elemental prudencia, con o sin plan. Al promotor ya no se le puede involucrar en esta conducta. Se le adjudica entonces una responsabilidad in vigilando, por no haberse asegurado de la existencia del plan y de una difusa adopción general de medidas para su efectividad ; (artículo 42.2 de la Ley 8 de noviembre 1995) no establece la responsabilidad indemnizatoria por razón de infracciones administrativas, sino por culpa o negligencia traducida en omisión material de medidas de seguridad preceptivas y aunque se admitiese que el promotor pudiera ser conceptuado como empresario principal, habría que establecer el nexo causal indicado; Falta de plan de seguridad no supone la realización de la obra sin adopción de medidas de esta naturaleza. Por tanto, la ausencia de plan de seguridad no presenta en absoluto eficiencia causal en accidentes debidos a falta de ciertas medidas. Se trata sólo de un requisito administrativo cuyo incumplimiento dará lugar a otras correcciones –antes que nada, a explicaciones por parte de las autoridades y organismos encargados de controlar su cumplimiento y de conceder licencias de obra, que permitieron la construcción, pese a la inexistencia del plan-, pero no a deudas indemnizatorias, ya que, por sí solo, no es causa de accidentes ni directa o inmediatamente ni mediatamente o indirectamente, como causa de su causa inmediata, cuando ésta se encuentra en la falta de medidas de seguridad, cuya adopción no depende en absoluto de la redacción del plan. La ausencia de este requisito por sí sola y sin comprobación del imprescindible nexo causal, no comporta, por tanto, omisión negligente del promotor de la obra –sea o no empresario y aunque pudiera imputársele responsabilidad en aquélla-, apta para dar origen a una relación jurídica (sic) omisión de medidas de seguridad, ya que el plan no condiciona su adopción.

cumplimiento por contratista y subcontratista de las obligaciones reguladas en el artículo 11.

La determinación del incumplimiento, a efectos de exigencia de las responsabilidades,<sup>1194</sup> es compleja en las obras de construcción, especialmente para fijar cuando se dan las circunstancias subjetivas. Entre otras razones, por la pluralidad de agentes, la distinta configuración de cada obra, ejecución de las tareas contratadas y las condiciones de cada centro de trabajo.

Las obligaciones preventivas entre contratista-empresario principal y subcontratista y trabajadores autónomos son de naturaleza contractual y encuentran su fundamento en el artículo 24.3 de la LPRL. Es una empresa que contrata, o subcontrata con otras, parte de su propia actividad contratada con el promotor. Las obligaciones en materia de seguridad y salud son contractuales para el empresario respecto a sus trabajadores y

---

<sup>1194</sup> Carlos L. ALONSO MELLADO, *Responsabilidad empresarial en materia de seguridad y salud laboral*, Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 1998, pág. 16-17. Nuestro ordenamiento, para garantizar al máximo la protección del trabajador, parte de que en esta materia el empresario tiene dos obligaciones claramente diferenciadas: 1ª) Una obligación reparadora que atiende a la situación de necesidad social que puede generar en el trabajador la pérdida o disminución de su capacidad profesional, precisamente como consecuencia de las lesiones y daños que puede sufrir en un medio agresivo y peligroso como es el laboral. 2ª) Una obligación preventiva, que exige del empresario garantizar la máxima seguridad en el medio laboral y que éste no ponga en riesgo la seguridad y salud de los trabajadores, su vida, su integridad física. Esta obligación, a diferencia de la anterior, mira al futuro, a la prevención del riesgo, a la evitación del daño posterior. Especialmente importante es delimitar si estamos ante obligaciones de resultado o ante obligaciones de medios. En efecto, si se admite que las obligaciones empresariales son de resultado, su contenido es claro: proteger al trabajador, garantizar su salud y seguridad. Siempre que ese resultado no se produzca la obligación estará incumplida, salvo, en su caso, supuestos de caso fortuito o fuerza mayor. Ello nos conduciría, pues, a responsabilidades sobre todo objetivas, de las que el empresario difícilmente podría escapar, y a conceder menor importancia al grado de cumplimiento de las normas de prevención que a los daños producidos. Sobre los empresarios, y en su caso sobre otros sujetos, recaen hasta cuatro responsabilidades distintas, cada una con sus reglas y con diferentes niveles de compatibilidad entre ellas. Derivan de las dos obligaciones antes mencionadas y se concretan del siguiente modo: 1º) Obligación reparadora, de ella deriva una responsabilidad objetiva en el marco del régimen de seguridad social. 2º) Obligación preventiva, de la que derivan las siguientes responsabilidades: A) Por la conducta: Responsabilidad penal y Responsabilidad administrativa. B) Por los daños: Responsabilidad civil. Por supuesto, además de estas responsabilidades empresariales, los trabajadores tienen a su alcance, conforme al ordenamiento, otras formas de reacción; así, además de las acciones propias del conflicto laboral, pueden acudir a la paralización del trabajo por decisión individual (art. 21.2 LPRL) o colectiva (art. 21.3 LPRL), adoptada por los representantes legales de los trabajadores.

extracontractuales para los agentes obligados con las administraciones públicas.

Con relación a la obligación del promotor debemos afirmar que es directa, de origen legal y extracontractual, derivada de la titularidad del centro de trabajo por lo que el RD 1627/97 le obliga a efectuar el aviso previo. El promotor no tendrá la consideración de empresario y, por ello, se le exime de su responsabilidad en el solo supuesto que se regule en el artículo 2.3, del RD 1627/97, "cuando la actividad contratada se refiera exclusivamente a la construcción o reparación que pueda realizar un cabeza de familia respecto a su vivienda"<sup>1195</sup>.

A diferencia de las responsabilidades administrativas, la determinación de la responsabilidad civil o penal<sup>1196</sup> no queda limitada al empresario, promotor, contratista o subcontratista, sino a la persona física, en el caso de la penal a quien le sea imputable la conducta generadora de riesgo o del accidente con daño, como establece el Código penal: Cuando los hechos previstos en los artículos anteriores se atribuyan a persona jurídica, se impondrá la pena señalada a los administradores o encargados del servicio que hayan sido responsables de los mismos y a quienes, conociéndolo y pudiendo remediarlo, no hubiesen adoptado medidas para ello (el artículo 31). Su exposición implica una sujeción directa de todos los técnicos que intervienen en el proceso constructivo, al tiempo que a los responsables de la dirección de cada empresa. Para Serrano

---

<sup>1195</sup> STS 27.11.1993 (R. 9143). Culpa Extracontractual: Accidente de trabajo: caída de andamio: andamio sin las debidas condiciones de seguridad: responsabilidad del contratista de la obra y de los arquitectos técnicos: falta de responsabilidad del dueño de la obra, de la esposa e hijos del contratista y del arquitecto superior.

<sup>1196</sup> ALONSO MELLADO, *Responsabilidad empresarial en...*, op. cit., pág. 63. Además de la obligación reparadora que conduce a la responsabilidad objetiva, el empresario tiene en materia de seguridad y salud laboral otra obligación distinta, la preventiva, es decir, la de poner todos los medios para que el ambiente laboral sea seguro. Si el empresario incumple esa obligación asume otras responsabilidades, ahora ya no objetivas, porque se exige que exista incumplimiento imputable a título de culpa. Esa responsabilidad, que hace frente a los incumplimientos empresariales de su obligación preventiva se concreta en tres posibles responsabilidades diferenciadas: penal, administrativa y civil –o de orden privado-; LEODEGARIO FERNÁNDEZ, *Comentarios a la Ley de prevención de ...*, op. cit., pág. 200. De aquí que, al abonar el estudio de las responsabilidades, hayamos de distinguir, y considerar diversos órdenes de responsabilidad: administrativa, penal y civil. Esta Ley desarrolla la responsabilidad administrativa en materia de seguridad e higiene.

Butragueño<sup>1197</sup> la tipificación de los delitos de riesgo de los artículos 316 y 350 del Código penal, y la imputación de conductas delictivas se amplía de forma importante. A ello hay que añadir la responsabilidad subsidiaria civil del promotor, respecto del coordinador de seguridad y salud en la ejecución de obra.

La responsabilidad civil extracontractual se rige por el artículo 1902 del CC; siempre que pueda imputarse actuación culposa o negligente, cabe la responsabilidad subsidiaria, ex artículo 1903 CC, y por tanto la exigencia de responsabilidad directa al empresario principal<sup>1198</sup> o por vía de solidaridad, si la conducta imputable corresponde a un empleado de un contratista o subcontratista.

Definidas las obligaciones y responsabilidades de los distintos agentes que intervienen en el proceso constructivo en cuanto a prevención de riesgos laborales, la determinación del sujeto responsable no es fácil. Ello no impide que sea posible delimitar los sujetos responsables de las infracciones administrativas, penales y civiles.

-Las infracciones administrativas en las obras de construcción, sancionadas con multa, pueden recaer en el promotor, contratista y subcontratista por incumplimiento de sus propias obligaciones.

-Las infracciones penales en las obras de construcción no tienen especialidad. Pueden ser responsables todos aquellos que resulten imputables por su propia conducta ya sean empresarios, contratistas, subcontratistas, trabajadores autónomos, coordinadores o dirección facultativa.

---

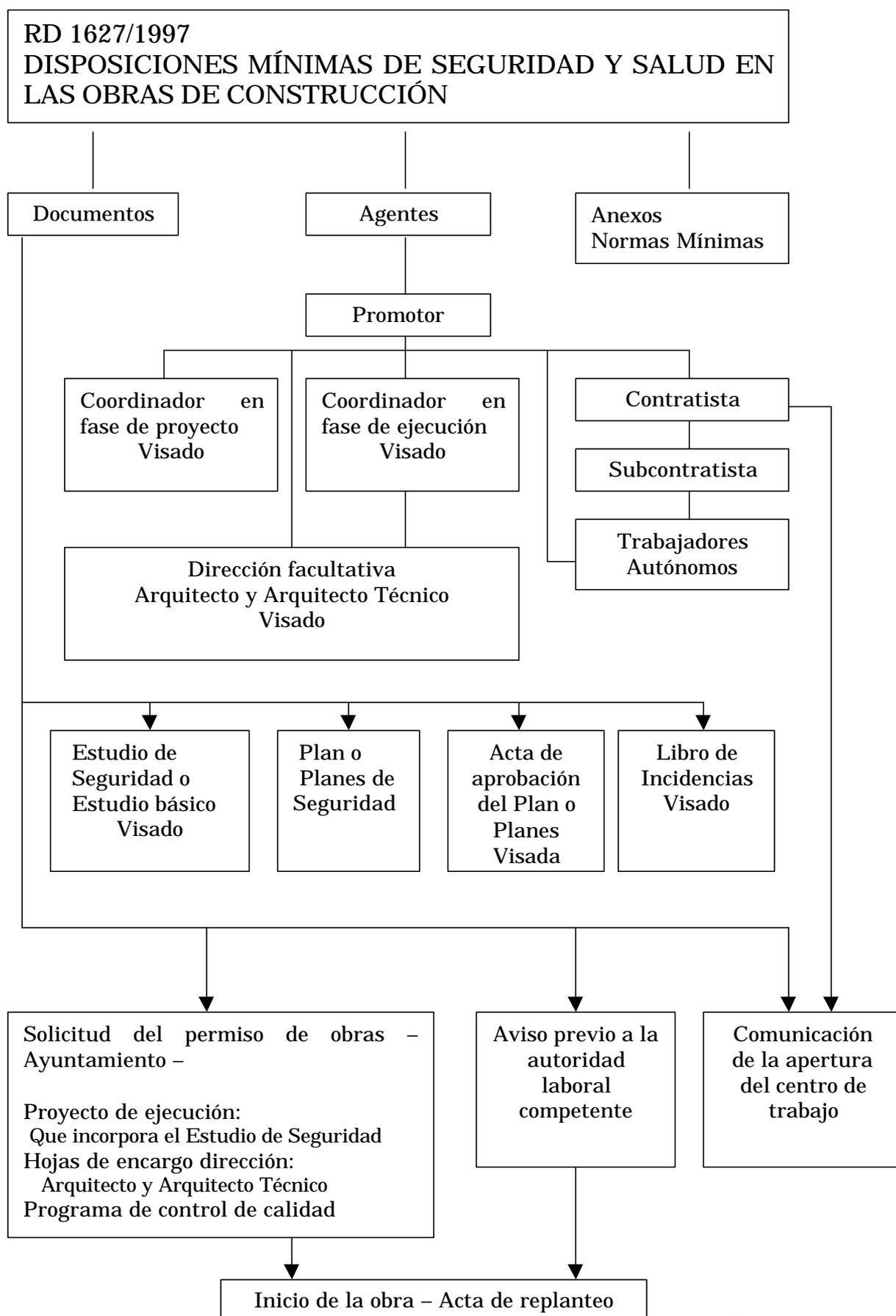
<sup>1197</sup> Ignacio SERRANO BUTRAGUEÑO. *Código Penal, comentarios y jurisprudencia*. Granada: Ed. Comares, 1998; Código Penal y Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre. Traducción acurada de l'Àrea de Dret Penal i de l'Institut Universitari de lingüística aplicada de la Universitat Pompeu Fabra. Barcelona: Ed. Atelier, 1998. pág. 311.

<sup>1198</sup> STSJC de 27 de mayo de 1998, (RJC. 1998, pág. 867-870). Accidente de trabajo. Recargo de prestaciones derivadas de falta de medidas de seguridad: recoge el criterio de la sala de que las empleadoras – empresario- deben garantizar que los lugares de trabajo, operaciones y procesos, sean seguros y no entrañen riesgos para la salud y seguridad de los trabajadores, poniendo a disposición de éstos los distintos medios o instrumentos para evitar el riesgo, no dejando a su arbitrio la utilización de los mismos.

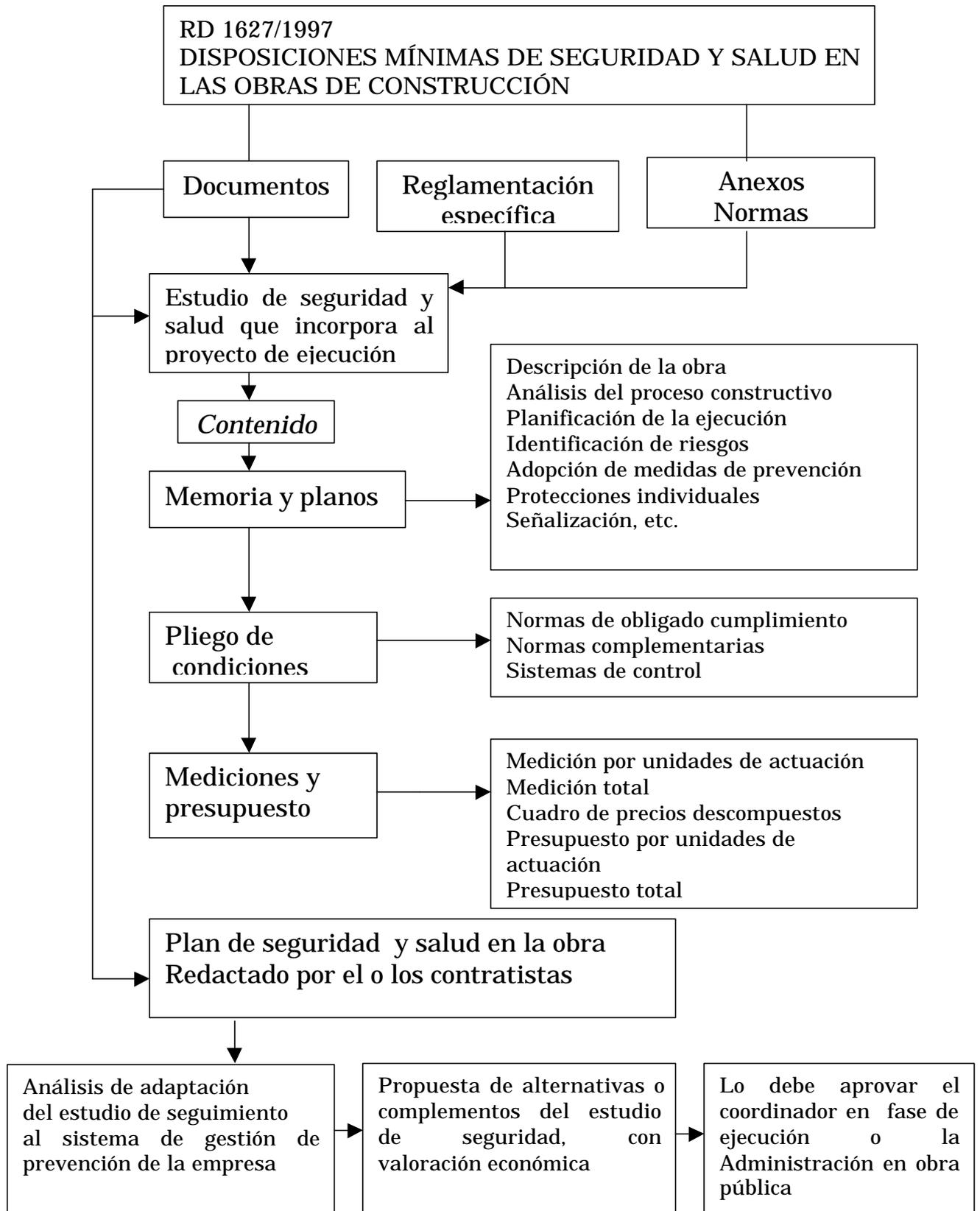
-Los agentes responsables de la indemnización por daños, de naturaleza contractual, serán aquellos a los que se les pueda imputar el incumplimiento de la obligación contractual y la relación de causalidad de este incumplimiento.

-Los agentes responsables de la indemnización por daños de carácter extracontractual serán aquellos a quienes se les pueda imputar la conducta productora de los daños, debiendo mediar culpa o negligencia y que no se derive del incumplimiento de un contrato, sino de una obligación administrativa.

f) Esquema del desarrollo del RD 1627/1997



## ESQUEMA DEL DESARROLLO DEL RD 1627/97



## **C) El Técnico competente**

### **a) Concepto**

El Diccionario de la lengua española define la palabra competente como: “1. Adj. Bastante, oportuno, adecuado; 2. Dícese de la persona a quien compete o incumbe alguna cosa; 3. Apto, idóneo, esp. En el trabajo intelectual”<sup>1199</sup>.

El RD 1627/97 requiere que el promotor contrate, para la ejecución material de la obra, los técnicos competentes necesarios para cumplir las funciones-obligaciones (analizadas en el apartado del RD 1627/97) de coordinadores de seguridad y salud en la elaboración del proyecto y en la ejecución material de la obra, así como el técnico competente para redactar el estudio de seguridad y salud o el estudio básico.

Para razonar con objetividad cuales son los agentes competentes para cumplir las funciones de coordinadores de seguridad y salud, durante la elaboración del proyecto y durante la ejecución de obra (artículo 3 del RD 1627/97), deseo contrastar otros criterios. Así expone Beguería Latorre<sup>1200</sup> “que el técnico competente es aquel a quien pertenece la facultad de resolver los problemas de seguridad y salud. Como esta acción técnica comentada es parte de los proyectos que realizan los profesionales de la construcción, todos ellos incluidos los arquitectos técnicos o aparejadores, son competentes para ser coordinadores de seguridad y salud”<sup>1201</sup>.

### **b) Regulación**

---

<sup>1199</sup> REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, Madrid: Ed. Espasa Calpe, S.A., 21 ed., 1999, pág. 523.

<sup>1200</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Manual de Seguridad y salud en...*, op., cit. pág. 30-31; ABAT DINARÉS/ UNZETA LÓPEZ, *Implantación práctica de la Ley de prevención de riesgos...*, op., cit. pág. 89 y 90. Responsabilidades y su compatibilidad.

<sup>1201</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a los cambios que la LOE introduce en el proceso de la edificación. En especial a los comentarios realizados a la disposición adicional cuarta –las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud en obras de edificación,...serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades-.

El haber desarrollado un apartado en el que se razonaba la LPRL y RSP no debe impedir repetir, de forma esquemática, alguno de los aspectos expuestos, para poder hacer más comprensible quiénes son o pueden ser, los técnicos competentes.

La LPRL responde a la necesidad de desarrollar el mandato contenido en el artículo 40.2 de la CE, que establece la obligación de los poderes públicos de velar por la seguridad e higiene en el trabajo, a la vez que la ineludible transposición a nuestro derecho interno de diferentes directivas comunitarias<sup>1202</sup>; básicamente la denominada Directiva marco 89/391 CEE, relativa a las medidas de aplicación para promover la mejora de la seguridad y la salud de los trabajadores, y algunas otras como la 92/85 CEE, 94/33/CEE y 91/383/CEE, así como para hacer efectivas las medidas contenidas en el convenio 155 OIT ratificado por España el 11 de septiembre de 1985.

Patente, además, la necesidad de una sistematización y modernización de la normativa interna, hasta entonces en vigor (Ordenanza General de la Seguridad e Higiene de 1971 y otras normas reglamentarias de mínimo rango)<sup>1203</sup>, la LPRL se constituye en la norma básica y general que establece los principios de lo que la propia Ley (artículo 1), califica de normativa de prevención de riesgos laborales. Esta requiere de un amplio desarrollo reglamentario para concretar el marco genérico que diseña, entre otros motivos, porque al transponerse en ella, con excesiva fidelidad, la intención, los objetivos y los medios de la normativa comunitaria, habrá de acudirse, para la efectiva puesta en marcha de la Ley, a un conjunto de disposiciones reglamentarias que determinen el nivel de requerimientos en materia prevencionista.

El RSP responde a los designios legales (LPRL, artículos 6, 30, 31 y 32) y, a través de él, se hace un tratamiento de los aspectos de prevención de riesgos desde la nueva perspectiva que introduce la LPRL, y se analiza la evaluación de los riesgos como base del plan

---

<sup>1202</sup> Esther BARBÉ BARBÉ. *La Seguridad en la nueva Europa: aproximación institucional*. Madrid: Ed. Libros de la Catarata, 1995, pág. 221.

<sup>1203</sup> Conselleria de Treball i Seguretat Social. Generalitat Valenciana. *Legislación básica de Seguridad e Higiene en edificación y obras públicas*. Valencia: Ed. Gráficas Ronda S.L., 1988, pág. 41-43.

de prevención que haya de adoptar el empresario<sup>1204</sup>, cuando el resultado de la estimación de riesgos evitables ponga de manifiesto la existencia de dichas situaciones de riesgo. Se trata de situaciones susceptibles de reducción o eliminación mediante una adecuada planificación de la actividad preventiva. El artículo 10 del RSP prevé para esta reducción diversas modalidades: la asunción personal, por el empresario, de la actividad preventiva (artículo 1), la designación de uno o varios trabajadores para llevarla a cabo (artículo 12), cuando dichas modalidades resulten suficientes para la realización de la actividad de prevención; y la constitución de un servicio de prevención propio, sometido a una auditoria o evaluación externa (artículos 14 y 15), o recurriendo a un servicio de prevención ajeno acreditado por la autoridad laboral (artículo 16 y siguientes).

Para el ejercicio de la actividad de prevención, en cualquiera de sus modalidades, el RSP exige unas capacidades y aptitudes, de manera que se dé la lógica adecuación entre la formación requerida y las funciones a desarrollar. Ello establece una formación mínima necesaria para el desempeño de las funciones propias de la prevención<sup>1205</sup>, que la norma agrupa en tres niveles: básico, medio y superior, incluyendo en este último las especialidades y disciplinas de medicina del trabajo, seguridad en el trabajo, higiene industrial, y ergonomía y psicología aplicada.

Pero, como en la actualidad no existen las titulaciones académicas o profesionales correspondientes a los niveles formativos referidos, a excepción de la especialidad de medicina del trabajo, se prevé en el RSP, la acreditación alternativa de la formación requerida, mientras las autoridades competentes en materia educativa no determinen las titulaciones

---

<sup>1204</sup> ABAT DINARÉS / UNZETA LÓPEZ, *Implantación práctica de la Ley de prevención...*, op. cit., pág. 9. El empresario realizará la prevención de riesgos laborales mediante la adopción de cuantas medidas sean necesarias para la protección de seguridad y salud de los trabajadores, en especial en materias tales como evolución de riesgos, etc.

<sup>1205</sup> MINGUEZ FERNÁNDEZ / CERDEÑO MONGE / CASTRO SÁNCHEZ / ROLDÁN CALDERÓN / ALBIÑANA PÉREZ, *Planificación y ejecución de la prevención ...*, op. cit., pág. 218-221. Reglamento de los servicios de prevención. Funciones de la actividad preventiva.

correspondientes<sup>1206</sup>. Así, se recogió en la disposición adicional quinta, la posibilidad de que quienes, en la fecha de la publicación de la LPRL, viniesen desempeñando funciones calificadas en los artículos 36 y 37 del RSP, como de nivel medio o superior, podrían continuar desempeñando tales funciones siempre que reunieran unos requisitos.

Curiosamente, el resultado de una lamentable imprevisión hizo que la aplicación de la nueva normativa provocase un vacío de competencias. Éste repercutió en la operatividad de los servicios de prevención, al no poder contar con profesionales que tuvieran certificado de formación mínima necesaria para poder ejercer las funciones correspondientes a los niveles medio y superior, considerados en los artículos 36 y 37 del RSP, al no prever el desarrollo de la función de prevención fuera del ámbito de la empresa o entidad en que la persona la venía realizando, olvidando así a los profesionales que desempeñan su actividad de forma liberal, al margen de empresas o entidades concretas<sup>1207</sup>.

Dicho de otra manera, la nueva normativa establecía unas condiciones para obtener la convalidación de funciones de los profesionales del nivel medio y superior. Pero a la entrada en vigor de la misma, estos profesionales bien no reunían los requisitos de convalidación, o no habían tenido tiempo de obtener la certificación para acreditarla ante el organismo laboral competente, que autoriza el desarrollo de la actividad de prevención. La situación generada hacía que no hubiese profesionales autorizados para asumir la actividad preventiva, en particular, la necesaria para la realización de obras de construcción que conlleven una planificación de prevención.

### **c) Convalidación de funciones**

Consecuencia de lo expuesto, ha sido la modificación de su disposición adicional quinta mediante la publicación del RD

---

<sup>1206</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente en el que se comenta el RSP y el RD 780/1998.

<sup>1207</sup> GÓMEZ DEL CASTILLO, *La competencia para la prevención de los riesgos laborales en el sector de la edificación: un problema de interpretación de normas...*, op. cit., pág. 54 – 57.

780/98, de 30 de abril. A través de su preámbulo se proporciona una clarificación de lo normado. Este RD encierra disposiciones de carácter transitorio, destinadas a acomodar la realidad existente en España en materia de seguridad y prevención de riesgos, con la nueva legislación, que con base en los antecedentes de la normativa comunitaria, ha procedido a la modernización y sistematización del sistema de prevención de riesgos. Ello supone la imposibilidad de una ruptura radical con el sistema precedente<sup>1208</sup>, so pena de encontrarnos con una absoluta carencia o, cuando menos, insuficiencia de prevenicionistas con la titulación necesaria para asumir las necesidades actuales en el ámbito laboral y empresarial.

Es por ello que el RD 780/98 establece un sistema transitorio de convalidación de funciones y certificación equivalente al requerido por la nueva normativa (RSP) de formación y equivalente para aquellos profesionales que, con un nivel de conocimientos y experiencia en el ejercicio de funciones de prevención de riesgos laborales, acrediten una serie de requisitos, mientras no existan las titulaciones académicas pertinentes en las que se impartan los contenidos mínimos del programa de formación para el desempeño de las funciones de nivel superior.

Por eso, no se trata de ostentar una formación mínima que comprenda el contenido especificado en el programa a que se refiere el anexo VI del RSP con un desarrollo no inferior a 600 horas. Lo que pretende la norma es suplirla mediante la demostración de experiencia práctica en materia de prevención en el ámbito superior, y formación recibida o impartida no inferior a cien horas, que, caso de tratarse de formación proporcionada y recibida ad hoc tras la publicación del RSP, podrá incluso

---

<sup>1208</sup> SAN 8.4.1998, (El Derecho R. 15455). Resumen. La Audiencia Nacional estima en parte el Rec. Planteado por el Colegio oficial de aparejadores y arquitectos técnicos contra la Orden del Ministerio de Educación y Ciencia por la que se procedió a homologar el título de arquitecto técnico del solicitante, expedido por la universidad nacional Experimental Simón Bolívar de Caracas, pues debió condicionarse la homologación a superar una prueba de conjunto sobre conocimientos básicos de la formación española para obtener el título de arquitecto técnico en España. Se analiza el art. 16, del Convenio de cooperación cultural entre España y Venezuela, de 28.6.1973, así como el art. 2 del RD 86/1987, y se explica que pueda aceptarse la homologación pero que teniendo en cuenta la formación del solicitante no puede homologarse el título sin más, y que sin embargo es admisible que la homologación quede supeditada a la realización de una prueba de conjunto, como ya ha señalado esta Sala en otras ocasiones similares a la presente.

centrarse en aquellas materias del programa introducido en su Anexo VI, que se consideren más ajustadas a la ampliación de los conocimientos del profesional.

A lo expuesto ha de añadirse, como requisitos para obtener la certificación de formación equivalente del nivel superior, la titulación universitaria de primero o segundo ciclo, y la acreditación correspondiente de todo ello dentro del año 1998.

En definitiva, el RD 780/98, que modifica la disposición adicional quinta del RSP, en referencia a los profesionales, que al margen del ámbito exclusivo de una empresa o entidad, ostentan un nivel de conocimientos y experiencia en el ejercicio de funciones de prevención de riesgos laborales, susceptible de ser reconocido a efectos de convalidación de funciones, dispone que asimismo durante el año 1998 podrán optar a esta acreditación aquellos profesionales que, en virtud de los conocimientos adquiridos y de su experiencia profesional anterior a la fecha de publicación de la LPRL, debidamente acreditados, cuenten con la cualificación necesaria para el desempeño de las funciones de nivel intermedio o de nivel superior en alguna de las especialidades de seguridad en el trabajo, higiene industrial, y ergonomía y psicología aplicada.

Para optar a la acreditación se requiere cumplir tres requisitos:

-Una experiencia no inferior a tres años, a partir de 1985, en la realización de las funciones de nivel intermedio o superior descritas en los artículos 36 y 37 respectivamente del RSP, para la acreditación del correspondiente nivel.

-Acreditar una formación específica en materia preventiva no inferior a cien horas, computándose tanto la formación recibida como la impartida, cursada en algún organismo público o privado de reconocido prestigio.

-Contar con una titulación universitaria de primer o segundo ciclo para el caso de que se solicite la acreditación para el nivel superior.

Los requisitos para acceder a la acreditación de prevencionista del nivel superior, especialidad de seguridad en el trabajo, en consecuencia, se circunscriben a lo siguiente: experiencia mínima

de tres años a partir de 1985, formación específica mínima de cien horas en materia de prevención, recibida o impartida, y titulación universitaria de primer o segundo ciclo.

El artículo 1.3, del RD 1627/97, afirma que el RSP es de aplicación plena al ámbito de todas las obras de construcción. Por consiguiente, se puede definir la formación necesaria para poder ser competentes, como la formación que poseen aquellos técnicos que, por propia experiencia demostrada en su ejercicio profesional o por la adquisición o posesión de los conocimientos de técnicos superiores de prevención (según el anexo IV del RSP), demuestran que saben resolver la prevención de los riesgos laborales en la construcción. Quien sabe es más competente para desempeñar las funciones de coordinador en materia de seguridad y salud, dentro de un mercado en libre competencia.

En defensa de los intereses de los promotores y de los buenos profesionales, es deseable esta óptima preparación de los técnicos, si consideramos que los coordinadores deben actuar en obra, con o enfrentados a los técnicos de los servicios de prevención de las empresas.

Los técnicos de los servicios de prevención tienen la cualidad de poseer la formación superior o la intermedia en seguridad y salud. Los delegados de prevención poseen la formación intermedia o, en su defecto, la básica. Como consecuencia de lo expresado, surge la pregunta que reduce al absurdo socrático: si se tienen que relacionar con unas personas con conocimientos especializados, ¿cómo se puede pretender ser coordinador en materia de seguridad y salud en ejecución de obra sin poseer los mismos conocimientos? En cualquier caso, las especialidades técnicas profesionales devengan honorarios porque poseen responsabilidades civiles que además deben asegurar. ¿Están dispuestos los promotores a pagar honorarios o salarios a quienes no son competentes o por el contrario, desean recibir buenos servicios profesionales que mejoren la seguridad de sus promociones?

Idénticos razonamientos deben emplearse con la figura del coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto. ¿Cómo se puede pretender aplicar algo, dentro de un proyecto, si no sabe lo que se debe aplicar y cómo se hace? Los promotores pueden resolver este problema de dos

maneras: contratando al técnico competente que esté formado para ser coordinador en materia de seguridad y salud.

Para Beguería Latorre<sup>1209</sup> “el legislador no pretende que se compongan documentos teóricos para pasar los filtros burocráticos, desea documentos preventivos reales. Aplicar las técnicas de seguridad y salud, como exige la legislación vigente, requiere una auténtica definición técnica (no teórica) de los proyectos. Como consecuencia, deberá aumentar su calidad y, como resultado, los intereses de los promotores y de los futuros usuarios estarán mejor defendidos y los proyectos subirán de calidad al tener que contar con más textos, mejores planificaciones de la ejecución de la obra, más cálculos y más planos”.

El RD 1627/97 y la LOE suprimen la restricción profesional que había introducido el RD 84/90 al atribuir esta competencia, en exclusiva en las obras de edificación, a aparejadores y arquitectos técnicos.

Los conocimientos exigibles al técnico competente son muy amplios debido al conjunto de condiciones que determinan la obligación del coordinador, en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra, (de elaborar o hacer que se elabore, bajo su responsabilidad, dicho estudio, y la obligatoriedad de la inclusión del estudio en el proyecto para el visado),” la incorporación, dice Moltó, a la dirección facultativa del coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, y la competencia de éste para aprobar los planes, permiten afirmar que es improbable que se produzca otra modificación respecto a la situación actual, que la posibilidad de que el estudio sea de competencia profesional de los arquitectos superiores”<sup>1210</sup>. Afirmación que no comparto basándome, entre otras razones, en la jurisprudencia<sup>1211</sup>.

---

<sup>1209</sup> BEGUERÍA LATORRE, *Manual de seguridad y salud en...*, op. cit., pág. 31.

<sup>1210</sup> IGNACIO MOLTÓ, *La aplicación del Real Decreto 1627/97. Los conceptos y definiciones...*, op. cit., pág. 67.

<sup>1211</sup> STSJ de Murcia, 15.12.1997, (El Derecho R. 15760). Resumen. El TSJ de Murcia desestima el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por el Colegio oficial de arquitectos de Murcia contra acuerdo del Consejo General de Arquitectos Técnico de España que anuló acuerdos adoptados por el colegio recurrente sobre los estudios de seguridad e higiene en el trabajo, confirmando que dicho proyecto debe ser firmado

En su opinión, hubiera parecido razonable que este RD, al menos hubiese fijado el nivel de formación necesario para la elaboración del estudio. No obstante, en la descripción del contenido reglamentario del estudio de seguridad y salud, se percibe inequívocamente la exigencia de que su autor deba tener como mínimo un nivel de formación suficiente para desarrollar las funciones de nivel superior del artículo 37 del RSP, cuando se trate de estudio de seguridad y salud, o de nivel intermedio, artículo 36, cuando se trate de estudio básico.

De la dicción del RD 1627/97 se desprende, indiscutiblemente, que el técnico competente ha de estar colegiado y, por lo tanto, que el visado del estudio debe hacerlo el colegio profesional al que pertenezca el técnico, si se le quiere dar el mínimo sentido a esta restricción profesional. La consecuencia es que, sobre el soporte de la deontología profesional, jurídicamente sólo puede visar un estudio de seguridad y salud –en cuanto forma parte del proyecto de ejecución de obras-, aquel colegio cuyos profesionales tengan las atribuciones profesionales y la formación requerida. Dicha circunstancia sólo se produce respecto de los arquitectos técnicos y aparejadores, que son la única profesión que tienen entre sus disciplinas troncales, la formación y la titulación como técnicos en seguridad e higiene en la construcción. Esta situación impide que profesionales no colegiados, con titulaciones que habiliten a la actuación profesional, en el ámbito de las obras de construcción, puedan desarrollar esta función.

“El RD 1627/97 elude pronunciarse respecto a su carácter o no de proyectista que, por la definición que da el RD, parece atribuírselo a un tercer técnico competente. Proyectista es el autor o autores, por encargo del promotor, de la totalidad o parte del proyecto de obra. No obstante, el estudio deberá formar parte del proyecto de ejecución de obra o, en su caso, del proyecto de obra. Es posible que estas carencias sean debidas a una razonable no invasión por una norma laboral de materias propias de atribuciones profesionales, pero más bien parece un efecto, en este caso deseado, de la traducción pura que para estas definiciones efectúa el RD 1627/97, de la Directiva 92/057/CEE.

---

por un arquitecto técnico, no siendo necesaria la firma del arquitecto, pues así se regula en el art. 1.1 RD 84/1990. Por otra parte, no se puede visar proyectos de ejecución de obras sin el requisito previo de aportación del estudio de seguridad e higiene en el trabajo.

Esta omisión plantea alguna dificultad adicional de interpretación cuando se trata de obras públicas, o de proyectos de obras en los que el promotor es una administración pública, pues, en este caso, no aparece en el texto del RD 1627/97 ninguna referencia que permita concluir que es necesario el visado, ni la coligación del técnico competente. Es el órgano administrativo de control del proyecto quien debe velar por la existencia del estudio (artículo 17.2) .

La circunstancia de que sea la oficina de supervisión de proyectos o el órgano administrativo equivalente, quien tenga que suministrar el libro de incidencias, permite llegar a la conclusión de que, el nivel de formación de técnico competente debe ser de nivel superior, y que ésta es una característica limitativa a la legitimación de la atribución de la tarea en el seno de las administraciones públicas. Por otro lado, determina, en los supuestos de elaboración de una relación de puestos de trabajo y en la adjudicación de concursos, que habrá de estar al régimen de concursos específicos de provisión de puestos en las administraciones públicas. La falta de formación suficiente, por parte del técnico que elabore el estudio de este tipo de proyectos, no habiendo visado, es determinante de nulidad de la tramitación de la aprobación del proyecto de obra, por parte de la correspondiente administración.

En resumen, el antiguo autor-firmante del estudio de seguridad e higiene es ahora el mismo técnico competente que elabora el estudio de seguridad y salud, pero desvestido de la exclusividad de la titulación de arquitecto técnico para obras de edificación. Cuando es obligatorio designar coordinador en fase de proyecto, este coordinador es también el técnico competente, y cuando es obligatorio, como sucede en la casi totalidad de los supuestos, designar un coordinador durante la ejecución de la obra, también puede recaer la designación en la misma persona”<sup>1212</sup>.

#### **d) Competencia del arquitecto técnico**

---

<sup>1212</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente al coordinador de seguridad y salud. IGNACIO MOLTÓ. *Prevención de riesgos en las obras de construcción...*, op. cit., pág. 65 - 67.

Hay coincidencia<sup>1213</sup> en cuanto a que el arquitecto técnico o aparejador ha venido asumiendo las funciones en prevención en el ámbito de la edificación. Cuestión distinta es si los cambios legislativos le cualifican como técnico competente para todo el ámbito de la prevención de riesgos, o sólo en el ámbito de la construcción, y si lo es, con qué nivel, el intermedio o el superior. Para determinar esta competencia es necesario realizar un análisis de la normativa y su evolución, así como de las funciones que en ella se definen y cual era o es el técnico competente.

Los arquitectos técnicos y aparejadores han venido desarrollando, desde la entrada en vigor del RD 265/71 de 19 de febrero, regulador de sus competencias profesionales<sup>1214</sup>, funciones en materia de seguridad laboral. Así el artículo 1.a, ya contemplaba, entre las atribuciones asignadas a los arquitectos técnicos en la dirección de las obras, la de controlar las instalaciones provisionales, los medios auxiliares de la construcción y los sistemas de protección, exigiendo el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre la seguridad en el trabajo. Dicha normativa ya atribuía funciones en materia de seguridad, que motivaron el reconocimiento de responsabilidad de los aparejadores en esporádicas sentencias<sup>1215</sup>. Si bien, el hecho de que la intervención se limitase al control y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de seguridad, hizo que la competencia quedase diluida, hasta el punto de que la responsabilidad civil por falta de medidas de seguridad se venía distribuyendo entre los diversos técnicos de la obra.

---

<sup>1213</sup> BEGUERÍA LATORRE. *Manual de seguridad y salud en la construcción...*, op. cit., pág. 26;

<sup>1214</sup> RD 265/1971, de 19.2.1971, regulador de las competencias profesionales de los Arquitectos Técnicos en materia de seguridad laboral (BOE 44, de 20.2.1971).

<sup>1215</sup> SAPG 3.6.1998. Sentencia nº 197/98, Juzgado de lo Penal nº. 3, sentencia nº. 142, Juzgado de 1ª Instancia nº 5, de Girona. Pel que fa a l'aparellador aquest es responsable d'elaborar un estudi de seguretat en el treball de la construcció, però només en aquelles obres (a l'any 1991) que tinguessin un pressupost igual o superior als 100 milions de pessetes, extrem que no s'ha acreditat en aquest cas (disposició transitòria del RD 555/86). Però es que a més aquesta responsabilitat professional li ve determinada per preservar la seguretat durant la realització de l'obra...

La Ley 12/86, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos<sup>1216</sup>, pese a su oscuridad, mantiene los derechos y atribuciones profesionales reconocidos por el ordenamiento jurídico vigente, por lo que no presenta mayor trascendencia a efectos competenciales en materia de seguridad.

Dicha competencia no se modifica en el RD 555/86 de 21 de febrero, cuando establece, con carácter obligatorio, la elaboración de un estudio de seguridad e higiene en el trabajo para determinados proyectos de cierta entidad edificativa y obras públicas, así como la presentación de un plan de seguridad e higiene. Al encomendarse, en principio, la redacción del referido estudio a los autores del proyecto de ejecución, la intervención de los arquitectos técnicos y aparejadores con facultades para elaborar proyectos, en los términos que indica el artículo 2.2, en relación con el punto 1,a de la Ley 12/86, de 1 de abril, hacía que la competencia en materia de seguridad, y por lo tanto la responsabilidad que de ello se deriva, pudiese recaer tanto en el arquitecto como en el arquitecto técnico o aparejador. Incluso puede pensarse que una interpretación finalista del RD 555/86, conduce a un reconocimiento expreso de los arquitectos técnicos y aparejadores para elaborar el estudio de seguridad e higiene de cualquier proyecto de construcción. Éste debía incorporarse al proyecto de ejecución de obra, si bien, ceñido al ámbito de la seguridad e higiene laboral, al igual que ya se venía a atribuir la competencia para la aprobación del plan de seguridad, cuya elaboración correspondía al constructor principal o contratista.

Hasta tal punto ello es así que a través de un nuevo RD 84/90 de 19 de enero<sup>1217</sup>, se vino a dar una nueva redacción al último párrafo del artículo 1.1, del RD 555/86, de 21 de febrero<sup>1218</sup>, atribuyendo ya, de manera exclusiva, al arquitecto técnico, la elaboración del estudio de seguridad e higiene que deberá ser

---

<sup>1216</sup> Ley 12/1986, de 1 de abril, de atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos. (BOE 79, de 2.4.1986).

<sup>1217</sup> RD 84/1990, de 19.01.1990, de nueva redacción a los art. 1,4, 6 y 8 del RD 555/86, y se modifican parcialmente las tarifas de honorarios de arquitectos y de aparejadores y arquitectos técnicos (BOE 22, de 25.1.1990).

<sup>1218</sup> Antonio PEREZ ABANZAS / Juan PORTAL POLO. *Seguretat en la construcció (guia de l'aplicació del RD 555/86)*. Barcelona: Ed. Romargrat, S.A., 1987, pág. 5.

presentado antes del inicio de la obra por el constructor<sup>1219</sup>. Tal modificación normativa no obedeció a un simple capricho, sino que se debió a la experiencia obtenida de la aplicación del RD 555/86, que al atribuir la elaboración del estudio de seguridad e higiene al autor del proyecto de ejecución, admitía la posibilidad de que, en determinadas obras de construcción, quedase irremediabilmente distanciada la autoría del estudio o proyecto de seguridad, del control y seguimiento directo de su aplicación y del cumplimiento de las exigencias legales en materia de seguridad. Ello pugnaba con el espíritu de la norma, que al tratar de paliar o disminuir la importante siniestralidad laboral, introdujo una actuación preventiva, cuya eficacia se hace depender de una planificación, ejecución, seguimiento y control de medidas de seguridad e higiene, así como de su mantenimiento, modificación y reparación.

Si el profesional encargado del control, seguimiento, puesta en práctica, mantenimiento y reparación de las medidas de seguridad adoptadas, era el arquitecto técnico o aparejador, en tanto era técnico especialista en la ejecución de obras, entraba dentro de lo razonable que fuese este quien asumiera su estudio y planificación previa. De ahí que la experiencia práctica aconsejase que la elaboración del estudio de seguridad e higiene en el trabajo se realizase desde la perspectiva de la ejecución de la obra en que haya de aplicarse. En tal caso, su autoría recae en un arquitecto técnico o aparejador<sup>1220</sup>.

---

<sup>1219</sup> Manuel GÓMEZ DEL CASTILLO. *La competencia para la prevención de los riesgos laborales en el sector de la edificación: un problema de interpretación de normas*. Sevilla: Ed. Cejesa. pág. 61. Expone los criterios establecidos por el art. 3.1 CC. No puede sino llevarnos a la conclusión de que sólo se deroga expresamente el RD 555/86 pero no el RD 84/90, y que, en todo caso, dicha derogación sólo afecta a lo que se oponga a la nueva legislación reguladora de la prevención de riesgos laborales en el sector de la edificación. Por eso, en último extremo, el problema se reduce a conocer si el art. 1.1 y 2 del RD 84/90 (Norma que confiere competencia exclusiva en esta materia a los aparejadores / arquitectos técnicos) se opone o no a dicha legislación, cuestión ésta que, a nuestro juicio, hay que resolver en sentido negativo y que permite concluir afirmando que, por el momento no se ha producido modificación alguna en el ámbito competencial.

<sup>1220</sup> GÓMEZ DEL CASTILLO, *La competencia para la prevención de los riesgos laborales en...*, op. cit., pág. 28. La afirmación de la subsistencia de una competencia exclusiva de los aparejadores y arquitectos técnicos, respecto a todo lo que concierne a la prevención de riesgos laborales en el sector de la edificación, se fundamenta o justifica en un conjunto de consideraciones que, sistemáticamente, cabe enunciar y desarrollar tomando como elemento nuclear la interpretación de la disposición derogatoria del RD 1627/1997.

Otro tanto ocurrió respecto a la aprobación del plan de seguridad, que ha de seguir las prescripciones contenidas en el estudio, pues razones de elemental lógica llevan a deducir, que el autor del estudio es quien debe controlar el desarrollo que del mismo se efectúa en el plan, así como la traducción práctica de sus previsiones y requerimientos. De esta forma se realiza una labor de coordinación entre la actividad preventiva, acorde con la naturaleza y características de la obra analizadas en el estudio de seguridad redactado, al que ha de adaptarse el plan de seguridad, y su seguimiento, control y eventual modificación, actuaciones desarrolladas en fase de ejecución por quien, como redactor del proyecto de seguridad, (estudio) mejor conoce su alcance y las medidas a adoptar para obtener la máxima eficacia.

“Como consecuencia de esta evolución normativa, la figura del profesional aparejador o arquitecto técnico adquiere una dimensión trascendente en materia de seguridad, de manera que, sin existir un precepto específico que le atribuya la condición de especialista exclusivo en tal disciplina, lo cierto es que los preceptos analizados y la experiencia práctica de su aplicación desembocan en un reconocimiento de la facultad exclusiva de dichos profesionales, para asumir la competencia en materia de seguridad en la construcción, mediante la redacción del estudio de seguridad e higiene que debe formar parte del proyecto de ejecución de obra, y de la aprobación del plan de seguridad e higiene que desarrolla y complementa las disposiciones contenidas en dicho estudio”<sup>1221</sup>.

Lo hasta aquí expuesto es relevante porque el análisis del RD 780/98, de 30 de abril, que modifica el RSP, no puede hacerse al margen de la perspectiva histórica que las normas referidas proporcionan, y así se desprende de la modificación introducida.

La nueva normativa exige como requisito para acceder a la acreditación de prevencionista del nivel superior, una experiencia no menor de tres años a partir de 1985. Resulta claro que los aparejadores y arquitectos técnicos<sup>1222</sup> son quienes, de acuerdo con

---

<sup>1221</sup> José Isidro REY HUIDOBRO. *Estudio sobre las competencias de los arquitectos técnicos en materia de seguridad y salud*. Girona: Ed. CA y AT, 1998. pág. 1-7.

<sup>1222</sup> Los aparejadores y arquitectos técnicos fueron técnicos competentes desde el RD 555/1986, que establecía la obligación del estudio y plan de seguridad e higiene, y de

la legislación precedente, asumían las funciones de superior nivel en la materia. En consecuencia la experiencia individual quedaba sometida a su demostración. La norma no establece un sistema específico de prueba de esa experiencia; habrá de ser medio idóneo la certificación, convenientemente documentada, del colegio de arquitectos técnicos y aparejadores, donde figuran los visados de los proyectos elaborados por los profesionales, o también a través de las empresas o entidades donde hayan prestado sus servicios.

En cuanto al requisito de formación específica mínima de cien horas en materia de prevención, puesto que el RD 780/98 parece referirse a una formación actualizada, al indicar que deberá incluir los contenidos sustanciales del anexo VI del RSP, se podrá acreditar mediante certificación emitida por un organismo público o privado de reconocido prestigio (universidad o centro de estudios de solvencia en su ámbito), de la superación de los cursos de formación impartidos ad hoc que alcancen un mínimo de cien horas y que engloben los contenidos sustanciales del anexo VI.

No obstante, también serán susceptibles de valoración los cursos de formación recibidos o impartidos en la materia, con anterioridad a la promulgación de la LPRL y su desarrollo reglamentario, sin olvidar la formación que, por vía de aplicación de las medidas de prevención previstas en los estudios y en los planes de seguridad, se ha venido proporcionando a los trabajadores encargados de la ejecución inmediata del trabajo dirigido a la adopción, instalación y consecución de las referidas medidas de prevención de riesgo o de seguridad, cuya aplicación como técnicos especialistas en ejecución de obras, efectúan asimismo los aparejadores y arquitectos técnicos, que controlan el cumplimiento de los requerimientos legales en materia de seguridad.

Finalmente, el último de los requisitos que en realidad se constituye en la premisa esencial para acceder a la acreditación de prevencionista de nivel superior, por el sistema de convalidación de funciones y certificación de formación equivalente, es la titulación universitaria de primer o segundo ciclo; dignidad académica que ostentan los arquitectos técnicos y

---

manera exclusiva, en virtud del RD 84/1990, teniendo igualmente asignada la aprobación del plan de seguridad e higiene.

aparejadores, y que viene a desglosarse específicamente en el RD 780/98. Con referencia a primer y segundo ciclo, frente a lo consignado en el artículo 37.2 RSP, simplemente se considera necesario contar con una titulación universitaria sin otras precisiones. Ello es demostrativo de que el RD 780/98, como norma transitoria, intenta dar significación a los conocimientos y experiencia en el ejercicio de funciones de prevención de riesgos laborales, adquiridos en el ejercicio de su profesión, por los técnicos que habitualmente han venido desempeñando tal función, con independencia de si su título universitario es de primer o segundo ciclo, tal y como se desprende de la exposición de motivos analizada anteriormente del RD 780/98<sup>1223</sup>. Por ello, en materia de seguridad en la construcción, los arquitectos técnicos y aparejadores, que de forma secular han venido asumiendo las funciones de superior nivel en la materia, tienen un particular reflejo en la reiterada adicional quinta del RD 780/98, hasta el punto de que, tal y como se expresa en su preámbulo, y a la vista de lo normado con relación a la convalidación de funciones y certificación de formación equivalente, presenta una especial incidencia en profesionales técnicos que, como los aparejadores y arquitectos técnicos, han venido desempeñando la actividad de prevención en materia de seguridad en la construcción, incluso con exclusividad, evidenciando así una experiencia práctica y unos conocimientos que no pueden quedar olvidados ni pretéritos en el nuevo sistema de prevención que introduce la LPRL y su desarrollo reglamentario.

Para Rey Huidobro<sup>1224</sup> “de lo expuesto se deduce el sentido del RD 780/98, y se propicia su mantenimiento en la actividad preventiva del nivel superior, en su especialidad de seguridad en el trabajo, mediante la convalidación de funciones y certificación de formación equivalente. Su interpretación no puede ocultar la tácita referencia a estos profesionales, a los que se les posibilita la continuidad en el desarrollo de las funciones superiores de prevención, con el cumplimiento de unos determinados requisitos,

---

<sup>1223</sup> Rafael ANDUIZA ARRIOLA, *El técnico competente en materia de seguridad y salud*, Madrid: Ed. CGAT, 1998, pág. 8-10. Analiza los cambios que introduce el RSP y su modificación por el RD 780/1998. Con relación a lo regulado por el RD 555/1986 y las competencias exclusivas de los aparejadores y arquitectos técnicos RD 84/1990.

<sup>1224</sup> REY HUIDOBRO. *Estudio sobre las competencias de los arquitectos técnicos en materia de seguridad y salud...*, op. cit., pág. 6.

entre otras razones, por imperativo del mercado laboral, para que se cubran las necesidades de profesionales que puedan asumir las funciones preventivas a través de la consiguiente acreditación, sin que se produzca una fractura esencial en la situación preexistente”.

Hasta aquí, por lo analizado, los arquitectos técnicos o aparejadores que cumplan los requisitos razonados del RD 780/98, deberán ser técnicos competentes para asumir las funciones preventivas de seguridad y salud en el proceso constructivo, al tiempo que lo podrán ser otros profesionales arquitectos, ingenieros o ingenieros técnicos que cumplan los requisitos; aunque lo tendrán difícil en cuanto deban cumplir el requisito de la experiencia.

El RD 780/98, en su último apartado, limita las posibilidades de convalidación al 31 de diciembre de 1998. Ello obliga a razonar qué requisitos formativos se requerirán, para cumplir dichas funciones, a los futuros agentes que participen en el proceso constructivo. La opinión ya expuesta de Ignacio Moltó<sup>1225</sup> es la de que deberán ser técnicos de nivel intermedio para el estudio básico y técnicos de nivel superior para el estudio de seguridad. No especifica la especialidad pero se debe entender que referencia la seguridad en el trabajo. Ello implica cumplir los requisitos regulados en el RSP, artículos 36 y 37 funciones y con los anexos V y VI, en cuanto contenido mínimo del programa de formación para el desempeño de las funciones de nivel intermedio o superior.

Es difícil compartir este criterio, si analizamos los programas que constan en los anexos V y VI del RSP, en cuanto no hay ningún apartado referente al análisis del proceso constructivo y difícil, por no afirmar imposible que se puedan prevenir los riesgos y establecer las medidas de seguridad adecuadas de lo que se desconoce. La afirmación no es gratuita, pues el artículo 37.2 expone que “para desempeñar las funciones relacionadas... será preciso contar con una titulación universitaria y poseer una formación mínima con el contenido específico en el programa...”<sup>1226</sup> En la exigencia de la titulación universitaria no se especifica si es

---

<sup>1225</sup> IGNACIO MOLTÓ *Prevención de riesgos...*, op. cit., pág. 65 - 67.

<sup>1226</sup> RD 39/1997, Reglamento de los servicios de prevención..., cit.

de primer o segundo ciclo, con lo cual pueden optar a la especialidad de técnico de prevención a nivel superior, tanto los diplomados como los licenciados.

La dificultad de interpretación nace de que, salvo en la especialidad de medicina en el trabajo que el apartado 3.a limita a que deberán ser médicos o ATS, para las otras tres especialidades no consta especialidad de conocimientos específicos. Sirva de ejemplo que un ATS puede optar a ser técnico de prevención de nivel superior en la especialidad de seguridad en el trabajo y en consecuencia asumir las funciones de coordinador o autor del estudio de seguridad en una obra de edificación (hasta el 6.5.2000, fecha en que entra en vigor la LOE).

Lo expuesto en el apartado anterior, nos plantea la duda del concepto técnico competente que requiere el RD 1627/97. Es improbable que un diplomado o licenciado que no sea arquitecto o arquitecto técnico pueda intervenir en las obras de edificación, así como ingeniero o ingeniero técnico en obras industriales. Este criterio es coherente con la necesidad de tener los conocimientos apropiados para redactar un estudio de seguridad, que requiere analizar un proyecto de ejecución<sup>1227</sup> para interpretar y definir el sistema constructivo<sup>1228</sup> y, con base en ello razonar y planificar un proceso constructivo, del que se deducirán las situaciones de riesgo, para establecer las medidas preventivas, medir y valorar su coste.

Si redactar el estudio de seguridad y salud de cada obra requiere unos conocimientos<sup>1229</sup> técnico-tecnológicos, no son menos los que debe poseer el que asuma las funciones de coordinador en fase de

---

<sup>1227</sup> RD 1627/1997, de 15.09.1997..., cit. Art. 5.3.-Dicho estudio deberá formar parte del proyecto de ejecución de obra o, en su caso, del proyecto de obra, ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

<sup>1228</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases del proceso constructivo en la edificación.

<sup>1229</sup> G. BENAVIDES/RUIZ FRUTOS/GARCÍA GARCÍA, *Salud laboral. Conceptos y técnicas para la prevención ...*, op. cit., pág. 2. Resulta esencial que los futuros profesionales de la prevención de riesgos laborales, desde el inicio de sus estudios, sean de pregrado o de posgrado, adquieran una formación básica común que les facilite el desarrollo de tareas específicas de prevención, dentro de un equipo multidisciplinario.

proyecto, y muchos más el que actúe como coordinador en el proceso de ejecución de la obra, al que le corresponden, entre otras funciones, la de analizar, aprobar y coordinar el plan o planes de seguridad de las empresas que intervengan en la ejecución de la obra.

En el análisis realizado al articulado del RD 1627/97, veíamos la sujeción de las funciones de seguridad a la dirección facultativa. Así, según el artículo 7.2, cuando no sea necesaria la designación de coordinador, las funciones que se atribuyen en los párrafos anteriores, serán asumidas por la dirección facultativa. Con ello se reconoce que la dirección facultativa, arquitecto y arquitecto técnico o aparejador, tiene los conocimientos que se le asignan, sin que se les exija, a los componentes de la misma, por la legislación de competencias profesionales, el requisito de ser técnicos de prevención de nivel superior para serles asignada la dirección de la obra.

#### **e) Necesidad de adecuación normativa**

Será necesaria una modificación o adecuación normativa en cuanto al técnico competente en las obras de construcción<sup>1230</sup>. No debe admitirse la figura de un técnico generalista en prevención a nivel superior, que cuando deba afrontar las funciones en el proceso constructivo requiera la intervención del arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, pues en tal caso deben ser técnicos competentes siempre o no se les pueden imputar funciones, obligaciones<sup>1231</sup> y con ello responsabilidades en materia de seguridad y salud<sup>1232</sup>.

---

<sup>1230</sup> Rafael ANDUIZA ARRIOLA. *Transposición secreta*. Madrid: Revista Cercha nº 30, 1995, pág. 29.

<sup>1231</sup> El art. 7.2 del RD 1627/1997 establece que cuando no sea necesaria la designación del coordinador (técnico competente que preceptua el RSP), las funciones que le son atribuidas serán asumidas por la dirección facultativa. En razón de ello, si las pueden asumir en determinados supuestos se sobrentiende que posee los conocimientos necesarios.

<sup>1232</sup> SAPG. 12.2.1996 (R. 328). Culpa Extracontractual: caída de menor en edificio en obras: cierre y medidas de seguridad insuficientes para evitar la introducción de terceros: insuficiencia del solo cumplimiento de las medidas reglamentarias: corresponsabilidad del aparejador, del dueño de la obra y aseguradora: contribución de la conducta del niño a la causación del resultado: culpa in vigilando de los titulares

La LOE aporta, una pequeña ayuda, a la adecuación normativa, en cuanto establece en la disposición adicional cuarta: las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud en obras de edificación, durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades. La defino, de pequeña ayuda, en cuanto el último párrafo: de acuerdo con sus competencias y especialidades, es genérico y rehabilita lo expuesto en esta tesis, sobre el técnico competente.

La transposición al Derecho español, de las directivas comunitarias en materia de seguridad y salud, igual que en materia de residuos en la construcción, ha dejado en evidencia la necesidad de adecuar la legislación a la realidad social<sup>1233</sup>. Pero esto no se conseguirá si se realiza por sectores o funciones, sino

---

de la patria potestad: solidaridad: procedencia: imposibilidad de individualización de la culpa por porcentajes: moderación de la responsabilidad: función del jugador de instancia. (...) La adopción preceptiva de medidas de seguridad por quien desarrolla una actividad como la realizada por el demandado viene impuesta en el ámbito normativo si bien matiza aquí la jurisprudencia como será preciso ir más allá sin que sea suficiente para eximir de responsabilidad con el cumplimiento de las medidas reglamentarias al efecto sino que será preciso acreditar se extremó la diligencia para evitar el resultado de daños. (...) pues corresponde, según declara el Tribunal Supremo, en recientes sentencias como la de 30.12.1994 (RK1994/10476) a los Aparejadores o Arquitectos Técnicos la inmediata inspección de la obra ordenando y dirigiendo su ejecución material e instalaciones, el control de las instalaciones provisionales, medios auxiliares de la construcción y sistemas de protección y la exigencia de las disposiciones vigentes sobre seguridad en el trabajo, no pudiendo por razones evidentes de pura lógica prestar atención los Arquitectos a cuestiones de carácter variable y circunstancial cuales son las puntuales medidas a adoptar según se desarrolla la obra para evitar consecuencias como la acaecida y cuya deficiencia se imputará así a quien materialmente ejecute la obra, a quien deba velar directamente por su cumplimiento, a la titular de la misma y a la Compañías Aseguradora, sin atribución de cuotas, condenado a todos los intervinientes salvo al Arquitecto solidariamente por la imposibilidad de distribuir la responsabilidad de cada uno; SAPA 3.12.1997 (R. 2408) Culpa extracontractual: accidente de trabajo: fallecimiento de trabajador por caída de andamio en el que realizaba trabajos de instalación sin estar protegido por el preceptivo cinturón de seguridad: responsabilidad del Arquitecto técnicos, contratista y subcontratista: concurrencia de culpa del trabajador.

<sup>1233</sup> Santiago CHACÓN BLANCO. *Situación de la normativa sobre seguridad e higiene del trabajo en la CEE*. Sevilla: De. CA y AT de Sevilla, 1990. pág. 25.

que se producirá confusión y desorden, al tiempo que se procederá a la costumbre histórica de matizar y aplazar lo inaplazable<sup>1234</sup>.

Debemos afrontar un cambio mediante una legislación estructurada e interrelacionada. Quizá pueda servir de ejemplo, en cuanto seguridad, que cuando nos planteamos la redacción de un estudio de seguridad y salud se necesita conocer toda una serie de datos: variedad y cantidad de materiales y la forma en que se almacenarán; la duración de la obra, la cantidad de operarios que estarán trabajando en cada momento en la obra, etc. Se suele estar en la creencia de que todos estos datos se pueden obtener de la planificación de la ejecución de la obra, pero se olvida, que antes de redactar una planificación de la obra, por sencilla que sea, es preciso para conseguir el rigor técnico, redactar un análisis del proceso constructivo.

Este análisis del proceso constructivo debe ser la base de la estructura legislativa; se requiere desde antes de la compra de un solar por el promotor, y no finaliza hasta que concluye la vida útil de un edificio (ordenada económica de rotación)<sup>1235</sup>.

### **6.3. Gestión de la prevención de riesgos laborales**

La integración de la prevención en todos los niveles jerárquicos de la empresa implica la atribución a todos ellos y la asunción por éstos de la obligación de incluir la prevención de riesgos en cualquier actividad que realicen u ordenen y en todas las decisiones que adopten (artículo 1.1 del RSP).

---

<sup>1234</sup> Cfr. Cap. 3 de la tesis: apartado correspondiente a la LOE, en el que se comenta la disposición adicional cuarta, referida a los coordinadores de seguridad y salud. Las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud en obras de edificación, durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con las competencias y especialidades.

<sup>1235</sup> Cfr. Cap. 5 de la tesis: apartado correspondiente a la gestión de residuos (ordenada económica de rotación). Cap. 1 de la tesis: apartado correspondiente a las fases del proceso constructivo de la edificación. Cap 3 de la tesis: apartado correspondiente a los agentes, funciones y actividades que regula la LOE.

Todas las empresas concurrentes en la obra están obligadas a disponer de un sistema –plan, preceptúa el RSP<sup>1236</sup> de gestión de prevención de riesgos laborales. “Llama la atención que no se cite expresamente esta obligación, cuando respecto de otras obligaciones no se tiene inconveniente en repetir las contenidas en la LPRL y RSP que lo desarrolla, y es fundamental que a la llegada de los trabajadores al centro de trabajo se tengan establecidos los procedimientos que expresen todo lo relativo a la organización del trabajo, las responsabilidades, línea de mando, la planificación y programa de los trabajos, los sistemas de información y comunicación a/y con los trabajadores, los soportes documentales acreditativos de estas y otras obligaciones, como son la recepción de equipos de protección individual o las conductas en caso de siniestro, o la identificación de la persona que tiene encomendadas las actuaciones en materia de prevención y seguridad o la mecánica operativa para elaborar en la coordinación de los trabajos con las otras empresas y trabajadores concurrentes. Estas son obligaciones inherentes a todo empleador”<sup>1237</sup>. La ausencia del sistema de gestión de prevención de riesgos laborales (en adelante SGPRL) en las empresas es la causa inicial de muchos accidentes.

### ***A) Sistema de gestión y política de prevención***

El origen de los accidentes está sujeto a omisiones anteriores al inicio de los trabajos de ejecución. La ausencia generalizada de planificación y organización, dirección y control desemboca en accidentes<sup>1238</sup>. La falta de política y control interno de las

---

<sup>1236</sup> RSP art. 2.1. El establecimiento de una acción de prevención de riesgos integrada en la empresa supone la implantación de un plan de prevención de riesgos que incluya la estructura organizativa, la definición de funciones, las prácticas, los procedimientos, los procesos y los recursos necesarios para llevar a cabo dicha acción.

<sup>1237</sup> FERNÁNDEZ PASTRANA / ALARCÓN HIDALGO / ANDUIZA ARRIOLA / BEGUERÍA LATORRE / otros. *Responsabilidades por riesgos laborales en la edificación*. op. cit., pág. 414-416. Las causas inmediatas, antesala del accidente, están vinculadas a condiciones o actos inseguros, que vienen inducidos por causas básicas que están relacionadas con cuestiones inherentes a la organización del trabajo o de carácter personal, a su vez, propiciadas por la inexistencia o defecto en el sistema de gestión de prevención de riesgos laborales y su control.

<sup>1238</sup> Gerardo SANTANA LARENAS, *Planificación y control de construcción*, Madrid: Ed. Paraninfo, S.A, 1998, pág. 20-21. Los términos planificación y programación es conveniente precisar su alcance en proyectos, no sólo para destacar su diferencia

empresas es el origen causal que desemboca en el suceso no deseado del que derivan daños en las personas, las cosas, el propio proceso de construcción o en el medio ambiente.

### a) Influencia del factor humano

La influencia del factor humano en la calidad y seguridad es básica. La calidad equivale a no cometer errores en el proceso constructivo, bien sean de tipo técnico o humano. Es imprescindible implantar sistemas de gestión que refieran, organicen y planifiquen las acciones básicas relacionadas con la calidad, en cada una de las fases del proceso y en todos los aspectos que influyen, bien sean de tipo técnico, como de gestión o de organización; sin olvidar que el factor humano es fundamental y requiere un trato especial, en cuanto influye de forma directa en la productividad y en la calidad.

Es preciso afrontar un concepto global de calidad que requiere, para García Meseguer<sup>1239</sup>, cinco acciones:

- definirla, lo que implica unas especificaciones;
- producirla, lo que requiere un procedimiento;
- comprobarla, lo que entraña un control de producción;
- demostrarla, lo que supone un control de recepción;

---

semántica, sino porque constituyen herramientas de dirección, que deben ser perfectamente diferenciadas para su correcta aplicación. Se entenderá por planificación a la etapa dentro del desarrollo de un proyecto en que se definen las metas y objetivos específicos, como también los métodos para abordarlo y la estrategia y organización para lograr dichos objetivos. Se puede decir que en la planificación se define el marco de referencia dentro del cual se desarrollará, contemplando además la programación general del mediano y largo plazo. Se entenderá por programación a la etapa en que se estima el desarrollo futuro de un proyecto, donde se realiza el ordenamiento secuencial de actividades y eventos a través del tiempo y la asignación de fechas u oportunidades en las cuales éstas se llevarán a cabo, de tal manera que se cumpla con lo establecido en la etapa de la planificación. A través de la programación se puede anticipar cuál será el desarrollo o devenir de las metas y objetivos establecidos en la planificación. La programación no sólo se ocupa de las actividades, sino que también considera la programación de recursos tales como mano de obra, materiales, maquinarias y financiamiento. Todo programa, para que sea una herramienta eficaz de gestión, debe ser controlado periódicamente. Un proyecto puede ser evaluado durante su materialización según tres variables básicas: costo, plazo y calidad.

<sup>1239</sup> Álvaro GARCÍA MESEGUER, *Garantía de calidad en construcción*. Madrid: Ed. ANCOPI Servicio de publicaciones, 1992, pág. 75 - 80.

- documentarla, lo que significa una documentación y archivo de todo lo actuado.

No será posible conseguirlo sin regular un sistema de gestión para cada empresa, que tenga además en consideración los cuatro componentes del factor humano que más influyen en la productividad y en la calidad: la formación, la información, la comunicación y la motivación de todos los que participan en el proceso constructivo.

Desde una visión normativa, la exigencia aparece en la LPRL, en la exposición de motivos: planificación de la prevención desde el mismo proyecto. En su artículo 1, define la prevención como el conjunto de medidas adoptadas o previstas en todas las fases de la actividad de la empresa con el fin de evitar o disminuir los riesgos derivados del trabajo<sup>1240</sup>. También, en su desarrollo reglamentario, el RSP regula la planificación preventiva de las empresas así como los procedimientos de evaluación de riesgos de las mismas. A tal efecto determina las modalidades de organización así como las aptitudes que han de reunir y la información que deben poseer los trabajadores que desarrollan la actividad preventiva, y más concretamente, establece en su artículo 2, “que el establecimiento de una acción de prevención de riesgos integrada en la empresa supone la implantación de un plan de prevención de riesgos<sup>1241</sup> que incluya la estructura organizativa, la definición de funciones, las prácticas, los procedimientos, los procesos y los recursos necesarios para llevar a cabo dicha acción”<sup>1242</sup>. La puesta en práctica de la acción

---

<sup>1240</sup> ABAT DINARÉS/ UNZETA LÓPEZ, *Implantación práctica de la Ley de prevención de riesgos laborales en...*, op. cit., pág. 9. La actividad preventiva en la empresa tiene como punto de partida el derecho de los trabajadores a una protección eficaz en materia de seguridad y salud en el trabajo. Los derechos de información, consulta y participación, formación en materia preventiva, paralización de la actividad en caso de riesgo grave e inminente y vigilancia de su estado de salud, forman parte del citado derecho de los trabajadores a una protección eficaz. A estos efectos el empresario realizará la prevención de los riesgos laborales mediante la adopción de cuantas medidas sean necesarias para la protección de la seguridad y la salud de los trabajadores, en especial, en materias tales como evaluación de riesgos.

<sup>1241</sup> MINGUEZ FERNÁNDEZ/ CERMEÑO MONGE/ CASTRO SÁNCHEZ/ ROLDÁN CALDERÓN, *Planificación y ejecución de la prevención. La evaluación de riesgos en la...*, op. cit., pág. 84-102. Analiza la organización de la seguridad dentro de una empresa constructora y la consecuente planificación de la prevención de riesgos. Definiendo el esquema organizativo.

<sup>1242</sup> RSP 39/1997..., cit. art. 2.

preventiva requiere, en primer término, el conocimiento de las condiciones de cada uno de los puestos de trabajo, para identificar y evitar los riesgos y evaluar los que no puedan evitarse. A partir de los resultados de la evaluación de los riesgos, el empresario planificará la actividad preventiva cuya necesidad ponga aquélla, en su caso, de manifiesto (como veremos más adelante, se produce una identidad significativa entre las palabras plane seguridad y salud, y sistema de gestión de prevención de riesgos laborales).

## **b) Vinculación de los sistemas de gestión**

El Comité técnico AEN/CTN-81 ha elaborado tres normas – con carácter experimental –, que van a servirnos de guía, para la identificación de los fundamentos y elementos esenciales de un SGPRL<sup>1243</sup>.

La Norma UNE 81900<sup>1244</sup> comparte los mismos principios generales de gestión que las normas de gestión de la calidad de la serie UNE-EN ISO 9000 y con la norma medioambiental UNE 77-801-94.

A las organizaciones que tengan implantado un sistema de calidad, les va a ser muy fácil la puesta en práctica del contenido de las normas experimentales citadas, y las que no dispongan de ningún sistema de calidad, pueden aprovechar la coyuntura para introducir ambas, ya que una parte importante del trabajo a realizar es común.

De entre las 24 definiciones conceptuales que se contemplan en la norma, destaca la número 23 el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales: “es la parte del sistema general

---

<sup>1243</sup> AENOR (Asociación Española de Normalización). Normas españolas experimentales, UNE 81900 Prevención de Riesgos Laborales. Reglas generales para la implantación de un Sistema de Gestión de la Prevención de Riesgos Laborales (SGPRL), UNE 81901 Prevención de Riesgos generales para la implantación de un Sistema de Gestión de la Prevención de Riesgos Laborales (SGPRL). Proceso de auditoría, UNE 81902 Prevención de Riesgos Laborales. Vocabulario, del sistema de gestión de prevención, vinculadas a las normas para la gestión de la calidad y el aseguramiento de la calidad UNE-EN-ISO 9000 y UNE 77-801-93, reglas generales para la implantación de un sistema de gestión medioambiental.

<sup>1244</sup> La Norma UNE 81900 es una herramienta para hacer efectiva la acción preventiva que la LPRL impone (se desarrolla en el próximo apartado).

de gestión de la organización que define la política de prevención, y que incluye la estructura organizativa, las responsabilidades, las prácticas, los procesos y los recursos para llevar a cabo dicha política”<sup>1245</sup>.

Nos encontramos ante unas nuevas reglas de juego, establecidas por una nueva legislación<sup>1246</sup>, en ocasiones ambigua y en algunos aspectos incompleta, pero que sin duda representa un gran paso adelante hacia una concepción innovadora de la prevención.

### c) Cambios de mentalidad en la empresa

La LPRL recoge una serie de principios<sup>1247</sup>, sin duda importantes, pero que implican un cambio de mentalidad para muchas empresas. Algunos de estos principios son:

- Principio de participación.
- Principio de prevención.
- Integración de la actividad preventiva en los procesos productivos y la organización del trabajo.

Como desarrollo de estos principios, nuestras empresas se ven sometidas a una serie de obligaciones<sup>1248</sup> que se establecen en una ley que no está pensada para un sector de la construcción<sup>1249</sup>. La legislación general se desarrolla, en esta ocasión, pensando en actividades propias del sector industrial, con características diferentes del sector de la construcción. Aún cuando posteriormente se haya promulgado el RD 1627/97, donde se establecen las disposiciones mínimas para obras de construcción, pero ello representa una serie de obligaciones adicionales, y en

---

<sup>1245</sup> UNE 81900..., cit.

<sup>1246</sup> Esther BARBÉ BARBÉ, *La seguridad en la nueva Europa: aproximación institucional*. Madrid: Ed. Libros de Catarata, 1995, pág. 198-201.

<sup>1247</sup> FERNÁNDEZ MARCOS, *Comentarios a la Ley de prevención...*, op. cit., pág. 80. Principios de la acción preventiva.

<sup>1248</sup> ABAT DINARÉS / UNZETA LÓPEZ, *Implantación práctica de la Ley de...*, op. cit., pág. 11. La organización de la prevención en la empresa, es una obligación empresarial que tiene su punto de partida en el artículo 14.2 de la LPRL.

<sup>1249</sup> CEESA (Consultora de Economías de Escala). *Análisis de la estructura interna del sector de la construcción*, Madrid: Ed. GPS, 1993. pág. 9.

modo alguno exime a nuestras empresas de cumplir con las obligaciones que, de forma genérica, nos impone la LPRL. Veamos algunas de las más relevantes:

- Implantar en la empresa una organización de la prevención; esto es, un sistema organizado que afronte las cuestiones preventivas, dotado de los mecanismos y recursos necesarios para ello (artículo 11).
- Establecer los cauces de comunicación que permitan a los trabajadores participar en la prevención de los riesgos (artículo 12).
- Realizar una evaluación de los riesgos, en los términos que la ley manifiesta (artículo 16).
- Dotar a los trabajadores de los precisos equipos de protección individual, en parte como derivación del punto anterior (artículo 17).
- Facilitar a los trabajadores información y formación acerca de los riesgos en su puesto de trabajo (artículos 18 y 19).
- Elaboración de planes de emergencia y evacuación (artículo 20).
- Llevar a cabo una adecuada vigilancia de la salud (artículo 22).
- Realizar auditorías del sistema de prevención (artículo 30).
- Mantener un control estadístico de la siniestralidad (artículo 23).

Es evidente que estas y otras obligaciones legales, resultan de más difícil aplicación en el sector de la construcción que en cualquier otro, cuya actividad es más estable. No en vano, nuestro sector se caracteriza por una cierta especificidad que le dota de una mayor dificultad a la hora de aplicar la acción preventiva<sup>1250</sup>. Contribuye a ello, por ejemplo:

- El hecho de que el trabajo se realiza a la intemperie.
- El proceso constructivo es cambiante.
- Cada empresa tiene los centros de trabajo dispersos.
- La alta volatilidad de la demanda provoca inestabilidad en las empresas y precariedad en el empleo. Es decir, las plantillas no son estables.
- La mala consideración social del trabajo en la construcción. Esto impide que muchos jóvenes con valía no quieran trabajar en nuestro sector de manera estable.

---

<sup>1250</sup> Comisión Europea. *Hacia un desarrollo sostenible*. Luxemburgo: Ed. Oficina de publicaciones oficiales de las Comunidades Europeas, 1997, pág. 91-93.

- La estructura empresarial atomizada, con empresas excesivamente pequeñas para poder difundir entre ellas una adecuada cultura empresarial y prevencionista.
- El bajo nivel de desarrollo tecnológico, que dificulta la adopción de soluciones constructivas más seguras.
- La escasa cualificación del personal, ante la ausencia de centros de formación profesional específica.
- La degradación de las condiciones del mercado, donde la adopción de las necesarias medidas de prevención puede, no ser apreciado por el cliente y representar, incluso, una pérdida de competitividad.
- Etc.

Podemos afirmar que el tratamiento de la prevención de los riesgos laborales, en una empresa de construcción, se enfrenta a una serie de dificultades mayores que en cualquier otro sector productivo. Por ello, cumplir con las obligaciones que se derivan de la legislación vigente, exige a nuestros empresarios, el desarrollo de nuevos modelos avanzados de gestión, ágiles y flexibles, capaces de dar respuesta a un entorno cada vez más cambiante<sup>1251</sup>.

Los principios establecidos por la legislación, en materia de seguridad y salud laboral y de forma especial en la industria de la construcción, requieren el desarrollo de empresas flexibles, técnica y organizativamente avanzadas, capaces de implantar sistemas de gestión en todo el ámbito del proceso empresarial<sup>1252</sup>,

---

<sup>1251</sup> Pedro Antonio BEGUERÍA LATORRE, *Seguridad en los trabajos y obras de rehabilitación de edificios*. Madrid: Ed. Grafoffset, 1992, pág. 7; G.BENAVIDES / RUIZ FRUTOS / GARCÍA GARCÍA, *Salud laboral. Conceptos y técnicas para...*, op. cit., pág. XI. La prevención de los riesgos laborales nos impone múltiples desafíos. El primero es conseguir una aproximación multidisciplinaria a los problemas que surgen en las empresas, tanto para medirlos y evaluarlos correctamente como para solucionarlos. Pero la multidisciplinaria no significa tener reuniones, Hay que convencer a empresarios y trabajadores para que nos dejen acceder a los datos y al lugar de trabajo. Es una tarea para la cual estamos mal preparados, pero que sin embargo es una etapa imprescindible para conseguir los recursos necesarios para llevar a cabo la investigación.

<sup>1252</sup> FERNÁNDEZ PASTRANA / ALARCÓN HIDALGO / ANDUIZA ARRIOLA / BEGUERÍA LATORRE / otros. *Responsabilidades por riesgos laborales en la edificación*. op. cit., pág. 406 y 407. La acción preventiva nace en el seno de la empresa, con la obligación del empresario de garantizar que los trabajadores por él empleados tengan una protección eficaz. La prevención y la seguridad no nacen, pues, con la obra. Toda empresa, sin excepción, está obligada a desarrollar, poner en

y que sean compatibles para aplicar la prevención de riesgos laborales de forma mucho más exigente que lo requerido para cualquier otro sector.

#### **d) Estructuración de la empresa**

Para implantar un SGPRL, en primer lugar es necesario estructurar la empresa por procesos. Ello va a requerir un nivel apropiado de capacitación y formación<sup>1253</sup> de todo el personal de la empresa, con voluntad y compromiso de toda la estructura organizativa, orientada a facilitar el trabajo en equipo, la participación y la comunicación.

La implantación del sistema de gestión por procesos nos permitirá conseguir la planificación de la producción, de la calidad y de la prevención, de manera integrada y efectiva. Lo contrario implicará dificultades para sistematizar la

---

práctica y actualizar un SGPRL. Para ponerlo en práctica en el centro de trabajo, que estudia, analiza, desarrolla y complementa el estudio de seguridad y salud específico de esa obra, significando, además, la persona o personas que controlarán que lo contenido en el SGPRL y en el plan de seguridad y salud se pone en práctica. Es, por tanto, el plan de seguridad y salud el instrumento de la acción preventiva de la empresa, para una obra concreta, en el que se concentran todos o parte de los contenidos del SGPRL, desarrollado por la empresa, y del estudio de seguridad y salud que previene la obra que se va a ejecutar, adaptado a los medios y procedimientos que va a emplear el constructor.

<sup>1253</sup> Jesús BERNAL HERRER, *Formación general de seguridad e higiene en el trabajo*, Madrid: Ed. Tecnos, 1996, pág. 76-77. A la formación preventiva se la puede considerar como un proceso pedagógico destinado a actuar sobre el factor humano, para conseguir una preocupación positiva, y para aportar conocimiento sobre la materia, tanto para discernir los riesgos como para luchar contra ellos. Partiendo de lo señalado anteriormente, puede ya indicarse que la formación preventiva tiene dos objetivos: la convicción o mentalización y la instrucción o enseñanza. Para que la formación a llevar a cabo en una empresa sea eficaz debe existir una coherencia en la política que la dirección desarrolla en este campo. Esto significa que la dirección u los diversos niveles jerárquicos han de preocuparse de una manera planificada de: eliminar o aislar los riesgos que sean posibles; disminuir los riesgos que no hayan podido eliminar; proteger al trabajador con medidas de protección colectivas o, en su defecto, con medios de protección personal. Lo deseable es que la formación en seguridad e higiene, aparte de las actividades monográficas que se planteen, esté incorporada al programa de formación continua y reciclaje, de manera que no sea considerada como algo diferente y separada de la actividad profesional normal y de los hábitos que cualquier trabajador debe aprender a ejecutar; FERNÁNDEZ MARCOS, *Comentarios a la Ley de prevención de riesgos...*, op. cit., pág. 96. Formación de los trabajadores.

identificación y evaluación de los riesgos que la LPRL y el RD 1627/97 nos exige en cada proceso de obra y para cada ocupación, al tiempo que dificulta la definición de las medidas preventivas, la asignación de recursos materiales u organizativos y la definición de las medidas preventivas para dar solución correcta a la prevención de los riesgos en cada obra.

Implantar un SGPRL, requiere iniciar un proceso de cambio de cultura en la forma de entender la empresa, y, es labor de la dirección, tomar el compromiso y definir un cuadro de políticas de la empresa, y transmitirla a todos los niveles. Es difícil o casi imposible definir una política general que sea válida para todas las empresas con carácter específico, pero sí debe ser válida la definición de una política que sirva de guía amplia para la acción, unas directrices que indiquen un camino a seguir. Sin una manifestación clara y transparente de los objetivos y las directrices de la empresa, no se podrá implantar un sistema participativo de gestión, y sin la implicación de los trabajadores, fracasará cualquier sistema de gestión por muy avanzado y bien estructurado que esté.

Observamos que llevar a cabo una planificación de la prevención en la empresa constructora es una labor compleja; requiere el impulso de empresas muy avanzadas técnica y organizativamente, hay que incrementar las estructuras directivas en nuestras empresas, la calidad de las mismas, fomentar la innovación en los sistemas de gestión y desarrollar sistemas eficaces de tratamiento de la información. Debemos establecer cauces de comunicación entre los diferentes agentes que intervienen en todo el proceso: propiedad, dirección facultativa y contratista. En definitiva, debemos crear las condiciones para que surja un nuevo modelo de empresa<sup>1254</sup>.

#### **e) Cambios en la política de prevención de la empresa**

---

<sup>1254</sup> G. BENAVIDES/RUIZ FRUTOS/ GARCÍA GARCÍA, *Salud laboral. Concepto y técnicas para...*, op. cit., pág. 381. Hay una distancia creciente entre la división técnico-preventiva de los expertos, centrada en la individualización de riesgos, y la experiencia global de los trabajadores de desgaste por la precarización del trabajo. Promover la participación de los trabajadores en las actividades de prevención podría ayudar a reducir notablemente esta distancia.

Las condiciones de competencia en el sector de la construcción no favorecen a las empresas que invierten en innovación, en formación, en tecnología o en prevención. Los criterios por los que, en muchas ocasiones, la propiedad adjudica las obras no premian a las empresas que apuestan por estructuras directivas estables y de calidad.

Sin embargo, la administración debería asumir su parte de responsabilidad, como propietaria de muchas obras. Más del 30% de la actividad del sector se factura a la administración<sup>1255</sup>. La legislación actual la responsabiliza de la siniestralidad que se produzca en sus obras. Para Serrano Herrera<sup>1256</sup> “ha llegado la hora de revisar las condiciones de contratación y cambiar las reglas del juego, creando un nuevo entorno competitivo que favorezca el desarrollo en nuestras empresas de una nueva cultura de empresa, el impulso de la innovación organizativa, la implantación de nuevas tecnologías y el sostenimiento de estructuras directivas estables”.

Martínez García<sup>1257</sup> “estima que una gestión eficaz y segura, exige políticas claras en este ámbito, que cumplan el espíritu y la letra de la Ley, que sean implantadas de modo efectivo, y que abarquen y sean consideradas en todas las actividades de la empresa y en

---

<sup>1255</sup> UNTEC. *Responsabilitat, sinistralitat i garanties a la construcció..*, op. cit., pág. Introducció. Datos estadísticos de contratación y siniestralidad.

<sup>1256</sup> Concepción SERRANO HERRERA. *Presentación de la obra. Seguridad en nuevas técnicas de construcción*. Madrid: Ed. Graffoffset, 1992. Instituto nacional de seguridad e higiene en el trabajo, pág. I.

<sup>1257</sup> Francisco MARTÍNEZ GARCÍA, *Riesgo y trabajo. Normativa y organización de la seguridad en Europa y América*, Salamanca: Ed. Mapfre, 1994, pág. 260-261. Para la adecuada realización de las actividades desarrolladas por el hombre es necesario tener en cuenta unos principios de seguridad, que, previamente a su aplicación, han de ser conocidos. Dependiendo del sistema en el que deban poner en práctica tales principios el nivel y la intensidad de los conocimientos serán variables. La edad y condiciones físico-psíquicas obligan a diferenciar el contenido y la forma en que se debe proporcionar la formación. Hay que tener presente, de forma prioritaria en este punto, la etapa escolar, en la que se puede y debe recibir una formación en seguridad pedagógicamente organizada que cree la base de asimilación natural de acciones posteriores. En otras situaciones o etapas del ser humano, se debe contar con programas especiales dirigidos a las personas que se encuentran con unos riesgos específicos, frecuentes y, a menudo, muy graves. A este respecto, hay que tener en cuenta la siniestralidad de accidentes de los trabajadores. Los riesgos a los que están expuestos, en ocasiones de extrema gravedad, hacen evidente esta necesidad en el medio laboral.

la toma de decisiones”. Las características exigibles a la política como elemento integrante del SGPRL son:

- La correcta adecuación a la actividad.
- La de reconocer expresamente que la prevención de riesgos laborales es parte de la gestión de la prevención.
- Incluir el compromiso de alcanzar un alto nivel de seguridad y salud, en cumplimiento de la legislación y mejora continua.
- La responsabilidad en la gestión de riesgos alcanzará a todas y cada una de las personas de la organización, en función de sus competencias, pero sin exclusiones.
- Será conocida, comprendida, desarrollada y mantenida al día por todos los que participen en la empresa o estén vinculados a ella – subcontratistas –.
  
- Será coherente con otras políticas de la organización, en especial, con la de recursos humanos.
- Garantizará al trabajador la formación continua mediante la provisión de recursos necesarios.

Para el desarrollo de la política de prevención, la dirección de la empresa debe definir los objetivos que serán asumidos por los distintos niveles de la organización, y deberá planificar todas las actividades para garantizar la consecución de los objetivos marcados. Ello se formulará en el documento básico, que es el manual de prevención de riesgos laborales de la empresa. El manual definirá el objeto, el ámbito de aplicación y el SGPRL, en cumplimiento de las disposiciones generales tendentes, a garantizar el cumplimiento de la LPRL y el RD 1627/97 específico de la seguridad y salud en las obras de construcción y demás normativa aplicable<sup>1258</sup>.

No todas las empresas pueden ni deben tener la misma estructura. Más del 90% de empresas constructoras en España son de menos de cinco trabajadores<sup>1259</sup>, y por tanto el contenido del manual debe diferenciar su ámbito y contenido, pero un buen

---

<sup>1258</sup> Comité Ejecutivo de ICCE, (Instituciones Colegiales para la Calidad en la Edificación), *Implantación del sistema de calidad*. Madrid: Ed. ICCE 1995, pág. 1-15.

<sup>1259</sup> Rafael ANDUIZA ARRIOLA, II Forum de Seguridad Laboral en la construcción. Ponencia: *Claves de la gestión de prevención*. Madrid: Ed. CGAT de España, 1998, pág. 1-16. Fundamentos.

SGPRL en la construcción debe estar expresado en los siguientes documentos:

-Manual de prevención de riesgos laborales: define la política y el sistema de prevención de riesgos laborales de la empresa, establece procedimientos para especificar los objetivos y metas a todos los niveles de la empresa, y mantiene al día un programa para el logro de estas metas y objetivos.

-Procedimientos: documentos propios de la empresa mediante los que regula su actividad a fin de garantizar el logro de metas y objetivos en materia de prevención de riesgos laborales.

-Planes de seguridad y salud: conjunto programado de acciones que incumben a cada unidad o centro de trabajo, en el que documentalmente se recogen la identificación y, en su caso, evaluación de riesgos laborales y la planificación de la actividad preventiva. Se complementará con el plan de seguridad y salud que desarrolla el estudio de seguridad regulados por el RD 1627/97, y que tendrá en cuenta la complejidad y compromiso de cada actividad, a fin de establecer las medidas de prevención y de control.

Actualmente, se reconoce que la evaluación de riesgos<sup>1260</sup> es la base para un sistema de gestión activo de seguridad y salud en el trabajo, como se expone en la LPRL, y es obligación del empresario. Al proceso conjunto de evaluación y control del riesgo se le denomina gestión del riesgo, en cuanto la evaluación del riesgo se debe mantener al día, lo que implica que cualquier

---

<sup>1260</sup> GONZÁLEZ BIEDMA / GARCÍA FERNÁNDEZ, *La ley de prevención de riesgos laborales...*, op. cit., pág. 78. La evaluación de riesgos puede definirse como un proceso mediante el cual se obtiene la información necesaria para que el empresario esté en condiciones de tomar la decisión apropiada sobre la oportunidad de tomar medidas preventivas y, en tal caso, sobre el tipo de medidas que deben adoptarse. Prevé dos tipos de evaluaciones; la inicial y las actualizadas. La inicial deberá realizarse con carácter general teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad de la empresa o con ocasión de la elección de equipos de trabajo. La Ley no establece patrones y procedimientos para la realización de tal evaluación. Ésta debe actualizarse cuando cambien las condiciones de trabajo o con ocasión de los daños para la salud que hayan podido producirse. Si los resultados de la evaluación lo hicieren necesario, el empresario deberá realizar controles periódicos de las condiciones de trabajo y de la actividad de los trabajadores en la prestación de sus servicios para detectar situaciones potencialmente peligrosas.

cambio significativo en un proceso o actividad de trabajo<sup>1261</sup> debe conducir a una revisión de la evaluación de riesgos. Ello lo convierte en un proceso dinámico, que debe reflejarse en el SGPR<sup>L</sup> <sup>1262</sup>.

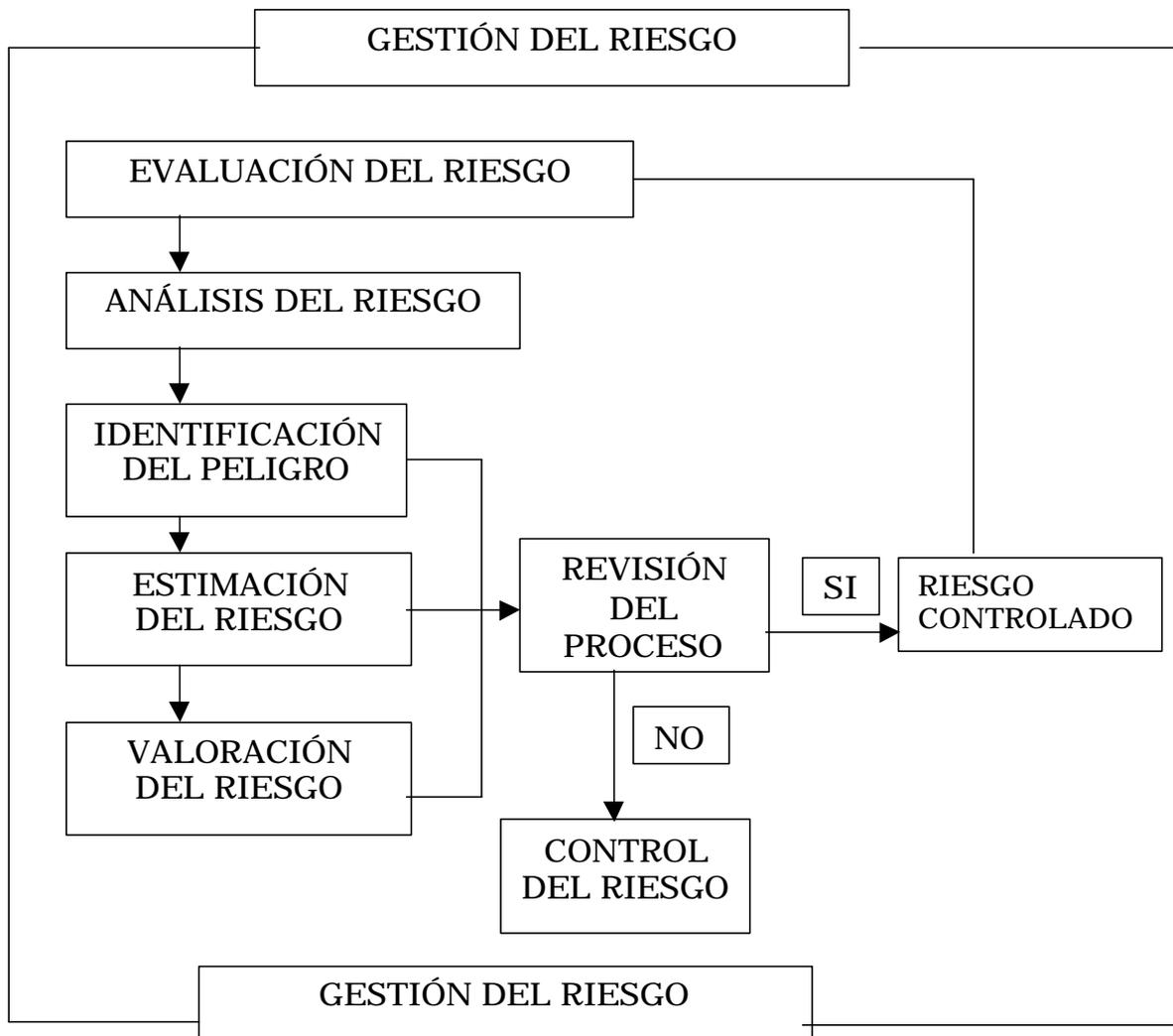
Un esquema de proceso dinámico a seguir en el apartado de evaluación del riesgo conformado dentro de un sistema de gestión es el que se adjunta (esquema de proceso de SGPR<sup>L</sup>).

---

<sup>1261</sup> Consuelo M. LETELLIER, *La prevención: ¿problema o mejora?* Barcelona: Ed. Correo de la Construcción núm. 959, noviembre de 1999, pág. 23. Actualmente, los despachos de las grandes empresas están inquietos y alterados. ¿Qué ocurre? Muy fácil, han llegado los cambios e imposiciones relativas a la seguridad y salud. Aunque esto debería ser una alegría se ha convertido en un motivo de miedo y desconfianza. Se crean de manera rápida y precipitada los servicios de seguridad de todas las empresas con una única preocupación, su cumplimiento según los reales decretos y sin pensar en su verdadera finalidad. Los elegidos son reacios al principio a ocupar cargos que no saben bien cómo afrontar y cuya única guía es una normativa temprana. Los organismos oficiales intentan aconsejar de una manera, a veces poco clara, qué pasos seguir imponiendo pensamientos europeos que tienen cuarenta años de evolución natural. Los trabajos y los trabajadores empiezan a estar más seguros, aunque éstos últimos sólo encuentran una situación precipitada donde les imponen sin explicación y formación unos sistemas de trabajo diferentes a los que llevan toda su vida utilizando. La información y la formación deben ser siempre predecesoras de cualquier cambio.

<sup>1262</sup> FERNÁNDEZ PASTRANA / ALARCÓN HIDALGO / ANDUIZA ARRIOLA / BEGUERÍA LATORRE / otros. *Responsabilidades por riesgos laborales en la edificación*. op. cit., pág. 414 - 416. Todas las empresas concurrentes en la obra están obligadas a disponer de un SPRL, su ausencia es la causa inicial de muchos accidentes. Las causas inmediatas, antesala del accidente, están vinculadas a condiciones o actos inseguros, que vienen inducidos por causas básicas que están relacionadas con cuestiones inherentes a la organización del trabajo o de carácter personal, a su vez, propiciadas por la inexistencia o defecto en el SGPR<sup>L</sup> y su control.

f) Esquema de proceso de SGPR



## ***B) Reglas generales para la implantación de un sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales UNE-81900 EX-1996***

UNE 81900 EX-1996<sup>1263</sup> es una Norma experimental que nace con el objeto de especificar los elementos que integran un SGPRL, como guía que ayude a las organizaciones a establecer y desarrollar el sistema, de forma que se integre dentro de la organización, a fin de evitar o minimizar los riesgos de los trabajadores, mejorar el funcionamiento de las organizaciones y ayudar a las empresas a la mejora continua de sus sistemas de gestión.

El estudio de diferentes ámbitos de la industria, basados en análisis estadísticos de enfermedades y accidentes laborales, así como la repercusión económica en la gestión de la empresa (productividad), evidencia la necesidad de una norma, para la gestión de la prevención de riesgos laborales (SGPRL) que se basa en los siguiente puntos.

---

<sup>1263</sup> UNE-81900 EX, AENOR. Dep. Legal M 22847: 1996. 06.1996 (Asociación Española de Normalización y Certificación). Esta norma experimental se estructura en cuatro apartados y dos anexos: El apartado primero define el objeto y campo de aplicación, el segundo establece una "relación de normas UNE de consulta: UNE 0007 (términos generales y sus definiciones relativas a la normalización y actividades relacionadas), UNE 77-801 (sistemas de gestión medioambiental), UNE 81901 (prevención de riesgos laborales, reglas generales para la evaluación de los sistemas de gestión de prevención de riesgos laborales. Proceso de auditoría), UNE 81902 (prevención de riesgos laborales. Vocabulario), UNE-EN ISO 8402 (gestión de la calidad y aseguramiento de la calidad. Vocabulario); UNE-EN ISO 9001 (sistemas de calidad. Modelo para el aseguramiento de la calidad en el diseño, el desarrollo, la producción, la instalación y el servicio de posventa). El apartado tercero definiciones complementa las definiciones dadas en las Normas UNE 0007 y UNE-EN ISO 8402 con otras veinticuatro y en el apartado cuarto establece que los requisitos que integran un sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales y complementan la norma dos anexos muy importantes, el anexo A informativo en cuanto la vinculación de la norma UNE-81900 con las normas UNE-EN ISO 9001 (sistema de aseguramiento de la calidad) y UNE 77-801 (sistemas de gestión medioambiental). El anexo B establece un esquema estructurado de los elementos de un sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales.

Las estadísticas anuales de accidentes y enfermedades derivadas del trabajo enmascaran el daño y el sufrimiento que cada suceso de esta índole trae a sus víctimas y a sus familiares.

Además de los costes humanos, los accidentes y enfermedades derivadas del trabajo, imponen unos elevados costes a los trabajadores, a las empresas y a la sociedad en su conjunto.

Estudios realizados en algunos países de Europa Occidental<sup>1264</sup> indican que el coste total de los incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades derivadas del trabajo, se sitúan aproximadamente entre el 5% y el 10% de los beneficios brutos de todas las empresas de un país. Además, los costes no asegurados de los accidentes representan entre ocho y treinta y seis veces los costes asegurados<sup>1265</sup>.

Por lo tanto, sumándose a razones éticas y legales, existen importantes razones económicas para reducir los daños derivados del trabajo.

Además de reducir los costes, un sistema eficaz de prevención de riesgos laborales, supone una mejora de la productividad y de la competitividad de la empresa.

Una buena actuación en prevención de riesgos laborales implica evitar o minimizar las causas de los accidentes y de las enfermedades derivadas del trabajo.

Las organizaciones deben dar la misma importancia en lograr un alto nivel en la gestión de la prevención de riesgos laborales como en otros aspectos fundamentales de la actividad empresarial (calidad y medio ambiente). Para ello, es preciso adoptar un criterio estructurado para la identificación, evaluación y control de los riesgos laborales.

Por otro lado, esta norma comparte los mismos principios generales de gestión que las normas de gestión de la calidad de la serie UNE-EN ISO 9000 y con la norma de gestión

---

<sup>1264</sup> Margarita ROBLES CARRILLO. *La UE occidental y la cooperación europea en materia de seguridad*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1997, pág. 190-215.

<sup>1265</sup> ATKINS International limited. Informe: *Estudio estratégico sobre el sector de la construcción...*, op. cit., pág. 10.

medioambiental UNE 77801-97, razón por la cual las complementa, en tanto que adopta un criterio paralelo para alcanzar los objetivos de gestión. En el Anexo A de la norma experimental UNE 81.900 se dan los lazos de unión con dichas normas<sup>1266</sup>.

Aunque es obvio que el cumplimiento de las normas de la serie UNE-EN ISO 9000 y UNE 77801-94 no implica el cumplimiento de esta norma, no es menos cierto que aquellas organizaciones que tengan implantado un sistema de la calidad según dichas normas<sup>1267</sup>, les será relativamente sencillo desarrollar el sistema de gestión de prevención de riesgos laborales descrito en esta norma, ya que, está demostrado que aquellas organizaciones que han adoptado estos criterios y los aplican a sus SGPRL, alcanzan niveles particularmente altos en estas materias.

UNE 81900-Ex es una guía básica para estructurar un sistema de gestión para la prevención de riesgos en cuanto la sujeta a todo el sistema de gestión de la empresa.

#### **a) Requisitos que deben integrar un SGPRL**

Los requisitos que deben integrar un sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales<sup>1268</sup> son genéricos para poder

---

<sup>1266</sup> Cfr. Anexo III de la tesis.

<sup>1267</sup> RAFAEL DE HERDIA, *Calidad total. Conceptos generales y aplicación...*, op. cit., pág. 47-54. Consideraciones importantes al realizar el aseguramiento de la calidad total. Normas y estandartes para comprobar los efectos de la implantación de sistemas.

<sup>1268</sup> UNE 81900-1996 EX, en el apartado N, establece los requisitos que integran el SPRL y lo estructura en nueve sub-apartados con una introducción que expone: La dirección de la organización debe establecer un sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales que incorpore todas las actividades descritas en esta norma. En el desarrollo del Sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales, las organizaciones deben considerar la legislación vigente en dicha materia y los códigos de buena práctica que sobre gestión de la prevención de riesgos laborales deban observarse. Los elementos básicos de todo sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales están descritos en la figura 1. Anexo B. Siguiendo las etapas indicadas en dicha figura, las organizaciones han de ser capaces de establecer procedimientos y programas para fijar la política y objetivos del Sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales, así como desarrollar métodos que permitan alcanzar el cumplimiento de los objetivos.

ajustarse a la realidad de cada empresa. Los comento de forma resumida por ser básicos los conceptos, el orden de interacción y la metodología estructurada.

### **(aa) Política de prevención de riesgos laborales**

La norma establece los principios básicos que debe seguir la política de prevención de la empresa, al tiempo que responsabiliza la dirección de la organización a definirla y documentarla debiendo conseguir que:

- Sea la adecuada para su actividad y reconozca que la prevención de riesgos laborales es parte integrante de la gestión de la organización.
- Incluya un compromiso de alcanzar un alto nivel de seguridad y salud en el trabajo, cumpliendo, como mínimo, la legislación vigente en esta materia y basándose en el principio de la mejora continua en la acción preventiva.
- Establezca que, la responsabilidad en la gestión de la prevención de riesgos laborales, incumbe a toda la organización; desde la dirección general al trabajador de menor calificación profesional.
- Sea conocida, comprendida desarrollada y mantenida al día por todos los niveles de la organización.
- Sea coherente con otras políticas de recursos humanos diseñadas para garantizar el compromiso y bienestar de los trabajadores.
- Garantice la participación y la información de todos los trabajadores de la organización, así como el derecho a que estos sean consultados a fin de conseguir la mejora continua del sistema de gestión implantado<sup>1269</sup>.

---

<sup>1269</sup> G. BENAVIDES/RUIZ FRUTOS / GARCÍA GARCÍA, *Salud laboral. Conceptos y técnicas para...*, op. cit., pág. 380. La participación choca, en la práctica, con serias dificultades. Las propias condiciones de trabajo de la mayoría de asalariados no se caracterizan precisamente por posibilitar el control sobre las tareas. La parcialización, el trabajo en precario, la monotonía o la despersonalización no facilitan una actitud activa entre los trabajadores. Así, la estructura de poder en la empresa está diseñada para asegurar el control jerárquico sobre qué y cómo se produce. La participación de los trabajadores en Salud Laboral implica, como mínimo, cuestionar este exclusivismo en la toma de decisiones. Por otra parte, la propia estructura y orientación de los servicios de salud en el trabajo, en muchos casos, no permiten la participación. Su orientación suele responder al principio de proteger al trabajador pero sin el trabajador. Es decir, se pretende una protección externa del trabajador considerado sólo desde la perspectiva de objeto de dicha intervención protectora, siempre como receptor sin voz ni voto.

-Sea actualizada periódicamente de acuerdo a su adaptación al progreso técnico y permita la realización de auditorías sistemáticas tanto internas como externas que verifiquen el cumplimiento con la política preventiva.

-Asuma la adopción y difusión de los objetivos de la política de prevención implantada, a toda la organización.

-Garantice al trabajador la suficiente y adecuada formación teórica y práctica mediante la provisión de los recursos necesarios que permitan el desarrollo de la política preventiva.

### ***(bb) El manual y la documentación de gestión de la prevención de riesgos laborales***

El manual es el documento que establece la política de prevención y describe el SGPRL. La organización debe establecerlo y mantenerlo al día, en soporte papel o informático, para presentar de manera comprensible la política citada en el apartado de los objetivos y metas y el programa de actuación descrito; documentar las funciones y responsabilidades de todos los trabajadores de la organización involucrados, incluida la dirección; describir las interrelaciones de los elementos del sistema y proporcionar orientación sobre la documentación que se describe e incluir otros aspectos del sistema de gestión, si fuese necesario.

La organización de la empresa<sup>1270</sup> debe establecer y mantener al día de forma documentada, los siguientes procedimientos para:

-Evaluar los riesgos para la seguridad y la salud tal y como se define en la norma.

-Planificar la acción preventiva tal y como se define en la norma.

-Establecer y actualizar las medidas de prevención y de protección a adoptar y, en su caso, material de protección que debe utilizarse.

-Llevar a cabo los controles periódicos de las condiciones de trabajo y de la actividad de los trabajadores en la prestación de sus servicios para detectar situaciones potencialmente peligrosas.

---

<sup>1270</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente a la LPRL. Principios generales de prevención. Art. 15. En las obras de construcción el RD 1627/1997 establece en el art. 8, la obligación del proyectista de aplicarlos al proyecto de obra.

-Practicar los controles del estado de salud de los trabajadores y las conclusiones obtenidas en relación con la aptitud del trabajador para el desempeño del puesto de trabajo o con la necesidad de introducir o mejorar las medidas de prevención y protección.

-Elaborar y mantener la relación de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, que hayan sido causa de una incapacidad laboral superior a un día de trabajo y la forma de notificarlo a la autoridad competente.

Es aconsejable establecer y mantener al día la relación de accidentes sin baja e incidentes. Ello es importante para la investigación de accidentes como técnica preventiva<sup>1271</sup> (denominada reactiva por ser posterior al accidente).

### ***(cc) Obligaciones de la dirección de la empresa***

El SGPRL establece la obligación de la dirección general, de definir, reconocer y mantener al día el sistema de gestión de prevención de riesgos laborales, y especifica que el sistema debe incluir la preparación de la documentación (estructura organizativa, responsabilidades, procedimientos, instrucciones, etc.) de acuerdo con los requisitos que se regulan en la implantación efectiva de los procedimientos e instrucciones del sistema.

### ***(dd) Responsabilidades***

---

<sup>1271</sup> MÍNGUEZ FERNÁNDEZ / CERMEÑO MONGE / ROLDÁN CALDERÓN / ALBIÑANA PÉREZ, *Planificación y ejecución de la prevención, Evaluación...*, op. cit., pág. 24. El accidente laboral se ha definido en los últimos años por los prevencionistas de diversas formas, pero todas nos conducen a interpretar que es algo que ocurre como consecuencia de un mal uso de los medios materiales y humanos que se necesitan para elaborar ese determinado trabajo. La antesala del accidente es, sin ninguna duda, el riesgo que podemos definir como la probabilidad de un daño futuro. Todo trabajo es construcción supone un riesgo, el trabajo que no tiene riesgo es el que no se hace. Para evitar el riesgo y como consecuencia el accidente, debemos poner unos medios y sistemas, realizando unos estudios de los factores que intervienen en las zonas de trabajo, perfeccionando al máximo los procedimientos con el fin de que si se materializa el riesgo, si surge el accidente, éste no produzca ningún daño.

UNE-81900 EX, define las diferentes responsabilidades en función de las obligaciones<sup>1272</sup> de cada agente que interviene en el proceso<sup>1273</sup>: responsabilidad de la dirección y recursos, revisión de la dirección y responsabilidad del personal. Remarca la obligación regulada, LPRL y RD 1627/97, de comunicación y formación. En lo que refiere a la comunicación, se deben establecer y mantener al día procedimientos documentados para la obtención de una comunicación eficaz para el cumplimiento y desarrollo de la política de prevención de riesgos laborales. Por otra parte, es criterio de la norma en cuanto a la formación, que la organización debe establecer y mantener al día procedimientos para identificar las necesidades de formación y para ofrecer la formación adecuada y suficiente, tanto teórica como práctica en materia de prevención a cada trabajador.

### **(ee) Evaluación de los riesgos**

La acción preventiva de la organización se planificará por la dirección a partir de una evaluación inicial de los riesgos de seguridad y salud de los trabajadores (se expuso un esquema de interacción en el apartado de sistema de gestión y política de prevención).

---

<sup>1272</sup> ABAT DINARÉS/ UNZETA LÓPEZ, *Implantación práctica de la Ley de prevención...*, op. cit., pág. 89. No hay que olvidar que las obligaciones de los trabajadores establecidas en la LPRL, la atribución de funciones en materia de protección y prevención a trabajadores o servicios de la empresa y el recurso al concierto con entidades especializadas para el desarrollo de actividades de prevención complementarán las acciones del empresario, sin que por ello le eximan del cumplimiento de su deber en esta materia, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercitar, en su caso, contra cualquier otra persona. El 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 daños y perjuicios que puedan derivarse de dicho incumplimiento; Francisco Javier CALVO GALLEGO, *La obligación general de prevención y la responsabilidad civil o contractual del empleado*, Madrid: Ed. Aranzadi, 1998, pág. 48-55. La obligación de la prevención como obligación de medios o de resultado y su incidencia sobre el régimen de responsabilidad.

<sup>1273</sup> Carlos MOSQUERA PALACIOS. *La responsabilidad de los profesionales en los accidentes de la construcción*. Madrid: Ed. Nivel nº 20, 1988, pág. 10. Carlos VAZQUEZ DEL REY CALVO. *La responsabilidad Penal en los accidentes laborales*. Madrid: Revista CERCHA nº 31, 1995, Pág. 63.

Es requisito previo<sup>1274</sup> a la evaluación y control de los riesgos, que la organización establezca y mantenga al día los procedimientos para registrar los requisitos normativos en seguridad y salud, que afecten a la organización.

La evaluación y control de los riesgos implica:

-Identificar los peligros, requiriendo un buen conocimiento de las condiciones de trabajo de la organización. Si nos refiriéramos a una empresa constructora, deberíamos diferenciar las propias de la obra (especificadas en el plan de seguridad) de las generales de la empresa.

-Evaluar los riesgos en cuanto el proceso mediante el cual se obtiene la información necesaria para que la organización esté en condiciones de tomar una decisión oportuna de adoptar medidas preventivas.

-Controlar los riesgos implica que la organización ha de tomar decisiones sobre las medidas de control teniendo en cuenta la evaluación de riesgos y los requisitos legales.

-Mantener las medidas de control de riesgos implica que la organización ha de tener unos procedimientos adecuados de vigilancia, mantenimiento y comprobación que aseguren el funcionamiento correcto de las medidas preventivas adoptadas.

### ***(ff) Planificación de la prevención***

En este apartado del SGPR, la empresa debe establecer los criterios y métodos a seguir para el factor o elemento básico de corrección y seguimiento del sistema. La prevención debe definir y documentar como se cumplirán los requisitos relativos en materia de prevención, y se documentará en un formato adecuado a la forma de trabajo de la organización. Su fin es implantar las acciones necesarias para un eficaz control de riesgos.

Este proceso incluye identificar y establecer los objetivos para su consecución y establecer normas de procedimiento, mediante las

---

<sup>1274</sup> Alain ROCHON, *Educación para la salud*, Barcelona: Ed. Masson, S.A., 1996, pág. 155-172. Expone que es requisito previo a la evaluación, realizar el diagnóstico del nivel de implantación y de las causas relacionadas con las características del proyecto, con el fin de establecer un procedimiento que permita introducir los cambios que se produzcan como consecuencia de la puesta en marcha del plan de evaluación.

cuales se puedan medir y valorar las acciones necesarias para desarrollar, mantener, mejorar una cultura organizativa, que apoye el control de riesgos, y mantener un control directo sobre los riesgos generados por las actividades de la organización.

Para cumplir lo expuesto, la organización debe establecer y mantener al día, un programa general y otros específicos con su correspondiente calendario, para el logro de los objetivos y metas. El programa debe incluir la asignación de responsabilidades para conseguir las metas en cada función y en cada nivel de la organización, y los medios para alcanzar dichas metas.

Si los criterios de planificación<sup>1275</sup> son importantes, también lo deben ser los planes: objetivos generales para cumplir la política, identificación de peligros, evaluación de riesgos, sistemas de control de riesgos, actuación ante emergencias, actividades organizativas, medida de las actuaciones, auditorías internas, revisiones del sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales, vigilancia de la salud, etc.

A la planificación de la acción preventiva, hace referencia de forma expresa la LPRL como deber del empresario, en su artículo 16, al cual obliga a llevarla a cabo tras realizar la evaluación inicial de los riesgos<sup>1276</sup>.

### ***(gg) El control de las acciones***

---

<sup>1275</sup> Alfonso PÉREZ GUERRA. *Planificación de la seguridad e higiene en el trabajo en construcción y conservación de edificios*. Barcelona: Ed. Romorgraph, 1991, pág. 67-75.

<sup>1276</sup> MÍNGUEZ FERNÁNDEZ / CERMEÑO MONGE / CASTRO SÁNCHEZ / ROLDÁN CALDERÓN / ALBIÑANA PÉREZ, *Planificación y ejecución de la prevención. Evaluación..*, op. cit., pág. 24. La falta de planificación o la seguridad mal aplicada, la podemos observar hoy día en algunas constructoras; sus mandos no tienen las ideas claras de lo que representa, acuden a soluciones que podemos denominar como soluciones parche, que se realizan en un momento determinado, con prisas, improvisando sobre la marcha, sin analizar y con el único objetivo de salir del paso, porque han anunciado una visita de una determinada persona representante de la propiedad, administración o dirección facultativa. Cuando la visita ha pasado, ese parche se empieza a desmoronar y todo queda en poco tiempo como estaba antes, la obra continúa a un ritmo progresivo hasta que en un determinado momento surge el accidente mortal, todos los engranajes de la producción se paralizan y se presentan los problemas humanos, civiles y económicos; es entonces cuando realmente pensamos en la seguridad.

El control de las acciones es determinante, en cuanto se perciban casos de no conformidad con el sistema que deben implicar unas acciones correctoras y ello determinará unas responsabilidades. La investigación debe reflejar la importancia del suceso, y concentrarse en aquellos casos que pueden implicar lesiones o pérdidas humanas.

La Norma establece la obligación de la organización de definir las responsabilidades a todos los niveles, para asegurar que se coordina adecuadamente y se realiza de forma efectiva el control, la verificación, la medición y los ensayos en cada departamento de la organización. El control en las actuaciones muestra de igual modo el compromiso de la dirección con los objetivos generales en seguridad y salud, y es una parte esencial del desarrollo de una cultura positiva en seguridad y salud. Como medios o clases de control, se deben diferenciar:

-El control activo, mediante el cual la organización debe establecer y mantener al día, procedimientos para comprobar el cumplimiento de las actividades establecidas en materia de prevención de riesgos laborales.

-La verificación en cuanto la organización debe establecer y mantener al día procedimientos para verificar la conformidad del sistema de prevención, con los requisitos especificados (por ejemplo, en el programa, metas, manual e instrucciones de trabajo) y para establecer y mantener al día un registro de los resultados. Para cada actividad o sector de actividad dentro de la organización.

-El control reactivo, mediante el cual la organización debe establecer y mantener al día procedimientos para investigar, analizar y registrar los fallos en el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales. Se debe prestar especial atención a los siguientes elementos: incidentes, accidentes, enfermedades laborales y recomendaciones o requerimientos efectuados por organismos oficiales.

### ***(hh) Registro de la prevención de riesgos***

Todos los registros de prevención de riesgos, deben ser legibles e identificables con cada actividad desarrollada en la organización, en la que sean implicadas la seguridad y salud de sus trabajadores. Los registros de prevención de riesgos deben ser archivados y mantenerse actualizados, de forma que se puedan recuperar de inmediato, y deben protegerse contra posibles daños, deterioros o pérdidas, estableciendo y registrando su período de retención para que puedan ser evaluados. Deben establecerse y llevarse a la práctica, medidas conducentes a facilitar la disponibilidad de registros tanto para la organización como para las restantes partes interesadas.

La organización debe establecer y mantener actualizados los procedimientos para demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de prevención, registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos y metas especificados, elaborar y conservar a disposición de la autoridad laboral la documentación y los resultados de las auditorías y revisiones, así como, los registros de formación.

### ***(ii) Evaluación del SGPRL***

La dirección de la organización es responsable de llevar a cabo la revisión del sistema de gestión. La revisión es la evaluación formal para la mejora continua del sistema de gestión implantado, a través de la modificación y actualización del propio sistema. El artículo 16.1, párrafo segundo de la LPRL<sup>1277</sup>, expone la necesidad de realizar controles periódicos de las condiciones de trabajo y de la actividad de los trabajadores en la prestación de sus servicios, para detectar situaciones potencialmente peligrosas, siempre que el resultado de la evaluación así lo establezca. La evaluación del sistema de gestión lleva implícitas las auditorías que se llevarán a cabo, teniendo en cuenta lo establecido en la norma experimental UNE 81.901<sup>1278</sup>. El objetivo de las auditorías es el de comprobar la adecuada descripción e implantación del SGPRL y por ello deberán ser planificadas de acuerdo a la norma.

---

<sup>1277</sup> LPRL 31/1995..., cit., art. 16.1.

<sup>1278</sup> Cf. Anexo III de la tesis.

## **b) Esquemas**

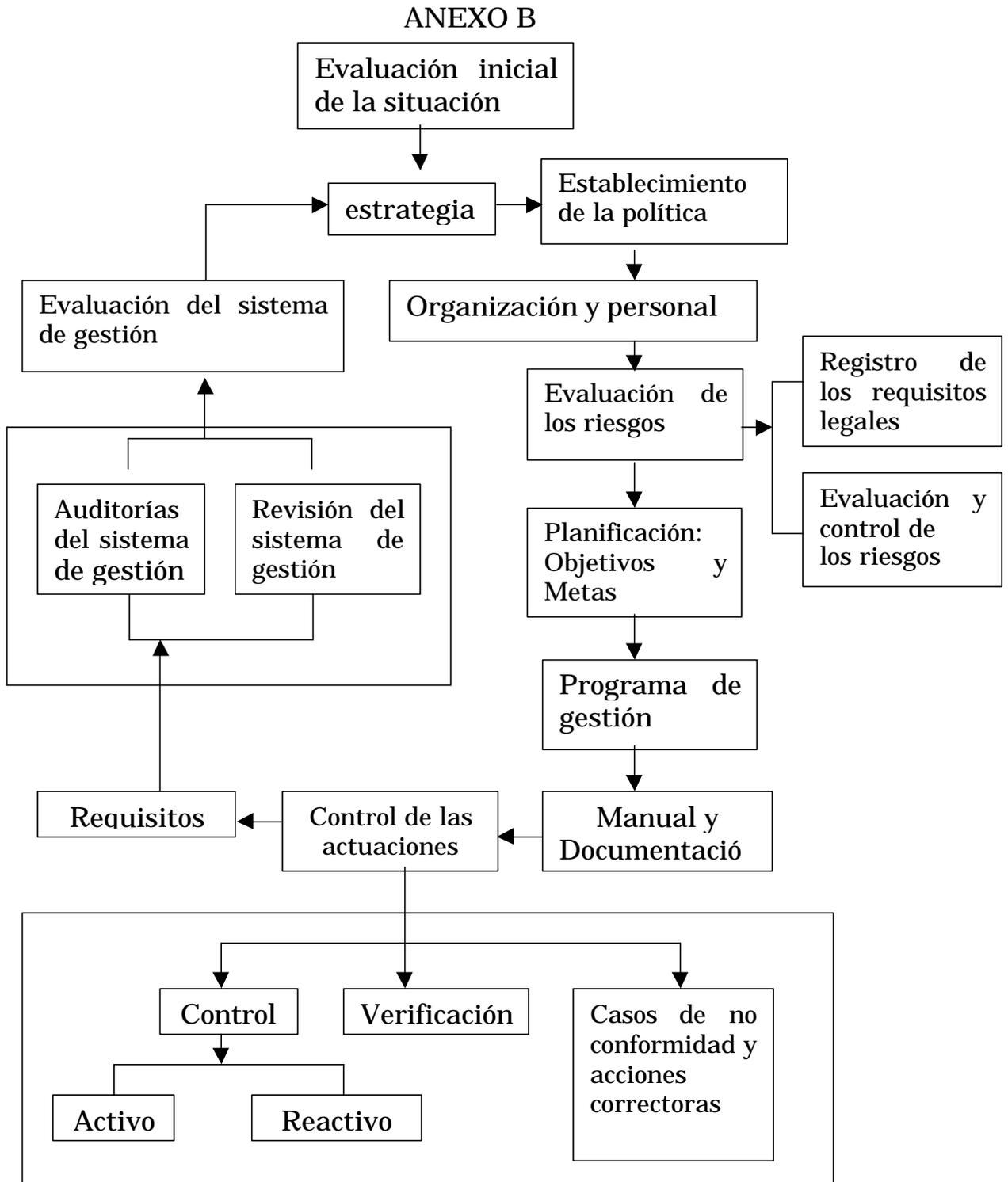
Se incluyen tres esquemas gráficos como ayuda para una mejor comprensión de lo expuesto:

(i) Esquema relativo a los elementos de un SGPRL (es el anexo B de la Norma UNE 81900-EX).

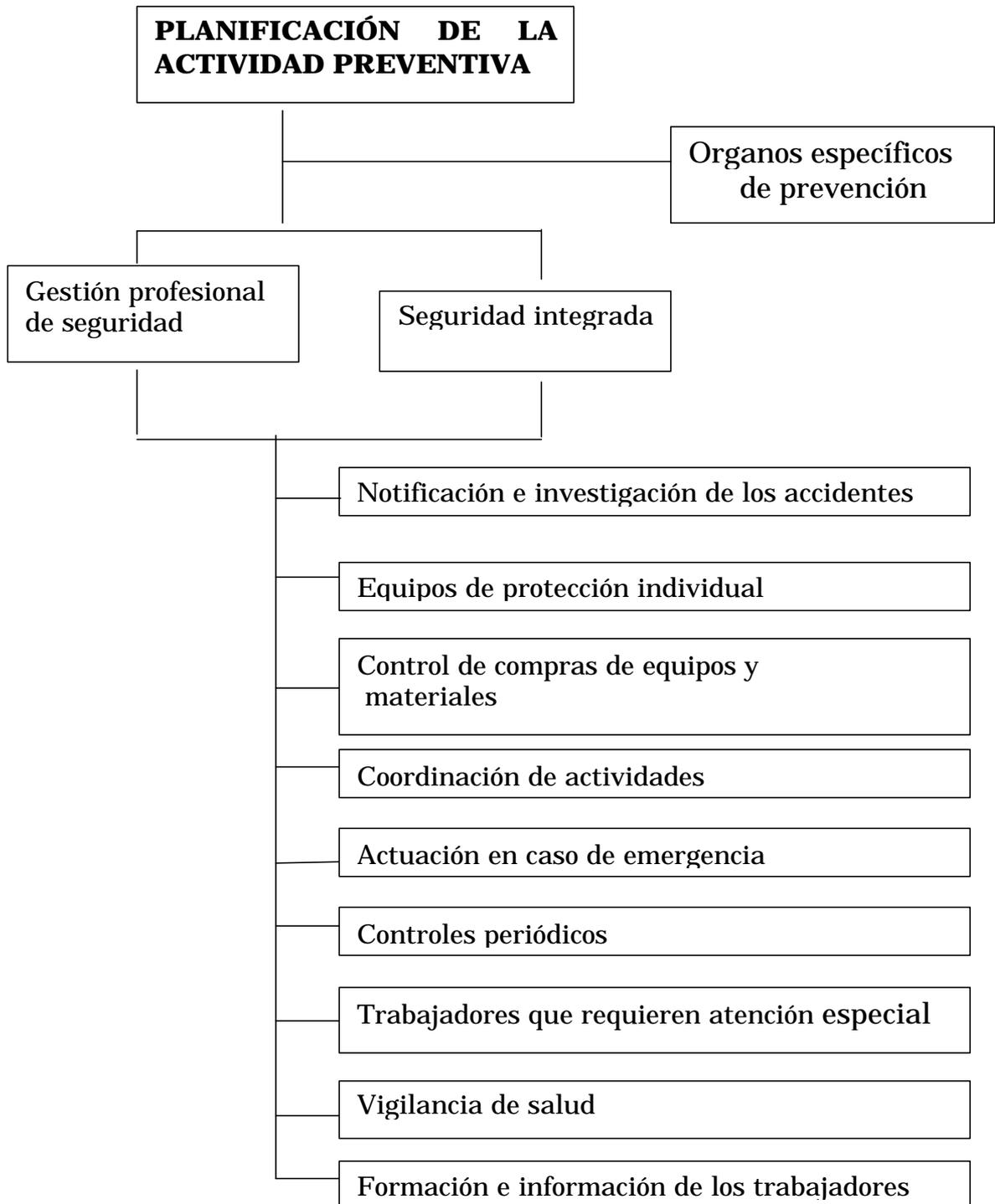
(ii) Esquema de planificación de la actividad preventiva. Incluye las actividades que componen la acción preventiva con un resumen de aquellos elementos y condiciones que deberán satisfacer el programa de actuación de la acción preventiva.

(iii) Esquema de procedimiento para la planificación. Es un esquema indicativo del procedimiento a seguir en la planificación de la prevención en unSGPRL. Se tendrán en consideración unos principios básicos a cumplir en el proceso, ya que los objetivos a conseguir están sujetos a una revisión constante, con el fin de ser una planificación diseñada para un proceso complejo y cambiante como es el proceso constructivo.

*(aa) Esquema de elementos de un sistema de gestión para la prevención de riesgos laborales (es el anexo B de la norma UNE-81900-EX)*

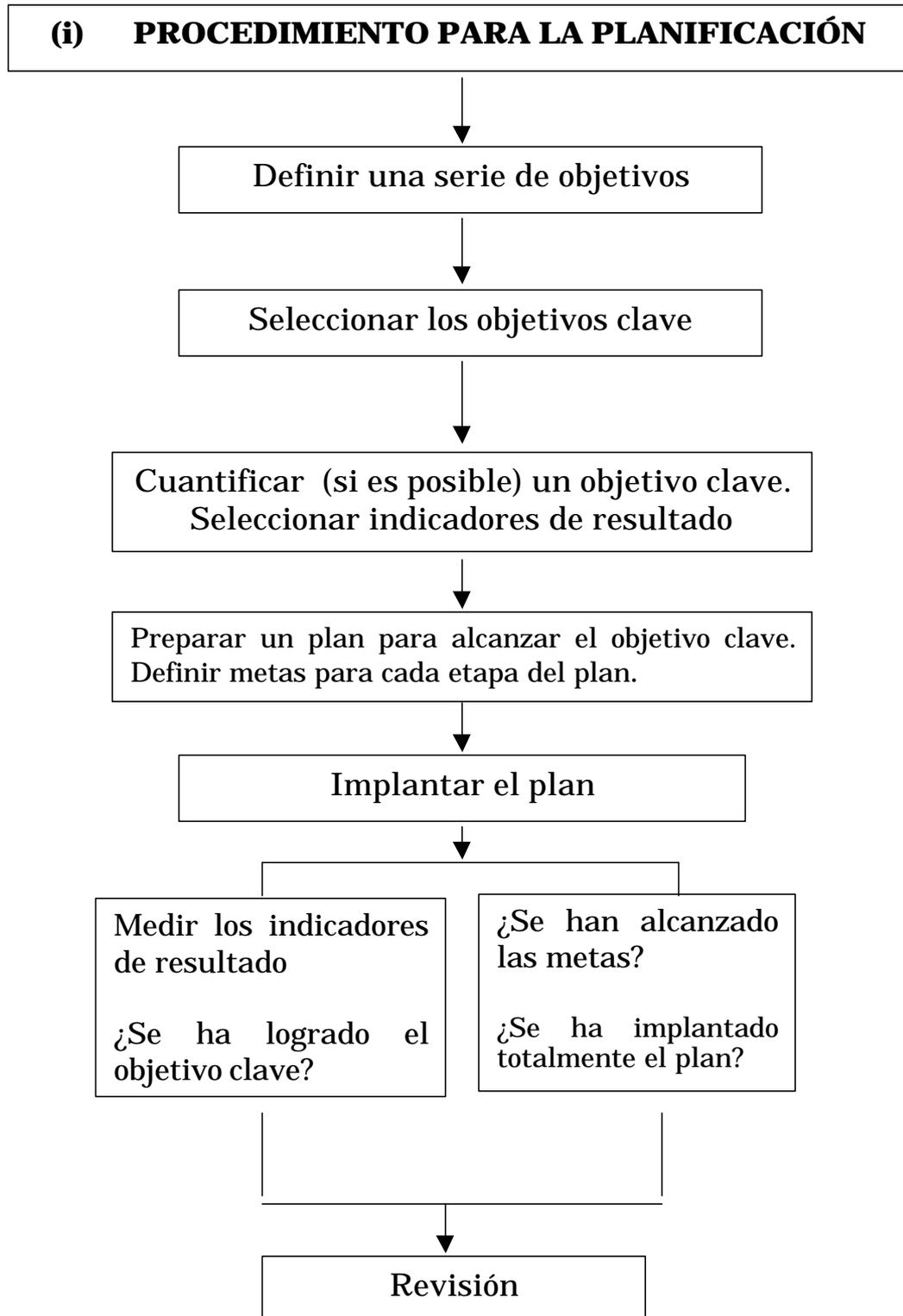


**(bb) Esquema de planificación de la actividad preventiva<sup>1279</sup>**



<sup>1279</sup> Prontuario sobre la Ley de Prevención de Riesgos Laborales de ASEPEYO. Depósito Legal: B-32312-96.

*(cc) Esquema de procedimiento para la planificación*



### ***C) La integración de los sistemas de gestión***

El anexo A, de la norma experimental UNE 81900 EX-1996, establece una tabla de paralelismos del SGPRL con las normas UNE-EN ISO 9001, sistemas de gestión de la calidad y UNE 77-801, sobre sistemas de gestión medioambiental. Muestra en la presentación, que la tabla representa el paralelismo de principios existente entre los apartados correspondientes de las tres normas de sistemas de gestión<sup>1280</sup>.

Sin pretender entrar en la perfección de las vinculaciones que establece, hay que valorar esta norma experimental por la voluntad de afrontar un futuro correcto, desde la perspectiva del concepto de la calidad<sup>1281</sup>, en cuanto es básico un sistema integrado con una visión de conjunto en todas las actividades generales de la empresa, así como en las propias de producción.

Se debe afirmar que el sistema integrado de gestión no depende de la mayor o menor visión de futuro de la empresa, sino que es una obligación establecida por la LPRL. Esta, en su artículo 15, regula que el empresario aplicará las medidas que integran el deber general previsto en el artículo anterior, con arreglo a los siguientes principios: planificar la prevención, buscando un conjunto coherente que integre en ella la técnica; la organización del trabajo; las condiciones de trabajo; las relaciones sociales y la influencia de los factores ambientales en el trabajo.

Hay una complementariedad entre todas las actividades de la empresa que componen el sistema, así como en el análisis y estudio integrado de los procesos de trabajo, en la racionalización en el empleo de los medios o en la gestión unificada y homogénea. Un sistema de gestión integrado conlleva una garantía de calidad con un ahorro en medios, tanto humanos como materiales, en

---

<sup>1280</sup> Se complementa en la tesis como anexo I, la tabla de vínculos del SGPRL con las normas UNE-EN ISO 9001 y UNE 77-801 desarrolladas.

<sup>1281</sup> Antonio GARRIDO HERNÁNDEZ. *Aseguramiento de la calidad en la construcción*, Murcia: Ed. ICCE, 1996, pág. 23-32.

tiempos de gestión interna y externa, y consecuentemente una disminución de los costes de la empresa<sup>1282</sup>.

Un sistema de gestión integrado no significa que los procedimientos o instrucciones organizativas tengan que ser las mismas. Deberá regularse una parte común, y a la vez completarse aquellos procedimientos organizativos de instrucciones específicas de cada una de las tres actividades – calidad, seguridad y medioambiente-. Ello deberá ir acompañado con un manual del sistema general que relaciona tres manuales: manual de calidad, manual de gestión medioambiental y manual de gestión de prevención.

El manual del sistema general marca las políticas, los objetivos, las actividades, organizaciones y responsabilidades en el ámbito general, y en él se especificará el organigrama de la empresa, que deberá contener las relaciones y dependencias de los distintos departamentos y servicios que relacionan las tres normas aludidas.

Hay que considerar importante el esfuerzo realizado por AENOR, para intentar conseguir que las empresas puedan implantar un sistema de gestión integrado. Estas normas UNE experimentales, ayudan a las empresas a cumplir una legislación sectorial que les obliga y responsabiliza en los tres ámbitos. Gestionar de forma desconexa la calidad, la seguridad y medio ambiente es un fracaso asegurado<sup>1283</sup>. Hay que acudir con urgencia a la aplicación coordinada de las normas de gestión.

---

<sup>1282</sup> M. LETELLIER, *La prevención...*, op. cit., pág. 23. Los trabajadores se encuentran seguros y respaldados, pudiendo cumplir sus tareas de forma más tranquila y de manera más eficaz. Esto repercute en la empresa con balances positivos que ya se están empezando a notar. La organización y planificación se cuidan mucho más siendo la improvisación y la desorganización desechadas, consiguiendo de esta forma unos trabajos de calidad superiores y un avance en el mundo de la construcción. Es imprescindible un sistema integrado de gestión acotado al ámbito de cada empresa.

<sup>1283</sup> G.BENAVIDES / RUIZ FRUTOS / GARCÍA GARCÍA, *Salud laboral. Conceptos y técnicas...*, op. cit., pág. 363. La industrialización condiciona el desarrollo económico y sus defectos sobre el medio pueden ser perdurables y constituir riesgos para la salud y la supervivencia del ser humano en el futuro, el abordaje de la relación industria-medio ambiente ha cambiado sustancialmente en las últimas décadas. La gestión de la adecuación de las actividades industriales al medio ambiente se apunta como la solución a la presunta contradicción entre industrialización y conservación medioambiental y protección de la salud. Calidad, seguridad y medio ambiente comparten un objetivo común.

Los sistemas integrados de gestión para integrar la calidad, la prevención de riesgos laborales y el medio ambiente en un único sistema, no configuran una norma para la gestión integral, sino una norma para posibilitar la integración de los tres sistemas en uno. Es una norma que instrumenta la gestión coordinada.

#### **a) Aplicación al proceso constructivo**

La aplicación de estas normas de gestión al proceso constructivo es compleja. Las normas UNE experimentales son de carácter universal y la actividad constructiva, como se ha referido en diversos apartados, tiene unas características especiales por la variedad de agentes intervinientes de distinta naturaleza jurídica, la provisionalidad del lugar de trabajo, unida a la duración de la obra con emplazamiento, características y técnicas diferentes, así como la escasa profesionalidad de las empresas constructoras<sup>1284</sup>.

El sector de la construcción requiere una guía complementaria que facilite la implantación de un sistema integral específico de las empresas, que ayudaría a encontrar la coherencia frente al desajuste existente entre las concepciones de nivel de empresa y de nivel de obra de construcción.

La norma experimental UNE 81900-EX, referida a la construcción, es analizada en diferentes ámbitos y forums, pero de forma especial Ignacio Moltó expone<sup>1285</sup> que “la aplicación, sin más, de una concepción general, sin embargo, parece poco realista, sobre todo en las obras de construcción en las que se atribuye la existencia de riesgos inevitables. La omisión que el legislador reglamentario ha efectuado de esta característica podría ser subsanado por una concepción realista y adecuada en unas normas UNE, que permitan delimitar adecuadamente las responsabilidades en el sector de mayor siniestralidad y, desde luego, reducir estos índices en los que la nueva legislación no ha producido ninguna mella.

---

<sup>1284</sup> Teresa GALLEGO NAVARRO. *Análisis de un sistema de la Calidad para pequeñas y medianas empresas constructoras*. Murcia: Ed. ICCE, 1997, pág. 17.

<sup>1285</sup> IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos laborales...*, op. cit., pág. 35 y 36.

Al margen de esta valoración general, positiva respecto a la concepción y negativa respecto al primer resultado, se puede afirmar, con rotundidad, que es jurídicamente inviable una certificación de calidad a una empresa que no tenga en cuenta la existencia de un adecuado SGPRL. La prevención de riesgos laborales es una cuestión del conjunto de la empresa, que se incluye en el propio concepto de proyecto empresarial, por imperativo de la LPRL y el RSP ”.

A lo expuesto, hay que añadir que singularmente están ausentes aspectos esenciales, como la existencia de sistemas obligatorios de organización y de coordinación, así como la específica exigencia de la reglamentación respecto a la participación de los trabajadores<sup>1286</sup>, que alcanza, no sólo a la consulta sobre los resultados del sistema, sino a la elección misma del sistema. Por ejemplo, la aplicación de un sistema integral en una empresa de más de 500 trabajadores, no puede establecerse sin matizaciones, pues en este tamaño de empresa es obligatorio contar con un servicio propio de prevención de riesgos laborales, que constituya una unidad específica de carácter organizado. Obviamente no es incompatible, pero la exigencia legal implica, inequívocamente, consecuencias organizativas en este SGPRL cuando la empresa cuente con más de 500 trabajadores.

Esta característica debe conducir a dar trato discriminado a algunos aspectos de los procedimientos de evaluación, que no son necesarios respecto de las certificaciones de calidad o de las verificaciones medioambientales. Por ejemplo, el llamado control reactivo a los denominados accidentes laborales, debe tener una consideración normalizada específica, puesto que tiene una reglamentación específica, especialmente en el campo de las responsabilidades penales<sup>1287</sup>, civiles y administrativas<sup>1288</sup>.

---

<sup>1286</sup> G.BENAVIDES / RUIZ FRUTOS / GARCÍA GARCÍA, *Salud laboral, Conceptos y técnicas para...*, op. cit., pág. 380. Promover la participación implica asumir una nueva cultura que convierta a los trabajadores en verdaderos protagonistas de un proceso orientado a la mejora permanente de las condiciones de trabajo, cuyo fin es conseguir mayores niveles de bienestar colectivo.

<sup>1287</sup> Carlos VÁZQUEZ DEL REY CALVO. *La responsabilidad penal en los accidentes laborales*. Madrid: Revista Cercha, nº 31, 1995, pág. 63; MONGE FERNÁNDEZ, *La responsabilidad penal por riesgos en la construcción...*, op. cit., pág. 54-57; Alfonso MELLADO, *Responsabilidad en materia de seguridad...*, op. cit., pág. 63-87. Responsabilidad penal derivada de la obligación preventiva.

Probablemente, este control exige una norma específica, adicional al amplio bagaje de experiencia práctica de nuestro país, en este aspecto.

Destacada la necesidad de desarrollar y poner en práctica unos SGPRL que contribuyan a reducir la siniestralidad, las empresas (promotoras o constructoras) deberán disponer y aplicar un sistema completo de gestión -no sólo una evaluación de riesgos-, que complementarán con las circunstancias específicas de cada obra. La LPRL, en el artículo 21, obliga al empresario a informar a los trabajadores de la existencia de un riesgo grave e inminente, así como de las medidas adoptadas o que deben ser adoptadas. Ello implica al empresario en la obligación de implantar las medidas y en dar las instrucciones para interrumpir la actividad y, en caso de necesidad, ordenar abandonar el lugar de trabajo. Para Beguería Latorre<sup>1289</sup> “es necesario prever con antelación los posibles casos de riesgo grave e inminente, y planificar las instrucciones necesarias que deben seguirse, en el caso que se produzca. La ausencia generalizada de planificación y organización, dirección y control desemboca en accidentes”.

## b) Claves de gestión de la prevención

Hay coincidencia de criterios y voluntad de corrección<sup>1290</sup>, pero las dificultades para afrontar el peligro requieren un cambio de cultura, de forma especial, en las empresas de construcción. Las claves de gestión de la prevención<sup>1291</sup> en el proceso constructivo necesitan el análisis de algunos aspectos del sector y el cumplimiento de unos objetivos, así refiero los siguientes:

---

<sup>1288</sup> José Luis GLAVÁN DE GRANADA. *Potestad sancionadora de la Administración por infracción de normas de seguridad e higiene en el trabajo*. Sevilla: Ed. CA y AT, de Sevilla, 1990, pág. 43.

<sup>1289</sup> Pedro Antonio BEGUERÍA LATORRE. *La coordinación de la seguridad en la edificación.*, Murcia: Ed. ICCE. Revista BICCE, 1987, pág. 14-26.

<sup>1290</sup> BYGGFORSK. Norwegian Building Reserch Institute. *Del aseguramiento a la gestión total de la calidad*. Oslo, 1994. Traducción al castellano publicada por ICCE. Murcia, 1995, pág. 22.

<sup>1291</sup> CERCHA. *II Forum de Seguridad Laboral en la construcción* Madrid: Ed. Revista CERCHA. nº. 47, 1998, pág. 51.

-Que todos los empresarios del sector de la construcción, sin excepción, han de disponer, tener desarrollado y aplicar un SGPR, que completarán con las circunstancias específicas que concurran en cada obra.

-La falta generalizada de planificación y organización, dirección y control, coadyuva, de forma decisiva, en la siniestralidad laboral.

-La ausencia de política empresarial preventiva es origen causal de hechos que concluyen en el fracaso y constituyen el accidente, en un sector donde la subcontratación y el destajo son la norma, la productividad es baja, y la competencia muy acusada.

-Los SGPR deben convertirse en herramientas para asegurar el funcionamiento de una actividad preventiva coherente, entendiendo que la mejora continua en la acción preventiva, sólo puede conseguirse mediante la formación<sup>1292</sup>, información, consulta y participación del personal en todos los niveles de la organización de la empresa.

-El empresario debe garantizar que cada trabajador reciba una formación<sup>1293</sup>, a la vez suficiente y adecuada, en materia de seguridad y salud. Dicha formación<sup>1294</sup> habrá de adaptarse a la

---

<sup>1292</sup> BERNAL HERRER, Formación general de la seguridad..., op. cit., pág. 122. La precaución y la prevención son fundamentales. La relación entre trabajo, riesgo, accidente y seguridad es evidente: El trabajo crea los riesgos, los riesgos provocan accidentes, y la seguridad trata de poner los medios para eliminar los riesgos y, con ello, los accidentes y sus consecuencias humanas y materiales.

<sup>1293</sup> IGNACIO MOLTÓ. *Prevención de riesgos en las obras de construcción...*, op. cit., pág. 125. Referente a la asunción personal por el empresario de la actividad preventiva.

<sup>1294</sup> ABAT DINARÉS / UNZETA LÓPEZ, *Implantación práctica de la Ley de prevención...*, op. cit., pág. 50-51. La formación de los trabajadores es una obligación empresarial complementaria a la de adoptar las medidas preventivas necesarias. Por otro lado, la corresponsabilidad de los trabajadores en esta materia (art. 29), supone una obligación previa, su formación. La Ley establece que ha de ser teórico-práctica. Por un lado, debe haber una instrucción teórica sobre las cuestiones preventivas generales (de la empresa en su conjunto si las hay) y específicamente sobre los riesgos y medidas preventivas relacionadas con su puesto de trabajo (las máquinas o herramientas que manipule o trabajos en los que intervengan, etc.). Pero también requiere que sea una formación práctica, es decir, aleccionando sobre la manera correcta de operar, medidas preventivas a adoptar. Conviene recordar la especial incidencia de la formación en los puestos de trabajo de especial incidencia de la formación en los puestos de trabajo de especial peligrosidad (gruistas, carretilleros o en todos aquellos en que se necesiten conocimientos o acreditación específicos). Se

evolución de los riesgos existentes y a la aparición de otros nuevos, repitiéndose periódicamente si fuera necesario. Para que la citada formación sea eficaz, estará en coherencia con la realidad donde los trabajadores desarrollan las tareas. En el mundo de la empresa han de tener carácter prioritario los cursos dirigidos a las personas con mayor responsabilidad en la toma de decisiones.

-Todas las titulaciones profesionales del sector y agentes intervinientes deberán tener conocimientos en prevención de los riesgos laborales. La participación de todos ellos es requisito imprescindible para conseguir objetivos eficaces en esta materia<sup>1295</sup>.

-Se hace precisa la normalización y acreditación de los materiales<sup>1296</sup> y elementos de seguridad, en la que deben constar propiedades, características de uso, mantenimiento, etc. Esta normalización y su acreditación deberá complementarse con la preceptiva autorización de uso en cada obra, antes de su utilización. De igual modo, se procederá con el resto de elementos que se incorporen al edificio, de manera permanente para el ejercicio de las tareas de mantenimiento y conservación<sup>1297</sup>.

-Empresas, trabajadores y técnicos consideran el coste de la prevención de los riesgos laborales como económicamente rentable, al conseguir, con su planificación, resultados añadidos en calidad. Administraciones públicas y entidades de seguros deberían contribuir en mayor medida con acciones tendentes a este fin.

---

debe proceder a la formación en el momento de su contratación, ya que se debe concienciar y sensibilizar sobre los riesgos y medidas preventivas de la empresa. Pero esta formación también debe proporcionarse ante determinados cambios.

<sup>1295</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado correspondiente al técnico competente.

<sup>1296</sup> Francisco ARREDONDO VERDÚ, *Generalidades sobre materiales de construcción*, Madrid: Ed. Rugarte, S.L. 1990, pág. 29-55. El fin de estas generalidades sobre materiales de construcción es proporcionar datos sobre la naturaleza, propiedad, fabricación y ensayo de los materiales de uso más corriente en edificación y obras, con el fin de poder controlar lo normado.

<sup>1297</sup> Cfr. Cap. 1 y 3 de la tesis: apartados correspondientes a las fases de proceso de edificación.

-Es necesaria la sujeción de empresas, trabajadores y técnicos en las tareas de mejora de las condiciones de seguridad y salud laboral. También se solicita un sistema de gestión integral de las empresas que, en el ámbito de la construcción, prevean la posibilidad de interseccionarse con los sistemas de gestión de las diferentes empresas que intervengan en una promoción. Par Garrido Hernández<sup>1298</sup> la intersección de sistemas sólo será posible si existen unas normas de aplicación comunes, como lo deberán ser las normas ISO, en España UNE.

Los aspectos analizados no son los únicos que afectan al proceso constructivo, pero sirven para indicar las carencias del sector y la necesidad urgente de afrontar un cambio de cultura en materia de seguridad y salud laboral.

#### ***D) Formación e información - cultura del riesgo -***

Lo expuesto en los apartados anteriores atestigua que el RD 1627/97 plantea problemas de interpretación y aplicación. Entre otras muchas razones, el incremento de los accidentes<sup>1299</sup> muestra que esta nueva normativa no ha podido ser aún implantada correctamente.

Es difícil que pueda implantarse correctamente, cuando las previsiones normativas de la LPRL precisan, por un lado, la puesta en marcha de recursos y mecanismos que aún no han sido completados, por ejemplo los servicios de prevención, y por otro, porque la propia Ley requiere el desarrollo de cultura<sup>1300</sup>. Entre

---

<sup>1298</sup> Antonio GARRIDO HERNÁNDEZ. *Aseguramiento de la calidad en la construcción*. Murcia: Ed. ICCE, 1996, pág. 82. Expone que Álvaro GARCÍA MESEGUER coordinó la elaboración del boletín 157. El CEB "Quality control and Quality Assurance for concrete structures" y el 184 del CEB "Quality assurance for Building". Destaca la idea que no siempre se ve reflejada en los escasos textos sobre la calidad en la construcción, de la importancia fundamental del sistema de calidad del promotor. Su iniciativa fue estructurar un pentágono de agentes. pág. 88.

<sup>1299</sup> CEESA (Consultora de Economías de Escala) *Construcción: crisis y expectativas*, Madrid: Ed. GPS, 1993, pág. 25-32.

<sup>1300</sup> Empar BLAT GIMENO, *El pensament de Freinet i el seu marc històric*, Barcelona: Ed. Perspectiva escolar 208, 1996, pág. 7. Un excés d'instrucció anul·la la capacitat de reflexió i de crítica, al mateix temps que impedeix el desenvolupament de la creació i de l'expressió, amb dues capacitats tan necessàries per la possible transformació social.

otras cosas manifiesta en la exposición de motivos su propósito de fomentar una auténtica cultura preventiva, mediante la formación<sup>1301</sup>, la mejora de la educación en dicha materia en todos los niveles educativos, e involucra a la sociedad en su conjunto. De esta forma constituye uno de los objetivos básicos y de efectos quizás más trascendentes de los perseguidos por esta Ley.

#### a) Condiciones de la formación e información

Las condiciones de la formación e información<sup>1302</sup> y las obligaciones a seguir para la composición del cronograma formativo, referido a una obra de construcción concreta, debe estar especificado en el pliego de condiciones del estudio de seguridad y salud o estudio básico<sup>1303</sup>. Deberá definir la calidad de

---

<sup>1301</sup> Eduardo MARTÍN PUEBLA, *Formación profesional y contrato de trabajo*, Madrid: Ed. La Ley-actualidad, 1998, pág. 67-69, La formación profesional y prevención de riesgos laborales constituyen un ámbito de actuación específico en el que la formación del trabajador resulta obligada para el empresario. La formación en materia preventiva de la que resulta acreedor el trabajador debe tener una dimensión tanto teórica como práctica.

<sup>1302</sup> Jaime LLUIS NAVAS. *Derecho de la seguridad e higiene en el trabajo*. Barcelona: Ed. CEDECS, 1996, cap. III. El deber de formación prevencionista. pág. 185-193; MARTÍN PUEBLA, *Formación profesional y contrato...*, op. cit., pág. 28 y 29. El elevado ritmo de cambio tecnológico y la dinámica hacia nuevas formas organizativas implican, como se ha visto, una continua transformación de los contenidos profesionales de gran parte de las tareas y de las ocupaciones laborales. Por lo que a la formación profesional de los trabajadores ocupados asume una importancia creciente, presentando las características de un proceso permanente, dado que a veces será necesario reciclar, incluso más de una vez a lo largo de la vida laboral, la profesionalidad del trabajador, lo que requerirá instrumentar amplios procesos de formación. Desde un punto de vista económico puede afirmarse que la inversión en formación se ha convertido en una variable estratégica apta para proporcionar a las empresas las mejores oportunidades de competitividad, cuya importancia no cabe desdeñar ante los retos que plantea a la economía europea en general, y a la española en particular, la progresiva globalización o mundialización de la economía. La fuerte demanda de nuevas cualificaciones, la necesidad de actualizar continuamente las cualificaciones ya adquiridas y de homologar las certificaciones profesionales constituyen factores determinantes de la exigencia para gran parte de la población activa de pasar por procesos de recualificación profesional. Ello obliga a plantear la interdependencia entre el sistema educativo y el sistema productivo en términos como nunca hasta hoy había sucedido, acercando la escuela a la empresa.

<sup>1303</sup> José CONDE OLIVA / Pablo GÓMEZ GÓMEZ / Alfredo MARTÍNEZ CUEVAS. *Modelo referencial para pliego de condiciones particulares para estudios de seguridad e higiene en el trabajo en obras de edificación*. Sevilla: Ed. CA y AT Sevilla, 1994, pág. 27.

la formación e información<sup>1304</sup> que debe recibir cada trabajador, en función de la actividad que deba desarrollar, y el plan de seguridad y salud, redactado por el empresario principal<sup>1305</sup> - normalmente constructor-, al que deberán unirse los subcontratistas y trabajadores autónomos intervinientes en el proceso constructivo de la obra. Deberá completar y especificar, con más detalle, el cronograma formativo e informativo, en cuanto debe cubrir la calidad decidida según el plan de ejecución de obra, adyacente al SGPR en la empresa o empresas que intervienen en la obra de construcción.

Tanto el estudio como el plan de seguridad deben tener presente las obligaciones y responsabilidades de formación e información de los trabajadores, establecidas en los artículos 18 y 19 de la LPRL, y los artículos 15 y 16 del RD 1627/97.

## b) Formación técnica integral

Comparto el criterio de Moreira Sánchez<sup>1306</sup> de entender “la formación, técnica integral como una de las claves para la gestión de la prevención, así como que el punto de partida de la formación técnica integral en prevención y seguridad, debería ser la infancia y que la base de la cultura del riesgo debería adquirirse antes de los 12 años, una vez que se ha completado el desarrollo psicomotriz”. Deberá enseñarse<sup>1307</sup> cómo debe ser un comportamiento ante una situación de riesgo previsible o cómo se puede influir en los riesgos.

---

<sup>1304</sup> Irene DE PUIG, *Aprende a aprender*, Barcelona: Ed. Empúries, S.A, 1989, pág. 5. El que cal és ensenyar a aprendre i que les eines elementals de tot treball intel.lectual esdevinguin un hàbit que ajudi a comprendre i assimilar els continguts.

<sup>1305</sup> Cfr. Cap. 1, 3 y 6 de la tesis: apartados en los que se desarrollan las diferentes fases del proceso constructivo de la edificación y en las que se definen las actividades de cada agente.

<sup>1306</sup> José Luis MOREIRA SÁNCHEZ, *El punto de partida de la formación técnica integral II Forum de Seguridad Laboral en la construcción*, Madrid: Ed. CGAT. 1998, pág. 28 y 29.

<sup>1307</sup> Jurjo TORRES, *El curriculum oculto*, Madrid: Ed. Morata, 3er ed, 1992, pág. 93. La acción pedagógica implica un trabajo pedagógico, con duración temporal suficiente para producir en los destinatarios una formación capaz de dejar huellas persistentes.

También se podría plantear la formación en seguridad y prevención, en el marco de la universidad o en cualquier otro estadio, con enfoques más técnicos, al contar con los apoyos eficaces de cada persona, estuviere donde estuviere, es decir, usando métodos coherentes con la realidad del puesto de trabajo<sup>1308</sup>.

El razonamiento de esta teoría viene amparada en el criterio de que el adulto es proclive al rechazo, por interpretar que se atenta contra su personalidad. Hay que cambiar hábitos, comportamientos y actitudes<sup>1309</sup> que permitan hacer ver al adulto la necesidad de utilizar las técnicas oportunas que, indicadas en cada momento, van a facilitar su trabajo, ganando en eficacia y seguridad.

Hay coincidencia<sup>1310</sup> en que la accidentalidad tan elevada tiene su origen en la falta de formación y, que la enseñanza o formación en seguridad y prevención debe estar integrada en todas las disciplinas. Debe ser una enseñanza específica en los distintos ámbitos que se formen a los intervinientes en el proceso constructivo.

En cuanto a la formación en seguridad y salud en el lugar de trabajo, se indica que es inútil disponer de un conjunto de leyes, reglamentos o sanciones si no se logra convencer a los ciudadanos de las necesidades de cambiar de comportamiento, de adoptar una actitud de seguridad y de respetar las normas para evitar el riesgo. Debemos ser conscientes que para que esta formación sea eficaz, tendrá que ser coherente con la realidad donde los trabajadores desarrollan su trabajo, lo que implica una mayor

---

<sup>1308</sup> José Antonio NIEDERLEYTNER MOLINA. *La Formación integral, II Forum de Seguridad Laboral en la construcción*. Madrid: Ed. CA y AT, 1998, pág. 1-5; MARTÍN PUEBLA, *Formación profesional y contrato...*, op. cit., pág. 82 y 83.

<sup>1309</sup> Jurjo TORRES, *El currículum...*, op. cit., pág. 94. Una condición fundamental para que los hábitos se formen es que el trabajo pedagógico que los va a originar sea contemplado como legítimo por sus destinatarios; esto facilitará la construcción de un habitus duradero.

<sup>1310</sup> II Congreso Nacional de aparejadores y arquitectos técnicos. Granada 1994, *Mesa de debate sobre la seguridad en el trabajo*; curso de verano del CGAT. El Escorial. Madrid, 1996, *sobre la seguridad y salud laboral en la construcción: reflexiones y propuestas metodológicas para promover la cultura de la prevención en el sector*; I Forum de la Arquitectura Técnica, Madrid, 1996. Mesa de debate sobre: *la cultura de la prevención a debate*.

dificultad en el ámbito de la construcción, por ser cambiante de forma casi constante.

No hay que olvidar las estrategias para afrontar el futuro en cuanto la formación de los jóvenes en la cultura del riesgo, pero la legislación ya es vigente y, hoy por hoy, es a los adultos a los que debemos dar formación para cumplir los requisitos que la amplia legislación, comentada o referida en apartados anteriores, nos obliga.

Para que la formación, que debe ser generalizada, específica y dirigida a todos y cada uno de los intervinientes en los procesos productivos (desde el director general de la empresa al último trabajador, y desde el promotor al coordinador y dirección facultativa), sea eficaz, debe ir acompañada de la adecuada información que provoque en todos una conciencia de integración de la seguridad y salud en el proceso, en cada uno de los ámbitos de la actividad de los agentes o trabajadores<sup>1311</sup>. No sólo deben desear formarse sino, como exponíamos en el apartado del SGPRL, deben sentirse protagonistas de su propio proceso de aprendizaje<sup>1312</sup>.

---

<sup>1311</sup> MARTÍN PUEBLA, *Formación profesional y contrato...*, op. cit., pág. 249. La tutela del proceso formativo. La obligación empresarial de proporcionar formación práctica al trabajador en formación de aprendizaje objeto del contrato ni en la de atemperar el ejercicio de determinados poderes empresariales a esta circunstancia. El cumplimiento de tal obligación exige, además, que el empresario observe una conducta dirigida a la obtención por parte del joven de las aptitudes y cualificaciones profesionales precisas para el ejercicio del oficio o puesto de trabajo objeto del aprendizaje. Puede decirse, en este sentido, que sobre el empresario pesan unos deberes pedagógicos precisos, cuyo cumplimiento es requisito indispensable para que la estancia en la empresa tenga una dimensión formativa real, esto es, para que el trabajo realmente productivo que el trabajador realiza sea al mismo tiempo un trabajo realmente formativo. El carácter formativo de la actividad laboral no puede quedar reducido a una característica intrínseca de la misma, sino que a la potencialidad formativa que la prestación de trabajo debe necesariamente poseer se debe añadir el respeto por parte de los actores implicados en el proceso formativo que el contrato instrumenta de las exigencias de lo que se ha llamado la pedagogía de la alternancia.

<sup>1312</sup> ALAIN ROCHON, *Educación para la salud...*, op. cit., pág. 4. La educación para la seguridad y salud supone facilitar la adaptación voluntaria de los comportamientos de los responsables, de los técnicos y de la población, a través de experiencias de aprendizaje. En la educación para la salud, la andragogía (para los adultos) y la pedagogía (para los niños), tiene lugar escogido; M<sup>a</sup>. Dolors GUIX FEIXAS / Pili SERRA JOANQUET, *Si et dono una joguina jo em quedo sense; però si et dono coneixements, tots dos en tenim ! Perspectiva escolar*, 235, Barcelona: Ed. AMRS, 1999, pág. 49. El veritable repte del treball escolar és trobar una forma d'organització de tasques i configuracions de recursos que porti als alumnes a modificar els seus

### c) Criterios de formación

Sin desear profundizar en el tema de quiénes deben formar<sup>1313</sup>, la LPRL y los diferentes reglamentos especifican la obligación que expuse del empresario con relación a sus trabajadores... etc.<sup>1314</sup>. El formador, antes de plantearse una acción formativa, debe conocer las particularidades del trabajo de la empresa donde esta acción deba desarrollarse, debe conocer la cultura y con ella nos referimos a la construcción, al conocimiento o análisis del proceso constructivo. En cualquier caso, no es suficiente conocer un tema para enseñar a adultos, puesto que en estos se dan una serie de circunstancias, unas positivas y otras negativas, que hay que saber potenciar unas, y contrarrestar las otras.

El adulto ve la educación como una intromisión en su personalidad para introducir un cambio, y opone una resistencia, a veces inconsciente, a esa modificación. El aprendizaje es vivido por muchos adultos como una amenaza a su situación personal o a sus hábitos. Esta resistencia debe ser compensada por el formador haciéndole ver el beneficio que el cambio puede proporcionarle<sup>1315</sup>. El escolar asiste a las clases por imposición externa, el adulto asiste por convicción, este es un punto positivo;

---

punts de vista i a assumir compromisos que els facin sentir els protagonistes del propi procés d'aprenentatge.

<sup>1313</sup> ASEPEYO. *Consejos de seguridad: construcción y obras públicas*, Madrid: Ed. APA, 1996, pág. 5. (Trabajo realizado en el seno del Comité Internacional AISS para la prevención de los riesgos profesionales en la construcción y obras públicas)- Las ediciones propias de cada país incluyen ligeras modificaciones en relación al documento original. En el mismo orden de ideas, un documento parecido fue difundido entre los trabajadores de España, que ejerzan su actividad en otros países. Tal es el caso de la edición en lengua española, realizada por la Asociación para la Prevención de accidentes (APA) dirigida a los trabajadores de la construcción y obras públicas.

<sup>1314</sup> Cfr. Cap. 6 de la tesis: apartado en el que se desarrolla la Ley 31/1995.

<sup>1315</sup> M. LETELLIER, *La prevención...*, op. cit., pág. 23. La formación y la información deben ser siempre predecesoras de cualquier cambio, aunque muchas veces esto no ocurre así, creando este ambiente de desasosiego y desconfianza. Es necesario que los trabajadores se encuentren seguros y respaldados, pudiendo cumplir sus tareas de forma más tranquila y de manera más eficaz. Esto repercute favorablemente en la empresa.

pero el adulto abandona pronto<sup>1316</sup> el aprendizaje si no ve claros los resultados o si cree que el esfuerzo no responde a sus necesidades. El adulto aprende para cubrir unas necesidades, por lo que las metas y los objetivos tienen que estar claramente definidos.

Para Niederleyner Molina<sup>1317</sup> “mientras que el niño y el adolescente poseen una curiosidad ilimitada, el adulto posee una capacidad de adaptación limitada. El adulto recurre a la formación porque necesita de ella para el desempeño de su función, por lo que debemos demostrarle que lo que está haciendo le va a permitir hacer su trabajo mejor, más eficaz y más seguro. El adulto es más impaciente, como consecuencia de su sentido de la economía, del tiempo y del esfuerzo. El adulto aparentemente es más emotivo que los jóvenes. Teme la frustración y el ridículo, mucho más si no ha tenido la ocasión de frecuentar colegios o universidades. No se debe establecer nunca un sistema competitivo y menos aun descalificaciones; ciertos sentimientos del adulto son extrapolaciones de experiencias vividas en la escuela, por ello debe huirse de todo lo que pueda relacionarse con el periodo escolar, pupitres, formas de expresión, etc”.

La motivación en el adulto es la tensión del individuo hacia una meta que él reconoce como capaz de satisfacer sus necesidades; no se debe confundir interés con motivación, el interés se refiere más bien a objetivos concretos, mientras que la motivación hace referencia a algo más global, a la meta de todo un proceso. Las motivaciones que están presentes en los esfuerzos del adulto son en general deseos de promoción social o mejoras económicas.

---

<sup>1316</sup> Ivan ILLICH, *La sociedad desescolarizada*, Barcelona: Ed. Empúries, S.A, 1er ed., 1989, pág. 5. La proporción de desertores, especialmente de alumnos de los primeros años y de maestros primarios señala que la base están pidiendo un enfoque totalmente nuevo.

<sup>1317</sup> NIEDERLEYTNER MOLINA. *La Formación integral...*, op. cit., pág. 4; César COLL / Rosa COLOMINA, *Desarrollo psicológico y educación, II*, Madrid: Ed. Alianza Psicológica, 4ar reimpression, 1992, pág. 339. En la estructura competitiva los objetivos o metas de los participantes están relacionados de manera que existe una correlación negativa entre su consecución por parte de los implicados; a saber, un alumno puede alcanzar la meta que ha propuesto si, y sólo si, los demás no pueden alcanzar la suya.

#### d) Referencia a la realidad actual

En cualquier caso, como se expone en una frase popular, la realidad es la que es, por mucho que se mire al revés y, mientras más se tarde en dinamizar los recursos necesarios para implantar una cultura del riesgo, más difícil será alcanzar el desarrollo preventivo que requiere la LPRL, su desarrollo normativo y especialmente el RD 1627/97. El proceso puede llegar a ser irreversible sin una definición concreta de los propósitos y retos estratégicos para poder reducir progresivamente los accidentes.

De poco servirá la regulación de responsabilidades del coordinador de seguridad en el proceso constructivo para que apruebe el plan de seguridad, si los trabajadores o las empresas que deben cumplirlo no tienen la formación o medios para hacer efectivas las medidas preventivas. Es necesaria una formación integral, liderada por los agentes implicados en el proceso, para el desarrollo de la necesaria cultura preventiva.

El concepto de formación integrada<sup>1318</sup> se debe entender referido a toda la organización. Para ello se parte de los cursos de gestión, planificación y recursos humanos hasta llegar a los cursos de oficios que deberán merecer una especial atención<sup>1319</sup>.

El Consejo Europeo de Profesionales de la Edificación (ECBP) aprobó, en 1998, el proyecto EUREMAC<sup>1320</sup>, que tiene por objetivo establecer un programa de formación sobre gestión en la construcción y un sistema de certificación de esta competencia

---

<sup>1318</sup> ASEPEYO (Mutua de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales de la seguridad social n1 151). *Prontuario sobre la Ley de prevención de riesgos laborales. (A) Aplicación del sistema de seguridad integrada*. Barcelona: Ed. Asepeyo, 1997, pág. 17-21.

<sup>1319</sup> Elisa JATO SEIJAS, *La formación profesional en el contexto Europeo. Nuevos desafíos y tendencias*, Barcelona: Es. Estel, 1998, pág. 321. Una de las finalidades asignadas a los sistemas actuales de formación profesional inicial o reciclada, es la contribución al logro y desarrollo de conocimientos, valores y destrezas, que permitan a las personas su plena y autónoma incorporación al desarrollo social y económico. Se requiere un proceso de revisión urgente...; Elena MARTÍN/ Isabel SOLER, *Desarrollo psicológico y educación II*, Madrid: Ed. Alianza Psicológica, 4ar reimpresión, 1992, pág. 472. La educación tiene como objetivo promover el crecimiento personal de los alumnos mediante la construcción significativa de los aprendizajes específicos.

<sup>1320</sup> Actualidad, *Proyecto Europeo de formación en gestión de la construcción* Madrid: Ed. Revista CERCHA, núm. 47. 1998, pág. 64.

profesional, válido en la UE. Con este proyecto se persigue desarrollar una metodología de formación común en el ámbito europeo<sup>1321</sup>, lo que facilitará el funcionamiento de un sistema de acreditación de las formaciones, y del reconocimiento profesional para impulsar la libre circulación de los profesionales. Los principales focos de atención actuales se encuentran en el ámbito de las responsabilidades dimanantes de los cambios legislativos. En España son, de forma especial, los enlazados a la LOE y a la implantación efectiva del RD 1627/97. Esto requiere unas necesidades de formación en nuevas áreas de actividad: gestión, medio ambiente, seguridad, mantenimiento, calidad, etc.

En el proyecto EUREMAC se especifican como objetivos prioritarios, la inclusión de la formación a todos los niveles como factor estratégico de cambio y mejora del sector de la edificación, la importancia de introducir la gestión a lo largo de todos los proyectos, las posibilidades de convertir el sector de la construcción en un sector industrial como cualquier otro, y actuar sobre el proceso para mejorar costes, tiempo y calidad. De este modo se rompe con el fatalismo de que la construcción es diferente.

Si importante es el proyecto EUREMAC en cuanto a la formación y convalidación directa en el ámbito comunitario, también lo debe ser, en tanto que ayuda referente a la formación específica de prevención de riesgos laborales, el convenio de colaboración suscrito en octubre de 1998, entre el Consejo General de la Arquitectura Técnica y el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Éstos participan en la elaboración de un plan de estudios para la formación de expertos en la prevención de riesgos laborales en la construcción<sup>1322</sup>.

---

<sup>1321</sup> JATO SELJAS, *La formación profesional en el contexto...*, op. cit., pág. 11. Los profundos cambios y modificaciones sociales y culturales, que tipifican el presente de nuestras sociedades, se encuentran en la raíz del clima de reformas educativas, de innovaciones y de revisiones a las que se enfrentan los distintos gobiernos y las diferentes políticas educativas nacionales. Al mismo tiempo, los nuevos retos tecnológicos, las crecientes y diversificadas demandas educativas y formativas de los ciudadanos, las exigencias científico-tecnológicas actuales, los nuevos horizontes internacionales abiertos a crecientes intercambios de todo tipo e el afán por extender y generalizar el derecho a la educación integral y de calidad para el conjunto de las personas, se constituyen, así mismo, en elementos promotores de las citadas revisiones y reformas educativas.

<sup>1322</sup> BERNAL HERRER, *Formación general de seguridad...*, op. cit., pág. 518. La LPRL, en su exposición de motivos, hace una atinada consideración sobre el propósito

A través de esta colaboración efectiva entre ambas instituciones se quiere poner en marcha un programa de estudios universitarios de segundo ciclo, destinado a la formación de expertos en prevención de riesgos laborales en construcción<sup>1323</sup>.

---

de fomentar una auténtica cultura preventiva, mediante la promoción de la mejora de la educación sobre materia preventiva en todos los niveles educativos, al mismo tiempo que la califica como uno de los objetivos básicos y más trascendentales perseguidos por la Ley.

<sup>1323</sup> La Universitat de Girona, Escola Politècnica Superior, en el curso 1999/2000, ha iniciado los estudios de segundo ciclo de arquitectura técnica -graduat superior en gestió de l'edificació-. Los objetivos de estos estudios son la formación de un técnico superior en materias de calidad, seguridad y prevención, y gestión económica.

## **CONCLUSIONES**

### **PRIMERA**

El conocimiento global del proceso constructivo de la edificación es requisito previo sine qua non para a continuación proceder a su correcta regulación general y sectorial. En esta línea argumental se hace necesario acotar y, por consiguiente, definir el proceso con la finalidad de concretar las diversas fases y agentes competentes que en él participan.

Consecuentemente, he procedido a diferenciar el proceso constructivo de la edificación del proceso constructivo en general, que me ha permitido distinguir dentro del proceso las diferentes fases a desarrollar, sus respectivas actividades, documentos y agentes que en él participan. La diferenciación que he llevado a termino persigue la mejora de la calidad y permitirá una especificación de las funciones que atañen a cada uno de los agentes intervinientes en orden a su cualificación profesional.

### **SEGUNDA**

Los informes Gaipec y Atkins señalan unas estrategias de futuro del proceso constructivo, al tiempo que critican a las legislaciones de los Estados miembros de la UE respecto de la realidad existente; ahora bien, mientras que el informe Gaipec incide de forma especial en la responsabilidad de los diferentes agentes, carga de la prueba, plazos de garantía y de prescripción, el informe Atkins destaca la calidad como principal factor para mejorar la competitividad.

A tal fin, éste último contiene un plan de acción de la UE, basado en una estrategia a largo plazo para mejorar la competitividad y la calidad del sector. Dicha estrategia se fundamenta en el aumento del nivel de la producción en la construcción, mediante una mejor formación del personal y una mayor innovación tecnológica. La trascendencia de este informe se hace patente a la hora de señalar cinco estrategias para reducir la falta de calidad: normas armonizadas de materiales y de proyecto, control técnico del cumplimiento de las normas y especificaciones contractuales,

establecer responsabilidades y garantías que cubran los defectos, establecer un registro y clasificación de contratistas y técnicos basados en su calificación profesional, y aseguramiento de la calidad y sistemas de gestión de la misma.

Así pues, los objetivos recogidos en ambos informes pueden resumirse de un lado, en garantizar la calidad y de otro, en ampliar la protección del consumidor. Para alcanzar dichos fines es esencial disponer de un sistema eficaz de registro (enunciado en la LOE) y de una clasificación profesional de todos los agentes que participan en el proceso constructivo, aspectos ambos que pueden aportar una garantía previa de la calidad.

Los informes analizados, no constituyen actos vinculantes sino que, tan sólo contienen valoraciones y recomendaciones para mejorar el funcionamiento del sector de la construcción en los distintos Estados miembros de la UE.

La UE ha aportado innovaciones fundamentales en la regulación sectorial que afecta al proceso constructivo, sin embargo su actuación es limitada al considerar que, en base al principio de subsidiariedad, corresponde a cada Estado miembro estructurar el proceso de la edificación en función de los propios objetivos perseguidos.

### TERCERA

La LOE es una ley marco que pretende sistematizar y regular los aspectos esenciales del proceso constructivo de la edificación. Tal objetivo no ha sido alcanzado, en cuanto que el proceso no ha sido previamente estructurado y definido por fases con sus correspondientes actividades; abundando en éste sentido la LOE parece olvidarse de que existe una fase previa, fundamental para el correcto desarrollo del proceso de la edificación, que requiere de un estudio topográfico, estudio geotécnico y estudio de la calificación e infraestructura urbanística; al tiempo que olvida que en el solar en el que se va a construir puedan existir edificaciones, que deban ser desconstruidas.

Uno de los objetivos principales de la LOE es el de la protección del consumidor a través de la mejora de la calidad en la edificación. Pero su consecución sólo será posible si junto a los objetivos de especificación de requisitos básicos de calidad (Código técnico de la edificación), identificación de los agentes técnicos y empresariales, definición de las respectivas funciones y responsabilidades con el establecimiento de ciertas garantías obligatorias, se introduce un cambio radical en la gestión y coordinación del proceso constructivo.

La LOE establece las funciones, obligaciones y competencias que se asignan a los agentes en su participación individual, pero omite su interacción respecto de la unidad total del edificio y olvida regular las funciones de algún agente como es el subcontratista, u otros previstos en la legislación sectorial.

#### CUARTA

La LOE regula la responsabilidad civil de los agentes intervinientes en el proceso constructivo de la edificación. Opino que es criticable la utilización de una ley ordinaria, dado que hubiere sido deseable la modificación del Código Civil. Así pues, puede señalarse que el artículo 1591 del CC sigue en vigor para todas las obras de edificación que se solicite licencia de obras antes del 6 de mayo del 2000 y en relación a todas aquellas obras de construcción que queden fuera del ámbito de aplicación de la LOE.

El objetivo de la LOE de individualizar la responsabilidad de los agentes (artículo 17.2) deriva de la delimitación sus funciones y competencias. Hasta el presente, la jurisprudencia ha optado por la solidaridad ante la imposibilidad de individualizar las culpas por falta de una determinación de las competencias y funciones de los agentes, movida por el fin de resarcir a la víctima. Sin embargo la responsabilidad solidaria seguirá manteniéndose en aquellos casos en que no puedan individualizarse las causas de los daños materiales o quede debidamente probada la concurrencia de culpas, sin poder precisar el grado de intervención de cada agente en los daños producidos (artículo 17.3).

En cualquier caso, se destaca que los agentes del proceso de edificación quedan eximidos de responsabilidad por daños cuando prueben que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de terceros o por el propio perjudicado por el daño. La novedad recae en la obligación del adquirente o usuario del edificio de conservarlo en buen estado y de utilizarlo de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada (Libro del edificio).

## QUINTA

Si la LOE hubiere impuesto la obligatoriedad de todas las garantías reguladas (de 1, 3 y 10 años), se hubiese alcanzado el objetivo de proteger al consumidor final a través de una acción contractual directa contra el promotor, y éste a su vez, también contractualmente, contra los demás agentes intervinientes.

No obstante, la disposición adicional séptima preceptúa que, quien resulte demandado podrá solicitar que se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso. La consecuencia de ello es que previsiblemente el promotor demandado, en vez de ejercitar una acción de repetición contra los agentes contratados optará por incluirlos en el pleito. La pluralidad de demandados perjudicaría al usuario final del edificio (propietario) por la consecuente dilación del pleito.

Además, como se ha expuesto en el Capítulo 2 de la tesis, la jurisprudencia que ha aplicado el artículo 1591 del CC considera que la acción para reclamar por responsabilidad decenal prescribe a los quince años desde que se ha tenido conocimiento del daño, siempre y cuando éste surja dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción. La LOE reduce drásticamente el plazo de prescripción de éstas acciones, situándolo en dos años desde que los daños se produzcan (artículo 18). Así pues, se aparta del criterio jurisprudencial que, en aplicación del artículo 1969 del CC, sitúa el inicio de la prescripción en el momento en que se ha tenido conocimiento del daño y no en el de la producción.

## SEXTA

Con el ánimo de conseguir la calidad de la edificación, la Ley ha previsto una serie de garantías (seguros). La mejora de la calidad no debe hacerse sólo a base de contratar un seguro, sino también garantizando la calidad durante todo el proceso edificatorio, a través de un sistema de gestión total que alcance a toda la edificación.

Ha llamado la atención el hecho de que las responsabilidades citadas en el artículo 17.1.a. no se corresponden literalmente con las garantías definidas en el artículo 19.1.c, como sería lógico. Por tanto se considera que la redacción correcta es la del artículo 17.1.a, dado que puede haber responsabilidad no cubierta por garantía, pero no puede haber un seguro (garantía) que cubra un daño que no sería una de las responsabilidades fijadas en el artículo 17.1.a.

La disposición adicional segunda, sobre la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción, establece que sólo será obligatorio asegurar el resarcimiento de los daños, cuyas características se describen en el artículo 17.1.a y que generan responsabilidad durante diez años. Para las demás garantías (1 y 3 años), la Ley preceptúa que mediante Real Decreto podrá establecerse su obligatoriedad.

Esta regulación nos emplaza ante una situación similar a la anterior a la aprobación de la Ley, ya que de momento sólo se va a tener la posibilidad de ser resarcido a través de la garantía obligatoria para aquellos daños que generan responsabilidad durante diez años. La Ley no acierta al no establecer el seguro a tres años como obligatorio, ya que más del 80% de las reclamaciones lo son por los vicios o defectos que la Ley prevé a tres años.

## SEPTIMA

En la misma línea argumental, es difícil que se puedan adoptar normas sectoriales sin que exista un contexto general bien estructurado, ya que si bien cada una de estas normas establecen unos principios correctos por si mismas (normas que en su mayoría proceden de la transposición al Derecho español de las Directivas comunitarias), sin embargo, pueden entrar en contradicción, al confluir unas con otras en el proceso de la edificación.

## OCTAVA

La LOE no contradice la legislación sectorial en materia de colegios profesionales, los cuales han modificado sus funciones para adaptarse al principio de la libre competencia. La Ley 7/97 LCP (de medidas liberalizadoras del suelo y de colegios profesionales), preceptúa que los colegios sólo podrán establecer unos baremos orientativos que ayuden a la fijación de los honorarios de los técnicos; razón por la que la hoja de encargo que se somete al visado no podrá incluir los honorarios ni las cláusulas contractuales, que deberán conformar un documento privado (contrato), en el cual se especifiquen los acuerdos económicos, aunque el colegiado podrá solicitar la intervención del colegio profesional para que actúe como gestor del contrato, en virtud de las competencias que le reconoce la LCP.

El visado en la actualidad obligatorio para el ejercicio de las competencias, puede llegar a ser opcional, convirtiéndose en un sello de calidad otorgado por los colegios profesionales como garantes de la calidad de sus técnicos y ello podrá repercutir en el seguro de garantía (regulado como obligatorio en la LOE).

## NOVENA

El mejor sistema para reducir los residuos es su previsión y control, y asimismo utilizar tecnologías que permitan ampliar la vida útil del edificio, al tiempo que los elementos constructivos empleados sean fáciles de sustituir y reciclar. Los procesos de

reciclado y recuperación requieren una inversión económica considerable y un cambio tecnológico tanto en el proceso de fabricación del producto, como en el proceso edificatorio. Sin embargo, uno de los problemas a destacar es que la mayoría de los Estados miembros no disponen de capacidad suficiente o de empresas para eliminar sus propios residuos. La Ley 10/98 de residuos representa un avance significativo ya que establece un previo control de calidad de los productos que deberá abarcar desde su fase de construcción hasta el final de la vida útil del edificio.

Para reducir el impacto ambiental que causa la construcción, sería importante impulsar el proceso de reciclaje, en cuanto que debe implicar una rotación económica, en la que deberán estar vinculados todos los agentes que participen en el proceso edificatorio, ya sea de forma directa (promotor, constructor, arquitecto, arquitecto técnico, ingenieros, etc.) o indirecta (fabricantes o suministradores de materiales).

El proceso constructivo debe ser diseñado y controlado de forma que permita una rehabilitación o mantenimiento con la mínima producción de residuos. Para alcanzar estos objetivos, en la tesis se propone la idea de una economía de rotación en la gestión de residuos, que contemple la calidad de los productos en relación a la vida útil del edificio y también con posterioridad a su desconstrucción. Se considera que a través de la ordenada económica de rotación, los materiales utilizados en la construcción del edificio, que serían tratados de residuos una vez finalizada la vida útil del mismo, pueden seguir un proceso industrial de reciclaje para reincorporarse como productos válidos para nuevas edificaciones, mantenimiento o rehabilitación.

En consecuencia, cabe señalar la función esencial de las administraciones públicas, las cuales deben fijar las reglas de juego en el campo ambiental, ejercitar las actividades de control y prestar la orientación y servicios necesarios. Su intervención es fundamental para la política o sistema económico de rotación, debiéndose concretar en cuatro funciones: regulación, control, programación y gestión.

## DECIMA

El nuevo enfoque que marcan las directivas comunitarias que recoge la Ley 31/1995 de prevención de riesgos laborales, el Reglamento 39/1997 de servicios de prevención y el Real Decreto 1627/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en la construcción, pretenden fomentar una cultura preventiva, basada en la mejora de la educación a todos los niveles y en la conciencia social de la cultura del riesgo. Así pues, nos hallamos ante unas nuevas normas, en ocasiones ambiguas y en algunos aspectos incompletas, pero que sin duda representan un gran paso adelante hacia una concepción innovadora de la prevención.

El RD 1627/97, que desarrolla los aspectos técnicos de la LPRL para el sector de la construcción, introduce cambios importantes en las actividades a desarrollar en el proceso constructivo, con relación a los documentos y a la necesidad de participación de nuevos agentes con nuevas funciones. Así, el promotor y los coordinadores de seguridad y salud que se convierten en los agentes más relevantes del nuevo sistema de control de la prevención.

Para el ejercicio de la actividad de prevención, en cualquiera de sus modalidades, el RSP exige unas capacidades y aptitudes, de manera que se dé la lógica adecuación entre la formación requerida y las funciones a desarrollar. Mientras no existan las titulaciones académicas pertinentes, el RD 780/1998 reguló un sistema transitorio de convalidación de funciones y certificación equivalente al requerido por la nueva normativa (RSP). La LOE, para impedir que profesionales no colegiados, que ostentan titulaciones que habilitan a la convalidación puedan desarrollar ésta función en las obras de edificación, establece que las titulaciones académicas y profesionales habilitantes par desempeñar las función de coordinador de seguridad y salud en las obras de edificación, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

## UNDÉCIMA

Los principios establecidos por la legislación, en materia de seguridad y salud laboral y de forma especial en la industria de la construcción, requieren el desarrollo de empresas flexibles, técnica y organizativamente avanzadas, capaces de implantar sistemas de gestión en todo el ámbito del proceso empresarial, y que sean compatibles para aplicar la prevención de riesgos laborales, de forma mucho más exigente que lo requerido para cualquier otro sector. Todo ello con el objetivo de conseguir la planificación de la producción, de la calidad y de la prevención, de manera integrada y efectiva, siendo un instrumento fundamental para conseguirlo, el manual de prevención de riesgos laborales de la empresa.

Para llegar a la obtención de la calidad en la construcción y la implantación de la normativa relativa a la seguridad y salud en las empresas, se debe adoptar un sistema de gestión integrado (anexo III de la tesis). Este sistema, conlleva una garantía de calidad con un ahorro en medios, tanto humanos como materiales, en tiempos de gestión interna y externa, y consecuentemente una disminución de los costes de la empresa.

Mas allá de la importancia de disponer de un marco normativo que favorezca la seguridad y la salud, resulta indispensable una concienciación social, tanto a nivel empresarial como laboral, para adoptar una actitud de respeto hacia la cultura del riesgo.



## BIBLIOGRAFIA

AENOR. Asociación Española de Normalización y Certificación, *Guía para la aplicación de la norma UNE-EN-ISO 9001: 1994 en empresas constructoras*. Madrid: Ed. AENOR, 1997,

Joaquín ALARCÓN FIDALGO, *Responsabilidad, siniestralidad y garantías en la construcción. Ponencia: Directivas comunitarias, productos, salud laboral y protección del consumidor*. Barcelona: Ed. U de C, IX Universitat tècnica d'estiu de Catalunya, 1995.

Manuel ALBALADEJO GARCÍA, *Derecho Civil, Introducción y Derecho de la persona*, vol.I, Barcelona: Ed. José M<sup>a</sup> Bosch, 14a, ed. 1996.

- *Ineficacia e invalidez del negocio jurídico*. RDP, 1958.

- *La solidaridad o mancomunidad en los obligados a responder por acto ilícito común*, en ADC – Anuario de Derecho Civil, 1963, pág. 345.

- *Derecho civil II* (Derecho de obligaciones. Parte especial). Barcelona: Ed. Bosch, 1983.

Tina ALBANELL / José G. LLIBERÓS / Agustín FERRER / José RIBES, *Manual de rehabilitación, edificios y viviendas*, Valencia: Ed. Generalitat Valenciana, 1987.

Carmen ALCAIDE, *El sector de la construcción. Evolución y perspectiva*. (Productivite; Espagne; Industrie du batiment; Secteur secondaire; Marche immobilier). Madrid: Ed. Papeles de Economía Española, núm. 62, 1995, pág. 206-212.

Enrique ALONSO GARCÍA, *El derecho ambiental de la Comunidad Europea. Vol. I y II. Cuadernos de Estudios Europeos*. Madrid: Ed. Civitas. Fundación universidad empresa, 1993.

Carlos L. ALONSO MELLADO, *Responsabilidad empresarial en materia de seguridad y salud laboral*, Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 1998.

Natalia ÁLVAREZ LATA, *Cláusulas restrictivas de la responsabilidad civil*, Granada: Ed. Comares, 1998.

Edward ALLEN (versión castellana de Bárbara LATAILLADE), *Construcción, Principios elementales de cómo funciona un edificio*, Barcelona: Ed. Gustavo Gili, S.A., 1982.

Guido ALPA, *Responsabilità civile danno, liniamenti e questioni*, Bologna: Ed. Zanichelli, 1991.

Rafael ANDUIZA ARRIOLA, *¿Qué repercusiones ha tenido en el sector de la construcción el RD 1627/97?*. Madrid: Ed. ICCE. Rev. BICCE núm. 71, 1998.

- *Control y seguimiento de planes de seguridad e higiene en la construcción*. Madrid: Ed. CGAT, 1992.
- *El técnico competente en materia de seguridad y salud*, Madrid: Ed. CGAT, 1998.
- *II Forum de Seguridad Laboral en la construcción*. Ponencia: *Claves de la gestión de prevención*. Madrid: Ed. CGAT, 1998.
- *Mesa de debate sobre la seguridad*. Madrid: Revista Cercha nº 30. 1995, pág. 27.

Francisco ARREDONDO VERDÚ, *Generalidades sobre materiales de construcción*, Madrid: Ed. Rugarte, S.L., 1990.

ASEPEYO. *Consejos de seguridad: construcción y obras públicas*, Madrid: Ed. APA, 1996.

- *Prontuario sobre la Ley de prevención de riesgos laborales. (A) Aplicación del sistema de seguridad integrada*. Barcelona: Ed. APA, 1997.

Asociación Española de Normalización y Certificación, *Guía para la aplicación de la norma UNE-EN-ISO 9001: 1994 en empresas constructoras*. Madrid: Ed. AENOR, 1997.

WS. ATKINS INTERNATIONAL LIMITED, *Estudio estratégico para el sector de la construcción*, Bruselas-Madrid: Ed. y traducido a la lengua castellana por el Consejo General de Arquitectura Técnica de España y SEOPAN, 1994.

BAGLIONI / G. GUARNERIO (versión castellana de M<sup>a</sup> Pilar SERVITGE DE LLORENS), *La rehabilitación de edificios urbanos, tecnologías para la recuperación*, Barcelona: Ed. Gustavo Gili, S.A., 1998.

José M. BAÑO LEON, *Potestades administrativas y garantías de las empresas en el derecho español de la competencia*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1996.

Esther BARBÉ BARBÉ, *La Seguridad en la nueva Europa: aproximación institucional*. Madrid: Ed. Libros de la Catarata, 1995.

Javier BARCELÓ DOMÉNECH, *Responsabilidad extracontractual del empresario por actividades de sus dependientes*, Madrid: Ed. Hibrav-Hill, 1995.

José Luis BARRÓN DE BENITO, *Ley sobre condiciones generales de la contratación*, Madrid: Ed. Dykinson, S.L, 1999.

Francesc BASSÓ BIRULÉS, Pròleg, Institut de Tecnologia de la construcció de Catalunya. *La construcció de l'arquitectura: Les tècniques*, Barcelona: Ed ITEC, 2ª ed., 1987.

Nuria BASSOLS MUNTANDA, VI Jornadas sobre las responsabilidades derivadas del ejercicio de la profesión, Ponencia, *Contratos de servicios entre los técnicos y el promotor de la obra*, Girona: Ed. CA y AT, 1997.

César BEDOYA FRUTOS / F. Javier NEILA GONZÁLEZ, *Técnicas arquitectónicas y constructivas de acondicionamiento ambiental*, Madrid: Ed. Munilla-Lería, 1997.

Pedro Antonio BEGUERÍA LATORRE, *Manual de Seguridad y Salud en la Construcción*, Girona: Ed. CA y AT.Girona, 3ª. ed. 1999.

- *Curso de seguridad y salud en la construcción*, Girona: Ed. CA y AT. Girona. 1998.
- *Vinculos de la Ley 31/95 con la normativa de desarrollo posterior*, Madrid: Ed.PABEL.1999.
- *Seguridad en los trabajos y obras de rehabilitación de edificios*. Madrid: Ed. Graffoffset, 1992.
- *La coordinación de la seguridad en la edificación*. Murcia: Ed. ICCE. Revista BICCE, 1987.

Fernando G. BENAVIDES / Carlos RUIZ RUTOS / Ana Mª GARCÍA GARCÍA, *Salud laboral. Conceptos y técnicas para la prevención de riesgos laborales*. Barcelona: Ed. Masson, S.A., 1997.

Isidoro BENEROSO, *El sector de la construcción ante el reto del mercado único europeo*, Barcelona, Correo de la Construcción núm. 952, 18 de junio de 1999, pág.15 y 16.

Jesús BERNAL HERRER, *Formación general de seguridad e higiene en el trabajo*, Madrid: Ed. Tecnos, 1996.

BERNARD-FRANK MACERA, *El deber industrial de respetar el ambiente*, Barcelona: Ed. Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales, S.A., 1998.

Jean François BERTE, *Jornada de trabajo sobre el anteproyecto de Ley de ordenación de la edificación.: análisis de la experiencia de la Ley Spinetta; como afecta la LOE a la contratación del seguro*, Madrid: Ed. INESE, 1998.

Juan José BLANCO GÓMEZ, *La concurrencia de responsabilidad civil contractual y extracontractual en un mismo hecho dañoso*, Madrid; Ed. Dykinson 2: 1996.

Empar BLAT GIMENO, *El pensament de Freinet i el seu marc històric*, Barcelona: Ed. Perspectiva escolar 208, 1996.

Ana BONILLA, *El MOPTMA hace público otro borrador de la LOE*, Madrid: Revista CERCHA, nº 24, 1994, pág. 14.

Francisco de BORJA CARRERAS-MOYSI, *Controversia de la LOE, del nuevo plan de la vivienda, del plan de calidad en la construcción, etc.*, Barcelona, RCT (Revista de la Construcción Tanitpress, núm. 24), 1996, pág. 6-8.

Gro Harlem BRUNDTLAND, UNEP, *Nuestro Futuro Común*, Informe BRUNDTLAND, Oslo: Ed. doc. UNEP/G.C. 14/13, de 24 de abril de 1987.

Manuel BRÜMBECK VALVES, *El aparejador y arquitecto técnico: perspectiva de futuro*. Vizcaya:Ed. Elkar S.Coop. 1980.

Alicia BUISÁN, *El proyecto de Ley de ordenación de la edificación ya podría estar en el Congreso de los Diputados*, Barcelona, RCT (Revista de la Construcción Tanitpress), núm. 81, 1998, pág. 4-6.

BYGGFORSK. Norwegian Building Reserch Institute, *Del aseguramiento a la gestión total de la calidad*. Oslo, 1994. Traducción al castellano publicada por ICCE. Murcia, 1995.

Antonio CABANILLAS SANCHEZ, *La información al consumidor en la compraventa y el arrendamiento de vivienda y el control de las condiciones generales*, Madrid: Ed. Instituto Nacional del Consumo, 1995.

Luis M<sup>a</sup> CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, *La Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Madrid: Ed. Centro de Estudios Registrales, 1998.

- *La propiedad inmobiliaria y el derecho de la construcción en las directivas comunitarias*. (Programme Communautaire; Multipropriete; Propriete des biens; Directive CE; Propriete immobiliere; Droit de l'individu; Logement; Contrat; Droit communautaire; Protection du consommateur), Valencia: Ed. CISS (Noticias de la UE, núm. 114), pág. 11-44.

Juan CADARSO PALAU, *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores*: Madrid: Ed. Montecorvo S.A.1976.

Mario CALABRESI, *El coste de los accidentes: análisis económico y jurídico de la responsabilidad civil*, Barcelona: Ed. Ariel, 1984.

José CALAVERA RUIZ/ E. GONZÁLEZ VALLE/J. FERNÁNDEZ GÓMEZ, *Influencia de los niveles de control de ejecución y del empleo de acero certificado en el coste de estructuras de hormigón armado*, Madrid: Ed. Cuadernos Técnicos, 1999.

José CALAVERA RUIZ *Exposición de los aspectos técnicos de la LOE*, Madrid: Ed. INESE, 1998, pág. 1.

CALIDAD SIDERÚRGICA, *Proyecto de Ley de ordenación de la edificación*, Madrid: Boletín informativo nº 13, junio 1999, pág.1.

Francisco Javier CALVO GALLEGU, *La obligación general de prevención y la responsabilidad civil o contractual del empleado*, Madrid: Ed. Aranzadi, 1998.

Luis CALVO SÁNCHEZ, *Régimen Jurídico de los colegios profesionales*, Madrid: Ed. Civitas S.A., 1998.

Mar CAMPINS ERITJA, *La gestión de los residuos en la Comunidad Europea*. Barcelona: Ed. Bosch S.A, 1994.

Mar CAMPINS ERITJA Y Isabel PONT CASTEJÓN (Coordinació Curs d'istiu de Dret Comunitari Ambiental), *Perspectives de Derecho Comunitario Ambiental*,

-K. RIECHENBERG ponencia: *Evolución y análisis de la acción comunitaria en materia de medio ambiente. Su tratamiento en el Tratado de la Comunidad Europea*.

-A. BOIXAREU ponencia: *El principio de subsidiariedad y la acción comunitaria en materia de protección ambiental*.

-L. MILLAN MORO ponencia: *Instrumentos normativos de la Comunidad Europea en materia de protección del medio ambiente.*

-E. MURILLO MATILLA ponencia: *La normativa Comunitaria vigente en materia de gestión de residuos y las propuestas de la Comisión*, Barcelona: Ed. Institut Universitari d'Estudis Europeus, 1997.

Joaquín CÁRCAMO MARTÍNEZ, *Los técnicos y la UE. Equivalencias entre las profesiones técnicas en Europa; el problema de las homologaciones y la peculiaridad de los títulos de aparejador o arquitecto técnico*, Bilbao: Ed. A.G.Elkar, 1980.

Xavier CASANOVAS / Ramon GRAUS, *Construcció i Medi Ambient.*, Barcelona: Ed. Informatiu del CA y AT., n.º. 84. 1996.

Xavier CASANOVAS BOIXEREU, *Arquitectura técnica: Técnica para la arquitectura, la rehabilitación como forma de intervención en edificios*, Madrid: Ed. CGAT de España, 1997.

J. CASARES. *Diccionario ideológico de la lengua española*, Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 2 a. ed., 12ª tirada, 1984.

Josep CASTELLANO COSTA, *Arquitectura Técnica: Técnica para la arquitectura. Gestión de residuos*, Madrid: Ed. CGAT de España, 1997.

José CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho Civil español, común y foral, III* Madrid: Ed. Reus S.A., 1985.

José CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho Civil español común y foral, I*, introducción y general, Vol.2, Teoría de la relación jurídica (edición revisada y puesta al día por José Luis DE LOS MOZOS), Madrid: Ed. Reus, 1984.

Santiago CAVANILLAS MUGICA / Isabel TAPIA FERNÁNDEZ, *La concurrencia de responsabilidad contractual y extracontractual Tratamiento sustantivo y procesal.* Madrid: Ed. Centro de Estudios Ramon Areces S.A., 1992.

Santiago CAVANILLAS MUGICA, *La transformación de la responsabilidad civil en la jurisprudencia.* Pamplona: Ed. Aranzadi, 1987.

CEESA Consultora de Economías de Escala, *Análisis de la estructura interna del sector de la construcción*, Madrid: Ed. GPS, 1993.

CEPI. Centro de Estudios Prácticos Inmobiliarios, *Manual práctico de contrato-tipo y valoraciones inmobiliarias*, Barcelona: Ed. Novaprint S.A., 1989.

CGAT. Consejo General de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de España, *Informe: Razonamiento del régimen de regulación de responsabilidades*. Madrid: Ed. CGAT. 1997.

- *Comentarios a la reforma del Código Civil*. Madrid: Ed. CGAT. 1997.
- *Comunicado de modificaciones de la Ley de Ordenación de la Edificación. 11 de septiembre de 1998*. Madrid: Ed. CGAT. Rgt. 1332. 1998, pág. 1-12.
- *II Forum de seguridad laboral en la construcción, claves de la gestión de la prevención*, Madrid: Ed. CGAT, 1998.
- *Documento de observaciones y enmiendas al borrador de Anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación de 11.7.1998*. Madrid: Ed. CGAT. 1998.
- *Protocolo de conclusiones sobre el anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación de septiembre de 1998*. Madrid, Documento de Comunicado del CGAT de 20.1.1999.
- *Comunicación, La LOE, definitivamente aprobada*, Madrid. CGAT, 22.10.1999.

Melchor CINTAS TROYANO, *La LOE y nuestro futuro profesional*. Málaga, Gaceta del CA y AT de Málaga, nº 202, noviembre de 1999, pág. 3.

César COLL / Rosa COLOMINA, *Desarrollo psicológico y educación, II*, Madrid: Ed. Alianza Psicológica, 4ª reimpresión, 1992.

ICCE, Comité Ejecutivo (Instituciones Colegiales para la Calidad en la Edificación), *Implantación del sistema de calidad*. Madrid: Ed. ICCE, 1995, pág. 1-40.

UE, Comisión Europea, *Hacia un desarrollo sostenible*. Luxemburgo: Ed. Oficina de publicaciones oficiales de las Comunidades Europeas, 1997.

CEPI. Centro de Estudios Prácticos Inmobiliarios, *Manual práctico de contrato-tipo y valoraciones inmobiliarias*, Barcelona: Ed. Novaprint S.A., 1989.

CERCHA, Editorial, *La Ley de la confusión*, Madrid, Revista CERCHA núm. 47, 1998, pág. 2.

- Actualidad, *LOE: rechazo compartido a un anteproyecto. Técnicos, promotores, constructores y usuarios reclaman su modificación*, Madrid, CERCHA nº 47, 1998, pág. 14-16.

- Información, *II Forum de Seguridad Laboral en la construcción*. Madrid: Ed. Revista CERCHA. n.º. 47, 1998, pág. 51.

-Actualidad, *Proyecto Europeo de formación en gestión de la construcción*. Madrid: Ed. Revista CERCHA, núm. 47, 1998, pág. 64.

José CONDE OLIVA / Pablo GÓMEZ GÓMEZ / Alfredo MARTÍNEZ CUEVAS, *Modelo referencial para pliego de condiciones particulares para estudios de seguridad e higiene en el trabajo en obras de edificación*. Sevilla: Ed. CA y AT Sevilla, 1994.

Conselleria de Treball i Seguretat Social. Generalitat Valenciana. *Legislación básica de Seguridad e Higiene en edificación y obras públicas*. Valencia: Ed. Gráficas Ronda S.L., 1988.

CORREO DE LA CONSTRUCCIÓN, Editorial. *La AIC opuesta por un seguro que cubre las deficiencias*, Barcelona, Correo de la Construcción núm. 844, de 26 de marzo de 1997, pág. 1.

-Editorial. *El Consejo de Ministros aprueba el proyecto de Ley de ordenación de la edificación*. Barcelona, Correo de la Construcción núm. 944, de 26 de marzo de 1999, pág. 4-5.

-Editorial. *Ingenieros y arquitectos firman un acuerdo sobre la Ley de la edificación*. Barcelona, Correo de la Construcción, núm. 943, 12 de enero de 1999, pág. 1.

-Editorial. *El Congreso aprueba la Ley de Ordenación de la Edificación*. Barcelona, Correo de la Construcción, núm. 960, de 19 de noviembre de 1999, pág. 3.

Santiago CHACÓN BLANCO, *Situación de la normativa sobre seguridad e higiene del trabajo en la CEE*. Sevilla:Ed.. CA y AT de Sevilla, 1990.

Codes DALLOZ, *Code Civil*, Paris: Ed. Dalloz, 1993.

Ricardo DE ÁNGEL YAGUEZ, *La responsabilidad civil*. Madrid: Ed. Deusto, 1988.

Irene DE PUIG, *Aprende a aprender*, Barcelona: Ed. Empúries, S.A, 1989.

Ignacio DE CASSO ROMERO / Francisco CERVERÁ Y JIMÉNEZ ALFARO, *Diccionario de Dº privado*, Tomo I. Labor 2ª edición, Madrid: Ed. Labor, 1950.

Alfonso DE COSSIO y CORRAL, *Instituciones de Derecho Civil I*, Madrid: Ed. Alianza, 1975.

J.P. DE CRAYENCOUR. Traducción de la Oficina de Publicaciones de las Comunidades Europeas. *Comunidad Europea y libre circulación de profesionales liberales*. Bruselas-Luxemburgo: Ed. CECA-CEE-CEEA, 1982.

Manuel DE LA PEÑA GARRIDO, *Las Atribuciones profesionales de los arquitectos técnicos y aparejadores: los criterios jurisprudenciales sobre la Ley 12/1986 de 1 de abril*, Madrid: Ed. Revista de Derecho Urbanístico, nº 1221, 1991, pág.117-138.

Miguel Ángel DEL ARCO TORRES / Manuel PONS GONZÁLEZ, *Derecho de la construcción (aspectos administrativos, civiles y penales)*, Granada: Ed. Comares, 1987 y 1997.

Miguel Angel DEL ARCO TORRES, *Formularios de contratos*, Madrid: Ed. Hespería, 1980.

Javier DÍEZ-HOCHLEITNER / Carmen MARTÍNEZ CAPDEVILA, *Tratado de la UE y Tratado de la Comunidad Europea tras su revisión por el Tratado de Amsterdam*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1999.

Luis DÍEZ- PICAZO PONCE DE LEÓN, *Estudios sobre Jurisprudencia Civil, II*, 2ª ed., Madrid: Ed. Tecnos, 1975.

- *Estudios sobre la Jurisprudencia Civil*. I, 3ª ed. Madrid: Ed. Tecnos, 1976.

- *Fundamentos de Derecho Civil patrimonial*, Madrid: Ed. Civitas, 1993.

Luis DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN / Antonio GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema de Derecho Civil, vol II, El contrato en general. La relación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimientos sin causa. Responsabilidad extracontractual*, Madrid: Ed. Tecnos, 6ª, ed.1994; 8ª, ed. 1997.

- *Sistema de derecho civil, vol.I, Introducción. Derecho de la persona. Autonomía privada. Persona jurídica*, Madrid: Ed. Tecnos, 9ª ed., 1998.

Patrick DRANCOURT, *l'effet Direct de la Directive Européenne sur la Responsabilité du Fait des Produits Défectueux en Droit Français*, Gax. Pal. 1989.

Paloma DURAN LALAGUNA, *Una aproximación al análisis económico del derecho*, Granada: Ed. Comares, 1992.

Instituto EDUARDO TORROJA de la construcción y del cement, *Léxico de la construcción*, Madrid: Ed. IETCC, 18ª ed., 1962.

Antón ELEJABEITIA CILLERUELO, *Medio ambiente una estrategia empresarial*, Madrid: Ed. AENOR, boletín 129, 1999, pág 19.

José ESTEVE PARDO, *Técnica, riesgo y derecho. Tratamiento del riesgo tecnológico en el derecho ambiental*, Barcelona: Ed. Ariel, S.A., 1999.

EUREKA conference. *Quality management in building and construction*. Hammar Lilehammer. Noruega. Madrid: Ed. ICCE (traducción a la lengua castellana por ICCE), 1994.

Pompeu FABRA, *Diccionari General de la llengua catalana*, Barcelona: Ed. Edmasa, 15ª ed. 1981.

Antonio FEITO PINELA / Carlos RUBIO ANDRÉS / Elias VILLAN BARATO, *Recomendaciones para la elaboración del estudio de seguridad*. Madrid: Ed. COA y AT de Madrid, 1986.

Leodegario FERNÁNDEZ MARCOS, *Comentarios a la Ley de prevención de riesgos laborales (salud laboral)*, Madrid: Ed. DYKINSON, S.L. 1996.

José Ramon FERRANDIZ GABRIEL / José Daniel SANZ HEREDERO, *El negocio jurídico. La ineficacia del contrato*. Madrid: Ed. Consejo General del poder judicial, 1995.

Javier FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto en la edificación. Capítulo IV y V, Constitución y contenido del contrato del arquitecto para la edificación de una obra inmobiliaria*, Madrid: Ed. Editores de derecho reunidas, S.A., 1977.

Javier FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto en la edificación*, Madrid: Ed. de Derecho Reunidas, 1997.

Juan Manuel FERNÁNDEZ HIERRO, *La responsabilidad civil por vicios de construcción*. Bilbao: Ed. Deusto 1976.

Joaquín FERNANDEZ FONT, *Sistema de responsabilidad y seguros resultante de la LOE*, Girona: Ed. CA y AT de Girona, 2000.

José Mª FERNÁNDEZ PASTRANA / Joaquín ALARCÓN HIDALGO / Rafael ANDUIZA ARRIOLA / Pedro-Antonio BEGUERÍA LATORRE / y otros. *Responsabilidades por riesgos laborales en la edificación*, Madrid: Ed. Civitas, 1999.

Francisco FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO y AREVALO, *Responsabilidad sin culpa y responsabilidad objetiva*, Madrid: Ed. Anales de la Academia Matritense del Notariado, T. 13, pág. 27 y ss.

Vázquez FERREYRA, *La Teoría General de la reparación del daño*, Madrid: en Jurisprudencia argentina nº 5479.

Bernard- FRANK MACERA, *El deber industrial de respetar el ambiente*, Madrid: Ed. Marcial Pons, S.A., 1998.

GAIPEC. Informe (Groupement des Associations Inter-professionnelles Européennes de la Construction), *Propuesta sobre periodo de responsabilidades, estableciendo unos criterios de garantía para los clientes y siguientes propietarios u ocupantes de viviendas*. Bruselas: Ed. CEE, 1993, (traducido a la lengua española CGAT y SEOPAN, 1994).

Teresa GALLEGO NAVARRO. *Análisis de un sistema de la Calidad para pequeñas y medianas empresas constructoras*. Murcia: Ed. ICCE, 1997.

Roman GARCIA VARELA, *La determinación de la responsabilidad de los distintos agentes de la construcción, Jornada sobre: las responsabilidades en la construcción (del art. 1591 del CC a la LOE) (del art. 1591 del CC a la LOE)*, Madrid: Ed. LA LEY S.A., 20.1.2000, pág. 1- 22.

Gabriel GARCÍA CANTERO, *La responsabilidad por ruina de los edificios*, Art.1591 del CC, en ADC (Boletín bibliográfico informativo) Barcelona: Ed. C.Bayo, 1974.

Francisco Javier GARCÍA GIL, *El contrato de ejecución de obra y su jurisprudencia*. Madrid: Ed. Dykinson, 1995.

Álvaro GARCÍA MESEGUER, *Garantía de calidad en construcción*. Madrid: Ed. ANCOP Servicio de publicaciones, 1992.

- *Dictamen sobre el informe: La calidad y garantías en la edificación bajo la perspectiva de los promotores*. Madrid: Ed. CGAT., 1998.

Antonio GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción, adaptado a la normativa vigente a diciembre de 1995*, Barcelona: Ed. Bosch, S.A. 1996.

Antonio GARRIDO HERNÁNDEZ, *Aseguramiento de la calidad en la construcción*, Murcia: Ed. ICCE, 1996.

Antonio GARRIDO HERNÁNDEZ / Josep CASTELLANO COSTA, *Estudio sobre implantación de sistemas de calidad*, Murcia: Ed. ICCE, 1997.

Luis GARCÍA BALLESTER / Álvaro GARCÍA MESEGUER, *Control de calidad y garantía de calidad para estructuras de hormigón* (versión española de CEB), Madrid: Ed. AECC, 1987.

José Luis GLAVÁN DE GRANADA, *Potestad sancionadora de la Administración por infracción de normas de seguridad e higiene en el trabajo*. Sevilla: Ed. COA y AT, de Sevilla, 1990.

Juan GÓMEZ CALERO, *Los derechos de los consumidores y usuarios*, Madrid: Ed. Dykinson, S.L., 1994.

Carlos Rafael GOMEZ DE LA ESCALERA, *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción*. Barcelona: Bosch, S.A., 2ª ed., 1993.

Manuel M. GÓMEZ DEL CASTILLO, *La competencia para la prevención de riesgos laborales en el sector de la edificación: un problema de interpretación de las normas*. Sevilla: Ed. Cejesa, 1998.

Josep M. GONZALEZ BARROSO, *Guia d'aplicació del Decret 201/1994 regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció*, Barcelona: Ed. ITEC i Generalitat de Catalunya (Departament de Medi Ambient-Junta de Residus), 1995.

Eduardo GONZÁLEZ BIEDMA / Manuel GARCÍA FERNÁNDEZ. *La Ley de prevención de riesgos laborales*, Barcelona: Ed. Foment del treball nacional, 1996.

José Luis GONZÁLEZ TRÍGUEZ, *Calidad en la Construcción, las cosas claras*. Barcelona. Correo de la Construcción, nº 958, 22 de octubre de 1999, pág. 21.

Ramon GRAUS / Xavier CASANOVAS, *25 consells per tenir la casa en forma*, Girona: Ed. CA y AT de Girona, 1997.

Mariano GUINDAL, *La nueva Ley de la edificación exigirá un seguro por un periodo de 10 años*. Barcelona, La Vanguardia, 1 de febrero de 1999, pág. 47.

Mª. Dolors GUIX FEIXAS/ Pili SERRA JOANQUET, *Si et dono una joguina jo em quedo sense; però si et dono coneixements, tots dos en tenim! Perspectiva escolar*, 235, Barcelona: Ed. AMRS, 1999.

Antonio GULLÓN BALLESTEROS, *Curso de Derecho Civil*, Madrid: Ed. Tecnos, 1972.

Rafael de HEREDIA, *Calidad total. Conceptos generales y aplicación a proyectos de construcción*. Madrid: Ed. Alción, 1993.

Juan HERRERA CATENA, *Responsabilidad en la construcción II*, Granada: Ed. Imprenta (s.n.), 1983.

Jérôme HUET, *Traité de Droit Civile*, Paris: Ed. Libraire de Droit et de Jurisprudence, EJA, 1996.

Isaac IBAÑEZ GARCÍA, *Defensa de la competencia y colegios profesionales*, Madrid: Ed. DYKINSON, 1995.

Ivan ILLICH, *La sociedad desescolarizada*, Barcelona: Ed. Empúries, S.A, 1er ed., 1989.

ITEC, Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya/ Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient, Junta de Residus, *Manual de Desconstrucció*, Barcelona: Ed. ITEC, 1995.

-*Aprofitament de residus en la construcció*, Barcelona: Ed. ITEC, 1995.

Guy ISAAC, *Droit Communautaire*, París-Milan-Barcelona-Mexico: Ed. Masson, 1990.

Juan IGNACIO MOLTÓ, *Prevención de riesgos en las obras de construcción*. Madrid: Ed. AENOR, 1998.

- *La aplicación del Real Decreto 1627/97. Los conceptos y definiciones esenciales del sistema. Prevención de riesgos laborales*. Madrid: Ed. AENOR, 1997.

Pilar IZQUIERDO GRACIA, *Evolución histórica de los estudios, competencias y atribuciones de los aparejadores y arquitectos técnicos*, Madrid: Ed. Dykinson, 1998.

Elisa JATO SEIJAS, *La formación profesional en el contexto Europeo. Nuevos desafíos y tendencias*, Barcelona: Ed. Estel, 1998.

Francisco JORDANO FRAGA, *La responsabilidad contractual*. Madrid: Ed. Civitas, 1987.

José JUSTE RUIZ, *Derecho internacional público y medio ambiente. Problemas internacionales de medio ambiente*, VIII Jornadas de la asociación de profesores de derecho internacional y relaciones internacionales. Barcelona: Ed. Servicio de publicaciones de la Universidad Autónoma de Barcelona, 1985.

- *Derecho internacional del medio ambiente*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1999.

John KENETH GALBRAITH, *El dinero, de dónde vino, adonde fue*. Barcelona: Ed. Orbis, 1983.

Lucian KERN / Hans PETER MÜLLER, *Los nuevos enfoques de la teoría contractualista*, Barcelona: Ed. Gedisa, S.A. 1997.

Fernando LACABA SÁNCHEZ, *Análisis jurídico de la LOE. Consecuencias de la subsistencia del artículo 1591 del CC*, Girona: Ed. GPCE de Girona, 1999.

- Responsabilidad Penal en cascada en los delitos de imprudencia, Girona: Ed. CA i AT de Girona, 1999

José Luis LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho civil*, II-1, Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1985.

José Luis LACRUZ BERDEJO / Francisco de Asis SANCHO REBUDILLA / Agustín LUNA SERRANO / Jesús DELGADO ECHEVARRIA / Francisco RIVERO HERNANDEZ / Joaquín RAMS ALBESA, *Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*, Vol. 2º, Barcelona: Ed. Bosch S.A. 2ª. ed. 1985, y 3ª. ed. 1995.

- *Elementos de derecho civil, I parte general. Volumen III*. Madrid: Ed. Dykinson, S.L., 1999.

- *Elementos de derecho civil, I parte general. Volumen I*. Madrid: Ed. Dykinson, S.L., 1999.

María Luisa LAGUMILLA RUILOBA, *Competencias profesionales de los técnicos de grado medio. Orígenes, legislación y jurisprudencia*, Pamplona: Ed. Aranzadi, 1996.

Consuelo M. LETELLIER, *La prevención: ¿problema o mejora?* Barcelona: Ed. Correo de la Construcción núm. 959, noviembre de 1999, pág. 23.

Hammar LLILEHAMMER, EUREKA conference. *Quality management in building and construction*. (traducción a la lengua castellana por ICCE), Noruega: 1994.

Joan LLOP LLOP, *Modelos actuales para todos los asuntos de la empresa: contratos de asesoramiento y prestación de servicios*, Barcelona: Ed. WECA, 1987.

Jaime LLUIS NAVAS, *Derecho de la seguridad e higiene en el trabajo*. Barcelona: Ed. CEDECS, 1996.

Jean-Victor LOUIS / Georges VANDERSANDEN / Denis WAELBROECK / Michael WAELBROECK / Denis WAELBROECK, *Communautaire MEGRET. Le droit de la Cee*, Bruselas: Editions de l'Université de Bruxelles 1993.

Carlos LOPEZ REY, *Aspectos legales de la energía geotérmica en España*, Barcelona: Ed. Universidad Internacional Menéndez Pelayo, 1985, pág.

- *El ordenamiento jurídico comunitario*, Barcelona: Ed. Colegio de Abogados de Barcelona, Revista Mont Juridic, 1ª época, abril y mayo de 1988, pág.

- *El Dret Comunitari Europeu*, Barcelona: Ed. Coleccionable Diari AVUI, Guía de Europa nº 3, 6.1.1991.

Francisco LUCAS FERNÁNDEZ / Manuel ALBADALEJO, *Comentarios al Código Civil, artículo 1591*, Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1986.

Jaime LLUIS NAVAS, *Derecho de seguridad e Higiene en el trabajo*. Barcelona: Ed. Cedecs, S.L., 1996.

Philippe MALAURIE / Laurent AYNÈS, *Cours de Droit Civil. Les contrats spéciaux*, Paris: Ed. Éditions Cujas, 1994.

José María MANRESA Y NAVARRO. *Comentarios al Código Civil, X*, Madrid: Ed. Reus, 1956.

- *Comentarios al Código Civil Español, tomo XII, 6ª ed.*, Ed. Reus, 1973.

Fructuoso MAÑA REXACH, *Principios de construcción* (versión española) de D.A.G. REID, Barcelona: Ed. Gustavo Gili S.A., 1980.

Jesús A. MARCOS ALONSO. *La identidad profesional del aparejador y Arquitecto Técnico. Aspectos Históricos*. Vizcaya: Ed. Artes Gráficas Elkar S.Coop. 1980.

Manuel MARTÍ FERRER. *La regulación prevista en el proyecto de Ley de modificación del Código Civil, en relación con el proyecto de LOE*. Madrid: Ed. INESE. 1997.

-*El anteproyecto de Ley de ordenación de la edificación, observaciones sobre su contenido*. Girona: Gremi de promotors i constructors d'edificis de Girona, jornada de col.loqui sobre la Llei d'ordenació de l'edificació, 1998, pág. 5.

-*La LOE: visión general y novedades que introduce*. Girona: Ed. GPCE de Girona, 1999, pág.1-22.

Tomás MARTÍN MONFÁ, ASEFA. Ponencia *La LOE y la contratación del seguro*, Madrid: Ed. INESE.1998.

Eduardo MARTÍN PUEBLA, *Formación profesional y contrato de trabajo*, Madrid: Ed. La Ley-actualidad, 1998.

Elena MARTÍN / Isabel SOLER, *Desarrollo psicológico y educación II*, Madrid: Alianza Psicológica, 4ar reimpression, 1992.

Luís MARTINEZ CALCERRADA, *La responsabilidad civil profesional*, Madrid: Colex, 1996.

Francisco MARTÍNEZ GARCÍA, *Riesgo y trabajo. Normativa y organización de la seguridad en Europa y América*, Salamanca: Ed. Mapfre, 1994.

Francisco MARTÍNEZ MAS, *La recepción en el contrato de obra*, Madrid: Ed. Dykinson, S.L. 1998.

José Luis MARTÍNEZ MORALES, *Competencias profesionales e intervención administrativa en la construcción*. Capítulo I. Colegios Profesionales. Valencia: Ed: CA y AT de Valencia, 1982.

Crúspulo MARQUEZ ESPADA, *Manual jurídico del constructor, III. Actividades constructoras, ejecución de la obra*. Apartado 3. Responsabilidades civiles, penales y administrativas, Navarra: Ed. Aranzadi S.A., 1991.

Miquel MATAS NOGUERA, *Incidència de la Llei en el procés de l'edificació i la qualitat dels materials i subministres*. Girona: Ed. CA i AT de Girona, GIBIC núm. 24, desembre de 1999, pág. 2.

Claude MATHURIN, *Controles, contrats, responsabilites et assurances dans la construction en Europe communautaire*. Bruselas: Ed. Comisión des Communautés Européennes, 1988.

Jacques MEGRET, *La technique communautaire d'harmonisation des législations. L'art. 100*, Bruselas.: Ed. RMC. 1967.

Francisco José MENZA, *La problemática de los residuos en el sector de la construcción*. Madrid: Ed. ICCE. BICCE., núm. 6. 1995.

Pedro MERCADO PACHECO, *Análisis económico del derecho: una reconstrucción teórica*, Madrid: Ed. Centro de Estudios Constitucionales, 1994.

Faustino MERCHÁN GABALDÓN, *La calidad total en la construcción con referencia a las normas de la CEE*. Madrid: Ed. DOSSAT, S.A., 1994.

Lucía MILLÁN MORO. *La armonización de legislaciones en la CEE*. Madrid: Ed. Instituto de Estudios Constitucionales, Colección. Estudios de Derecho y Administración 2.6. 1986.

César MINGUEZ FERNÁNDEZ / Eusebio CERMEÑO MONGE / Manuel CASTRO SÁNCHEZ / Antonio ROLDÁN CALDERÓN / Rodolfo ALBIÑANA PÉREZ, *Planificación y ejecución de la prevención. Evaluación de riesgos en construcción*, Madrid: Ed. Fundación escuela de la edificación, 1998.

Carlos Francisco MOLINA DEL POZO, *Manual de Derecho de la Comunidad Europea*, Madrid: Ed. Trivium, 1990.

Antonia MONGE FERNÁNDEZ, *La responsabilidad penal por riesgos en la construcción*, Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 1998.

José Luis MOREIRA SÁNCHEZ, "El punto de partida de la formación técnica integral" II Forum de Seguridad Laboral en la construcción. pág. 28 y 29. octubre 1998.

Víctor MORLÁN / Lluís RECODER / Julián FERNÁNDEZ / Fernando NASARRE, *La LOE, en el Congreso. Así valoran el proyecto los portavoces...* Madrid, CERCHA Núm. 49, abril de 1999, pág. 14-16.

Carlos MOSQUERA PALACIOS, *Observaciones en relación con los seguros del borrador de Anteproyecto de LOE de junio de 1998*, Madrid: Ed. CGAT.1998.

- *Documento de posicionamiento frente a la LOE*, Madrid: CGAT.1998.

- *La Ley de prevención de riesgos laborales y su incidencia en el sector*. Madrid: Revista CERCHA, 1996, nº. 34, pág. 70-73.

-*La responsabilidad de los profesionales en los accidentes de la construcción*. Madrid: Ed. Nivel nº 20, 1988.

Rafael MUR SOTERAS, *La LOE, per fi*. Barcelona: ED. COAC, Informació i Debat nº 1231/II, diciembre 1999, pág. 6-13.

Ángel MUÑOZ MESTO, *Arquitectura técnica: técnica para la arquitectura. El proceso de ejecución, estado actual*, Madrid: Ed. CGAT de España, 1997.

Gerard MURCIANO, *La LOE, control técnico del seguro decenal*, Girona: Ed. Bureau Veritas, 1999.

MUSAAT, *Prevención de riesgos. Estudio y plan de seguridad e higiene*. Madrid: Ed. MUSAAT, 2ª.ed., 1993.

Cristina NARBONA. *Edificación y Medio Ambiente*. Madrid: Ed. CGAT. CERCHA nº. 47, 1998.

José Antonio NIEDERLEYTNER MOLINA. *La Formación integral, II Forum de Seguridad Laboral en la construcción*. Madrid: Ed. CGAT. 1998.

OCDE (Organización para la cooperación y desarrollo económico). *Interpretation et principes d'application*. París: Ed. OCDE. 1975.

- *Définition, analyse, mise en oeuvre*. París: Ed. OCDE. 1992.

OMS. *La gestión des déchets dangereux*, Publications Régionales, Série Européenne nº 14, Copenhague, 1983.

Santiago ORTEGA ESPINOSA. *Jornada de trabajo sobre el anteproyecto de Ley de ordenación de la edificación. Ponencia: La meta buscada por la LOE*. Madrid: Ed. INESE, 1998, pág., s/n.

- *Ponencia: los seguros en la construcción*. IX Universitat Tècnica d'estiu. Barcelona: Ed. CA Y AT. Barcelona. 1995, pág., s/n.

- *Análisis de los seguros previstos por la LOE*, Girona: Ed. GPCE de Girona, 1999, pág. 6 y 7.

Fernando PANTALEÓN PRIETO, *Comentario STS de 28.I.1985*, Madrid: Ed. Cuaderno Civitas de Jurisprudencia civil, 1985, pág. 232 y ss.

- *Causalidad e imputación objetiva. Criterios de imputación*, Madrid: Ed. Centenario del CC (1889-1999), T. II, 1990, pág. 1561 y ss.

- *El sistema de responsabilidad contractual materiales para un debate*, Madrid: Ed. Anuario de Derecho Civil (ADC), 1991, pág. 401.

- *Comentario al art. 1902 del CC* (comentarios al CC, 1ª ed.), Madrid: Ed. Ministerio de Justicia, 1991, pág. 1971-2003.

Luis PASCUAL ESTEVILL, *La responsabilidad contractual y la extracontractual, aquiliana o delictual*, Revista. La Ley nº 4, Madrid: 1991.

- *La responsabilidad extracontractual, aquiliana o delictual II-2*. Barcelona: Ed. Bosch S.A., 1990.

- *Derecho de daños. Principios generales, responsabilidad contractual, extracontractual y responsabilidad precontractual*. Barcelona: Ed. Bosch S.A., 1995.

José PASCUAL POZO GOMEZ, *La Ley 12/1986 de atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos: alcance, contenido y breve sinopsis jurisprudencial*, Madrid: Ed. Revista de Derecho Urbanístico, julio-septiembre de 1990, pág. 125-142.

Iris PAULHANS / Peters ERLenkÄMPER, *Reutilización de edificios*, Barcelona: Ed. Gustavo Gili, S.A., 1997.

Cándido PAZARES RODRÍGUEZ / Luis DíEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN / RODRÍGUEZ BERCOVITZ / Pablo SALVADOR CODERCH. *Comentarios del Código Civil (Requisitos esenciales para la validez de los contratos, art. 1261)*, II, Madrid: Ed. Ministerio de Justicia, 1991.

Alexandre PEÑALVER CABRÉ, *La regulación municipal de los residuos*, Barcelona: Ed. CEDECS, S.L., 1997.

Antonio PEREZ ABANZAS / Juan PORTAL POLO. *Seguretat en la construcció (guia de l'aplicació del RD 555/86)*. Barcelona: Ed. Romargrat, S.A., 1987.

Alfonso PÉREZ GUERRA. *Planificación de la seguridad e higiene en el trabajo en construcción y conservación de edificios*. Barcelona: Ed. Romorgraph, 1991.

A. Mitchel POLINSKY (traducción de J. M. Álvarez Flórez), *Introducción al análisis económico del derecho*, Barcelona: Ed. Ariel, 1985.

Luis POVEDA AMORES, *Construcción: crisis y expectativas, Análisis de la estructura interna del sector*, Madrid: Ed.GPS, Colección Estudios, 1993.

Pedro POVEDA GÓMEZ, *Comentarios a la Ley 19/1998, de 21 de abril, de residuos*, Granada: Ed. Comares, S.L, 1998.

Javier PRADA ALONSO, *Protección del consumidor y responsabilidad civil*, Barcelona: Ed. Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales, S.A., 1998.

José PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo preliminar, Barcelona: Ed.Bosch S.A., 2ª. ed, 1989.

- *Fundamentos de Derecho Civil, II-2*, Barcelona: Ed. Bosch S.A., 1982.

Francesc P.VILA, *Aprobada la LOE con cambios en el derecho de reversión*. Barcelona: Ed. RCT., Revista de la Construcción Tanipress, nº 97, noviembre de 1999, pág. 18.

Marta QUEROL BENÉCH / Esther MONTOYA AVANZINI, *Seminario sobre mejora de la calidad/ Normas ISO 9000 en la construcción*, Girona: Ed. CA y AT, 1997.

José Mª QUINTEIRO GONZÁLEZ / Javier LAMAS GRAZIARI / Juan SANDOVAL GONZÁLEZ, *Sistemas de control para viviendas y edificios: domótica*, Madrid: Ed. Paraninfo, 1999.

Antonio RAMIREZ DE ARELLANO AGUDO. *El coste de la seguridad e higiene en el trabajo; presupuesto y valoración*. Sevilla: Ed. EUAT., 1992.

Concepción RAYÓN BALLESTEROS, *Líneas Básicas de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, Madrid: Ed. Aranzadi, S.A., Año nº 421, 13.1.2000, pág. 5.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la lengua española*, Madrid: Ed. Espasa Calpe, S.A, 1992, impreso 1999.

Francisco REAL CUENCA, *Responsabilidad, siniestralidad y garantías en la construcción. Ponencia: Situación actual en España*, Barcelona: Ed. Untec, 1995.

José Isidro REY HUIDOBRO, *Competencia Colegios profesionales para establecer baremos de honorarios*, Girona: Ed. CA y AT de Girona. 1997.

- *Estudio sobre las competencias de los arquitectos técnicos en materia de seguridad y salud*. Girona: Ed. CA y AT, 1999.

- *Primeras impresiones sobre la Ley de ordenación de la edificación*.

Margarita ROBLES CARRILLO. *La UE occidental y la cooperacion europea en materia de seguridad*. Madrid: Ed. McGraw-Hill, 1997.

Josep Lluís ROVIRA FONTANALS, *Guia de l'edificació sostenible*. Elaborada per l'àrea d'energia de la Fundació privada Institut Ildefons Cerdà. Barcelona: Ed. Institut Cerdà, 1999.

- *Materiales sostenibles. Criterios medioambientales relacionados con los materiales del edificio*. Madrid: Ed. ICCE, 1998. Rev. BICCE, núm. 71. Pág.7-9.

Josep ROCA CLADERA, *Manual de valoraciones inmobiliarias*, Barcelona: Ed. Ariel, S.A., 1987.

Encarna ROCA TRIAS, *La responsabilidad del propietario de vehiculos: función social de la propiedad y responsabilidad por riesgo*, Barcelona: Ed. Revista Jurídica de Cataluña, 1995, pág. 133.

Alain ROCHON, *Educación para la salud*, Barcelona: Ed. Masson, S.A., 1996.

Fermín RODRÍGUEZ SAÑUDO. *La seguridad y salud laborales en la Unión Europea desde el acta fundacional hasta el tratado de Maastricht*, Libro de Ponencias, 1er congreso para la prevención de riesgos laborales. Barcelona: Ed. CA y AT. Barcelona. 1997.

José Ignacio RUBIO SAN ROMAN, *La responsabilidad civil en la construcción*. Madrid: Ed. Colex, 1987.

Salvador SALOM ANTEQUERA, *La responsabilidad aquilana de los propietarios de edificios y de los arquitectos y contratista, según el Código Civil Español*, Valencia: Ed. anales de la universidad de Valencia, 1940.

José Ignacio SAN ROMAN, *La Responsabilidad Civil en la Construcción*, Madrid: Ed. Colex, I, 1987.

Juan SANCHEZ CALERO, *Estudio sobre aseguramiento de la responsabilidad en la gran empresa*, Madrid: Ed. Civitas, 1994.

Gerardo SANTANA LARENAS, *Planificación y control de construcción*, Madrid: Ed. Paraninfo, S.A, 1998.

Jaime SANTOS BRIZ, *El contrato de ejecución. La responsabilidad civil*, 4ª ed, Madrid: Ed. Montecorvo, 1988.

Francisco SAPENA GRAU, *El arquitecto técnico y el aparejador frente al nuevo código penal*, Barcelona: Ed. Cedecs, S.L., 1997.

Rafael SARRICOLEA TORRE, *Certificación de Sistemas de Gestión Medioambiental*, Madrid: Ed. AENOR. Boletín nº 129, 1999.

Stephen M.SCHWEBEL, *Tercer informe sobre el derecho de los usos de los cursos de agua internacionales para fines distintos a la navegación*, Anuario de la CDI 1982, II, 1ª parte, doc. A/CN4/348.

Mariano SEOÁNEZ, *Auditorías medioambientales y gestión medioambiental de la empresa*, Madrid: Ed. Coedición, 1995.

Ignacio SERRANO BUTRAGUEÑO, *Código Penal y Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre “Traducció acurada de l’Àrea de Dret Penal i de l’Institut Universitari de lingüística aplicada de la Universitat Pompeu Fabra”*. Barcelona: Ed. Atelier, 1998.

Concepción SERRANO HERRERA. *Presentación de la obra. Seguridad en nuevas técnicas de construcción*. Madrid: Ed. Grafoffset, 1992.

Isabel SIERRA PÉREZ, *Responsabilidad del empresario y relación de dependencia*, Madrid: Ed. Montecorvo, S.A., 1997.

Josep SOLÉ FELIU. *El concepto de defecto del producto en la responsabilidad civil del fabricante*. C.Introducción. Breve reflexión metodológica. Girona, 1996. Tesis Doctoral.

Jurjo TORRES, *El curriculum oculto*, Madrid: Ed. Morata, 3er ed, 1992.

Juan TORRES LÓPEZ, *Análisis económico del derecho: panorama doctrinal*, Madrid: Ed. Tecnos, 1987.

Andre TUNC, *La responsabilite civile*, París: Ed. LGDLJ, 1989.

José Manuel VALLE MUÑIZ con la colaboración de Oscar MORALES GARCÍA y Rosa FERNÁNDEZ PALMA. *Código Penal y leyes especiales: concordancia y notas*. Madrid: Ed. Aranzadi, 1998.

Carmen VÁZQUEZ DEL REY CALVO. *La responsabilidad Penal en los accidentes laborales*. Madrid: Revista CERCHA nº 31, 1995, pág.63-65.

Gerard VINEY. *Les obligations. La responsabilité: Conditions (en el Traité de Droit Civil de Ghestin)*. Paris: Ed. LGDL, 1982.

Paz VIZCAINO SÁNCHEZ-RODRIGO, *Introducción al derecho del medio ambiente*, Madrid: Ed. CTO medicina, 1996.

Ricardo Angel YAGÚEZ, *Algunas previsiones sobre el futuro de la responsabilidad civil con especial atención a la reparación del daño*, Madrid: Ed. Civitas, 1995.

- *La doctrina del levantamiento del velo*, Madrid: Ed. Civitas, 1997.

Jesus YAÑEZ de ANDRES, *Responsabilidad civil y seguros. Ámbito y limitaciones*, Pamplona: Edersa, 1992.

Mariano YZQUIERDO TOLSADA, *Responsabilidad civil contractual y extracontractual*. Vol. I. Madrid: Ed. Reus, 1993.

- *La responsabilidad civil del profesional liberal, I*, Madrid: Ed.Reus S.A., 1989.



## DOCUMENTACIÓN

### I.- COMUNIDADES EUROPEAS

#### A.-REGLAMENTOS

Reglamento 71/1408/CEE, de 14.6.1971, DOCE nº L 149, de 5.7.1971, relativo a la aplicación de los regímenes de seguridad social a los trabajadores por cuenta ajena y a sus familias que se desplazan dentro de la Comunidad;

Reglamento 75/574/CEE, de 21.3.1972, DOCE nº L 74, de 27.3.1972, por el que se establecen las modalidades de aplicación del reglamento 71/1408/CEE;

Reglamento 81/390/CEE, de 12.5.1981, DOCE nº L 143, de 29.5.1981, por el que se amplía a los trabajadores no asalariados y a los miembros de su familia el reglamento 71/1408/CEE;

Reglamento 82/620/CEE, de 16.3.1982, DOCE nº L 75, de 19.3.1982, por el que se establecen, en las relaciones entre instituciones italianas y las instituciones de los demás Estados miembros, medidas especiales de reembolso de las prestaciones en especie del seguro de enfermedad – maternidad.

Reglamento 85/1664/CEE, de 13.6.1985, DOCE nº L 160, de 20.6.1985, por la que se establecen las adaptaciones técnicas de la normativa comunitaria en materia de seguridad social de los trabajadores emigrantes en lo que se refiere a Groenlandia.

Reglamento 92/1247/CEE, de 30.4.1992, DOCE nº L 136, de 19.5.1992, relativo a la aplicación de los regímenes de seguridad social a los trabajadores por cuenta ajena, a los trabajadores por cuenta propia y a los miembros de sus familias, que se desplacen dentro de la Comunidad.

Reglamento 259/93/CEE, de 1.2.1993, DOCE nº L 30, de 6.2.1993, relativo a la vigilancia y al control de los traslados de residuos en el interior, a la entrada y a la salida de la CEE.

Reglamento 93/1945/CEE, de 30.6.1993, DOCE nº L 181, de 23.7.1993, por el que se establecen las modalidades de aplicación del Reglamento 71/1408/CEE y 92/1247/CEE por el que se modifica el 71/1408/CEE.

## **B.-DIRECTIVAS**

Directiva 64/221/CEE del Consejo, de 25 de febrero de 1964, para la coordinación de las medidas especiales para los extranjeros en materia de desplazamiento y de residencia, justificadas por razones de orden público, seguridad y salud pública , DOCE n° 56 de 4/4/1964, pág. 850 – 857.

Directiva 75/442/CEE del Consejo, de 15 de julio de 1975, relativa a los residuos, DOCE n° L 194 de 25/7/1975, pág. 39 – 41.

Directiva 76/579/Euratom del Consejo, de 1 de junio de 1976, por la que se establecen las normas básicas relativas a la protección sanitaria de la población y los trabajadores contra los peligros que resultan de las radiaciones ionizantes, DOCE n° L 187 de 12/7/1976, pág. 1 – 44.

Directiva 78/319/CEE del Consejo, de 20 de marzo de 1978, relativa a los residuos tóxicos y peligrosos, DOCE n° L 84 de 31/3/1978, pág. 43 – 48.

Directiva 78/610/CEE del Consejo, de 29 de junio de 1978, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros, relativas a la protección sanitaria de los trabajadores expuestos al cloruro de vinilo monómero, DOCE n° L 197 de 22/7/1978, pág. 12 – 18.

Directiva 79/640/CEE de la Comisión, de 21 de junio de 1979, por la que se modifican los Anexos de la Directiva 77/576/CEE del Consejo, sobre la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros, relativas a la señalización de seguridad en el centro de trabajo, DOCE n° L 183 de 19/7/1979, pág. 11 – 12.

Directiva 80/1107/CEE del Consejo, de 27 de noviembre de 1980, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes químicos, físicos y biológicos durante el trabajo, DOCE n° L 327 de 3/12/1980, pág. 8 – 13.

Directiva 82/605/CEE del Consejo, de 28 de julio de 1982, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con una exposición al plomo metálico y a sus compuestos iónicos durante el trabajo (primera Directiva particular con arreglo al artículo 8 de la Directiva 80/1107/CEE), DOCE n° L 247 de 23/8/1982, pág. 12 – 20.

Directiva 83/189/CEE del Consejo, de 28 de marzo de 1983, por la que se establece un procedimiento de información en materia de las normas y reglamentaciones técnicas DOCE n° L 109 de 26/04/1983, pág. 8 – 12.

Directiva 83/477/CEE del Consejo, de 19 de septiembre de 1983, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al amianto durante el trabajo (segunda Directiva particular con arreglo al artículo 8 de la Directiva 80/1107/CEE) , DOCE n° L 263 de 24/9/1983, pág. 25 – 32.

Directiva 85/337/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente DOCE n° L 175 de 5/7/1985, pág. 40 - 48 .

Directiva 85/374/CEE del Consejo, de 25 de julio de 1985, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados Miembros en materia de responsabilidad por los daños causados por productos defectuosos DOCE n° L 210 de 7/8/1985, pág. 29 – 33.

Directiva 86/188/CEE del Consejo de 12 de mayo de 1986 relativa a la protección de los trabajadores contra los riesgos debidos a la exposición al ruido durante el trabajo DOCE n° L 137 de 24/5/1986, pág. 28 – 34.

Directiva 89/48/CEE del Consejo de 21 de diciembre de 1988 relativa a un sistema general de reconocimiento de los títulos de enseñanza superior que sancionan formaciones profesionales de una duración mínima de tres años, DOCE n° L 19 de 24/1/1989, pág. 16 – 23.

Directiva 89/106/CEE del Consejo de 21 de diciembre de 1988 relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados Miembros sobre los productos de construcción, DOCE n° L 40 de 11/2/1989, pág. 12 – 26.

Directiva 89/391/CEE del Consejo, de 12 de junio de 1989, relativa a la aplicación de medidas para promover la mejora de la seguridad y de la salud de los trabajadores en el trabajo, DOCE n° L 183 de 29/6/1989, pág. 1 – 8.

Directiva 89/654/CEE del Consejo, de 30 de noviembre de 1989, relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en los lugares de trabajo (primera DOCE n° L 393 de 30/12/1989, pág. 1 - 12 .

Directiva 89/655/CEE del Consejo, de 30 de noviembre de 1989, relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud para la utilización por los trabajadores en el trabajo de los equipos de trabajo (segunda Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE) , DOCE n° L 393 de 30/12/1989, pág. 13 – 17.

Directiva 89/656/CEE del Consejo, de 30 de noviembre de 1989, relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud para la utilización por los trabajadores en el trabajo de equipos de protección individual (tercera Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE), DOCE n° L 393 de 30/12/1989, pág. 18 - 28

Directiva 90/269/CEE del Consejo, de 29 de mayo de 1990, sobre las disposiciones mínimas de seguridad y de salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores (cuarta Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE) DOCE n° L 156 de 21/6/1990, pág. 9 – 13.

Directiva 90/270/CEE del Consejo, de 29 de mayo de 1990, referente a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización (quinta Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE), DOCE n° L 156 de 21/6/1990, pág. 14 – 18.

Directiva 90/394/CEE del Consejo, de 28 de junio de 1990, relativa a la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes carcinógenos durante el trabajo (sexta Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE), DOCE n° L 196 de 26/7/1990, pág. 1 – 7.

Directiva 90/679/CEE del Consejo, de 26 de noviembre de 1990, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo (séptima Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE), DOCE n° L 374 de 31/12/1990, pág. 1 – 12.

Directiva 91/156/CEE del Consejo de 18 de marzo de 1991 por la que se modifica la Directiva 75/442/CEE relativa a los residuos, DOCE n° L 78 de 26/3/1991, pág. 32 – 37.

Directiva 91/383/CEE del Consejo, de 25 de junio de 1991, por la que se completan las medidas tendentes a promover la mejora de la seguridad y de la salud en el trabajo de los trabajadores con una relación laboral de duración determinada o de empresas de trabajo temporal , DOCE n° L 206 de 29/7/1991, pág. 19 – 21.

Directiva 91/689/CEE del Consejo, de 12 de diciembre de 1991, relativa a los residuos peligrosos , DOCE n° L 377 de 31/12/1991, pág. 20 – 27.

Directiva 92/29/CEE del Consejo, de 31 de marzo de 1992, relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud para promover una mejor asistencia médica a bordo de los buques , DOCE n° L 113 de 30/4/1992, pág. 19 – 36.

Directiva 92/57/CEE del Consejo, de 24 de junio de 1992, relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud que deben aplicarse en las obras de construcción temporales o móviles (octava Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE), DOCE n° L 245 de 26/8/1992, pág. 6 – 22.

Directiva 92/58/CEE del Consejo, de 24 de junio de 1992, relativa a las disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y de salud en el trabajo (novena Directiva particular con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE) , DOCE n° L 245 de 26/8/1992, pág. 23 – 42.

Directiva 92/59/CEE del Consejo, de 29 de junio de 1992, relativa a la seguridad general de los productos , DOCE n° L 228 de 11/8/1992, pág. 24 – 32.

Directiva 92/85/CEE del Consejo, de 19 de octubre de 1992, relativa a la aplicación de medidas para promover la mejora de la seguridad y de la salud en el trabajo de la trabajadora embarazada, que haya dado a luz o en período de lactancia (décima Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE), DOCE n° L 348 de 28/11/1992, pág. 1 – 8.

Directiva 92/91/CEE del Consejo, de 3 de noviembre de 1992, relativa a las disposiciones mínimas destinadas a mejorar la protección en materia de seguridad y de salud de los trabajadores de las industrias extractivas por sondeos (undécima Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE), DOCE n° L 348 de 28/11/1992, pág. 9 – 24.

Directiva 92/104/CEE del Consejo, de 3 de diciembre de 1992, relativa a las disposiciones mínimas destinadas a mejorar la protección en materia de seguridad y de salud de los trabajadores de las industria extractivas a cielo abierto o subterráneas (duodécima Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE) , DOCE n° L 404 de 31/12/1992, pág. 10 – 25.

Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, DOCE n° L 095 de 21/4/1993, pág. 29 – 34.

Directiva 93/68/CEE del Consejo de 22 de Julio de 1993 por la que se modifican las Directivas 87/404/CEE (recipientes a presión simples), 88/378/CEE (seguridad de los juguetes), 89/106/CEE (productos de construcción), 89/336/CEE (compatibilidad electromagnética), 89/392/CEE (máquinas), 89/686/CEE (equipos de protección individual), 90/384/CEE (instrumentos de pesaje de funcionamiento no automático), 90/385/CEE (productos sanitarios implantables activos), 90/396/CEE (aparatos de gas), 91/263/CEE (equipos terminales de telecomunicación), 92/42/CEE (calderas nuevas de agua caliente alimentadas con combustibles líquidos o gaseosos), y 73/23/CEE (material eléctrico destinado a utilizarse con determinados límites de tensión), DOCE n° L 220 de 30/8/1993, pág. 1 – 22.

Directiva 93/88/CEE del Consejo de 12 de octubre de 1993 por la que se modifica la Directiva 90/679/CEE sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo (Séptima Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE) DOCE n° L 268 de 29/10/1993, pág. 71 – 82.

Directiva 93/103/CE del Consejo, de 23 de noviembre de 1993, relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en el trabajo a bordo de los buques de pesca (decimotercera Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE) , DOCE n° L 307 de 13/12/1993, pág. 1 – 17.

Directiva 94/3/CE de la Comisión, de 21 de enero de 1994, por la que se establece el procedimiento de notificación de interceptación de envíos u organismos nocivos procedentes de terceros países que presenten un peligro fitosanitario inminente DOCE n° L 32 de 5/2/1994, pág. 37 – 40.

Directiva 94/31/CE del Consejo de 27 de junio de 1994 por la que se modifica la Directiva 91/689/CEE relativa a los residuos peligrosos, DOCE n° L 168 de 2/7/1994, pág. 18 – 28.

Directiva 94/33/CE del Consejo, de 22 de junio de 1994, relativa a la protección de los jóvenes en el trabajo, DOCE n° L 216 de 20/8/1994, pág. 12 – 20.

Directiva 95/30/CE de la Comisión, de 30 de junio de 1995, por la que se adapta al progreso técnico la Directiva 90/679/CEE del Consejo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo (séptima Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE) , DOCE n° L 155 de 6/7/1995, pág. 41 – 42.

Directiva 95/63/CE del Consejo, de 5 de diciembre de 1995, por la que se modifica la Directiva 89/655/CEE relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud para la utilización por los trabajadores en el trabajo de los equipos de trabajo (segunda Directiva específica con arreglo al apartado 1 del artículo 16 de la Directiva 89/391/CEE) DOCE n° L 335 de 30/12/1995, pág. 28 – 36.

Directiva 96/68/CE de la Comisión de 21 de octubre de 1996 por la que se modifica la Directiva 91/414/CEE del Consejo relativa a la comercialización de productos fitosanitarios (Texto pertinente a los fines del EEE) , DOCE n° L 277 de 30/10/1996, pág. 25 – 34.

Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997 por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, DOCE n° L 73 de 14/3/1997, pág. 5 – 15.

### **C.-SENTENCIAS**

STJCE, 8.11.1983, NV I.A.Z. international belgium y otros contra comision de las comunidades europeas.derecho de competencia asuntos acumulados 96-102, 104, 105, 108 y 110/82. Recopilación de Jurisprudencia de 1983, pág. 3369.

STJCE 28.3.1990, procedimiento penal entablado contra enrico zanetti y otros.asunto 359/88. Recopilación de Jurisprudencia 1990, pág. I-1509.

STJCE 17.11.1973, comision de las comunidades europeas contra consejo de las comunidades europeas. asunto C-155/91. Recopilación de Jurisprudencia 1993 pág. I-939.

### **D.- OTROS ACTOS**

Recomendación de la Comisión a los Estados miembros sobre la medicina del trabajo en la empresa, DOCE n° 80, de 31.8.1962, pág. 2181–2188.

Recomendación 66/464/CEE de la Comisión, de 27.7.1966, dirigida a los Estados miembros, relativa a control médico de los trabajadores sometidos a riesgos especiales, DOCE n° 151, de 17.8.1966, pág. 2753–2764.

ONU, doc. A/Conf.48/141/Rev.1, la declaración de la conferencia de las Naciones Unidas sobre el medio humano, celebrada en Estocolmo en junio de 1972.

Convenio de Oslo sobre la prevención de la contaminación marina provocada por los vertidos desde buques y aeronaves, 15 de febrero de 1972 (BOE de 25.4.1974).

Declaración del Consejo de la CEE y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros reunido en el seno del Consejo, de 22.11.1973, relativa a un programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente, DOCE n° C 112, de 20.12.1973, pág. 1-2.

Resolución del Consejo, de 21.1.74. relativa a un programa de acción social, DOCE n° C 13, de 12.2.1974, pág. 1-4.

Decisión 74/325/CEE del Consejo, de 27.6.1974, relativa a la creación de un Comité consultivo para la seguridad, la higiene y la protección de la salud en el centro de trabajo, DOCE nº L 185, de 9.7.1974, pág. 15–17.

Protocolo de 16 de febrero de 1976, sobre la prevención de la contaminación del mar Mediterráneo causada por vertidos desde buques y aeronaves, Barcelona (BOE de 21.2.1978);

Decisión 76/431/CEE de la Comisión, de 21.4.1976, relativa a la creación de un Comité en materia de gestión de residuos, con carácter estrictamente consultivo DOCE nº L 115, de 1.5.1976, pág. 73–74.

Dictámenes del Parlamento Europeo y el Comité Económico y Social, en materia de residuos tóxicos y peligrosos (en base a los cuales el Consejo adoptó la Directiva 78/319/CEE). DOCE nº C 30, de 7.2.1977.

Resolución del Consejo de las Comunidades Europeas y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros reunidos en el seno del Consejo, de 17.5.1977, relativa a la prosecución y la ejecución de una política y de un programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente DOCE nº C 139, de 13.6.1977, pág.1.

Resolución del Consejo de las Comunidades Europeas y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros, reunidos en el seno del Consejo, de 7.2.1983, relativa a la prosecución y ejecución de una política y de un programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente (1982-1986) DOCE nº C 46, de 17.2.1983, pág. 1.

Consejo Europeo de Stuttgart de junio de 1983, Bol. CEE 6/1983, 1.5.1 a 1.5.25, P. 19-25, concretamente el apartado 1.5.5.15 Medio Ambiente, pág. 22- 23

Resolución del Parlamento Europeo relativa al contenido del anteproyecto que instituye la UE. DOCE nº C 277, de 17.10.1983,

Resolución del Consejo, de 27.2.1984, relativa a un segundo programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de seguridad y de salud en el lugar de trabajo, DOCE nº C 67, de 8.3.1984, pág. 2.

Resolución del Parlamento, de 19.3.1984, resolution cloturant la procedure de consultation du Parlement europeen sur la proposition de la Commission des Communautés Europeennes au conseil relative a une decision portant revision du programme sectoriel de recherche et de developpement dans le domaine de l' environnement (protection de l' environnement et climatologie) - actions indirectes et concertees (1981-1985) DOCE nº C 77, de 19.3.1984,(no existe versión española).

Protocolo de 17.5.1984, sobre la protección del Mediterráneo contra la contaminación de origen terrestre. Atenas (BOE de 26.6.1984).

Comunicado COM (85) 86, de 19.3.1985. de la Comisión dirigida al Consejo, en las que se señalaban las grandes orientaciones a seguir en el ambito de una política comunitaria de protección del medio ambiente.

Conferencia intergubernamental de Luxemburgo de 9.9.1985, acuerdo de los Estados miembros de incluir un título del Tratado dedicado íntegramente a la protección del medio ambiente, Bol. CEE 7-8/1985, pág. 7-11.

Resolución del Consejo, de 6.3.1986, relativa a un programa de acción para el Año Europeo del Medio Ambiente, DOCE nº C 63, de 18.7.1986, pág. 1.

Tratado de Roma, de 25.3.1957, (BOE 1 de 1.1.1986).

Propuesta de Directiva COM/86/756 Final del 24/2/87 - SYN 77 del Consejo, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los estados miembros sobre los productos de construcción DOCE nº C 93 de 6.4.1987, pág. 1.

Resolución legislativa (Procedimiento de cooperación) con el dictamen consultivo del Parlamento Europeo sobre la propuesta de la Comisión de las Comunidades Europeas al Consejo sobre una directiva relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre los productos de construcción, DOCE nº C 305 de 16.11.1987, pág. 75.

Resolución del Consejo de las Comunidades Europeas y de los representantes de los gobiernos de los Estados miembros reunidos en el seno del Consejo de 19.10.1987 relativa a la continuación y aplicación de una política y de un programa de acción de las Comunidades Europeas en materia de medio ambiente (1987- 1992) DOCE nº C 328, de 7.12.1987, pág. 1-4.

Decisión (Procedimiento de cooperación: segunda lectura) relativa a la posición común del Consejo sobre la directiva relacionada con la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros, sobre los productos de construcción, DOCE nº C 326 de 19.12.1988, pág. 71.

Dictamen del Comité económico y social sobre la propuesta de directiva del Consejo relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre los productos de construcción, DOCE nº C 95 de 11.4.1988, pág. 29.

Acta Única Europea. Conferencia intergubernamental de Bruselas de 17.2.1986, se clausura con la firma del Acta Única Europea, DOCE nº L 169, de 29.6.1987, pág. 15, (BOE 158, de 3.7.1987).

Propuesta de Directiva COM(89)282 final del Consejo, relativa a la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados al medio ambiente originados por los residuos, DOCE nº C 251, de 4.10.1989, pág. 3.

Decisión 90/170/CEE del Consejo, de 2.4.1990, relativa a la aceptación por la Comunidad Económica Europea de una Decisión-Recomendación de la OCDE sobre el control de los movimientos transfronterizos de residuos peligrosos (conocida como Convenio de Basilea, de 22.3.1989, doc. UNEP/IB. 80/3), DOCE nº L 92, de 7.4.1990, pág. 52-53.

Dictamen del Comité económico y social sobre la propuesta de directiva del Consejo relativa a la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados al medio ambiente originados por los residuos, DOCE nº C 112, de 7.5.1990, pág. 23.

Resolución del Consejo, de 7.5.1990, sobre la política de residuos, DOCE nº C 122, de 18.5.1990, pág. 2 – 4.

Resolución legislativa (Procedimiento de cooperación: primera lectura) que contiene el dictamen del Parlamento Europeo sobre la propuesta de la Comisión al Consejo referente a una directiva relativa a la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados al medio ambiente originados por los residuos, DOCE nº C 324, de 24.12.1990, pág. 257.

Propuesta modificada de directiva COM/91/219 Final - SYN 217 del Consejo, relativa a la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados al medio ambiente por los residuos, DOCE nº C 192, de 23.7.1991, pág. 6.

Comunicación COM/93/47 Final de la Comisión, al Consejo y al Parlamento Europeo y al Comité Económico y Social: Libro Verde sobre reparación del daño ecológico.

Propuesta de directiva COM/90/482 Final - SYN 308 del Consejo, sobre la responsabilidad del prestador de servicios, DOCE nº C 12, de 18.1.1991, pág. 8.

Tratado de la Unión Europea firmado en Maastrich el 7.2.1992, DOCE nº C 191, de 29.7.1992, pág. 1–4, (BOE de 13.1.1994 y 14.1.1994 – corrección de errores).

Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, versión codificada del Tratado, DOCE nº C 224, de 31.8.1992.

Propuesta de resolución COM/92/23 Final del Consejo de las Comunidades Europeas, del 20.5.1992, sobre un programa comunitario de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Resolución del Consejo y los representantes de los gobiernos de los Estados miembros, reunidos en el seno del Consejo, de 1.2.1993, sobre un programa comunitario de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, quinto programa de actuación de la UE sobre medio ambiente, DOCE nº C 138, de 17.5.1993, pág. 1–4.

Marco general de acción COM/93/560/ Final de la Comisión de las Comunidades Europeas en materia de seguridad, higiene y protección de la salud en el trabajo (1994-2000).

Informe intermedio COM/93/511/ Final de la Comisión, sobre el programa comunitario de seguridad y salud en el trabajo (1996-2000).

Propuesta de Directiva COM/93/425 Final del Consejo, por la que se modifica la Directiva 91/689/CEE relativa a los residuos peligrosos, DOCE nº 271, de 7.10.1993, pág. 16.

Dictamen del Comité Económico y Social sobre la propuesta de Directiva del Consejo por la que se modifica la Directiva 91/689/CEE, relativa a los residuos peligrosos, DOCE nº C 34, de 2.2.1994, pág. 7.

Comunicación COM/94/260 Final de la Comisión, relativa a las nuevas orientaciones en materia de responsabilidad del prestador de servicios, DOCE nº C 260 de 23.06.94.

Decisión 94/904/CE del Consejo, de 22 de diciembre de 1994, por la que se establece una lista de residuos peligrosos en virtud del apartado 4 del artículo 1 de la Directiva 91/689/CEE del Consejo relativa a los residuos peligrosos, DOCE nº L 356 de 31/12/1994 pág. 14 – 22.

Propuesta de Decisión COM/95/250 Final - CNS 95/149, del Consejo, sobre las actividades de la Comisión en materia de análisis, investigación cooperación y acción en el ámbito del empleo (ESSEN), DOCE nº C 235, de 9.9.1995, pág. 8.

Decisión COM/95/188 de la Comisión, de 30.1.1995, relativa a un procedimiento de aplicación art. 85.del TCE, DOCE nº L 122, de 2.6.1995, pág. 37–50.

Propuesta de Decisión COM/95/250 Final del Consejo, sobre las actividades de la Comisión en materia de análisis, investigación cooperación y acción en el ámbito del empleo (ESSEN) DOCE nº C 235 de 9/9/1995, pág. 8.

Comunicación COM/97/539 Final de la Comisión al Parlamento Europeo, el Comité económico y social y al Comité de las Regiones sobre: la competitividad de la industria de la construcción.

Propuesta modificada de Decisión COM/96/652 del Consejo, de 20.2.1996, por la que se adopta un programa comunitario (SAFE - Acción de Seguridad para Europa) a fin de mejorar el nivel de seguridad, higiene y salud en el centro de trabajo, DOCE nº C 92, de 21.3.1997, pág. 3.

Tratado de Amsterdam, DOCE nº C 340, de 10/11/1997.

Decisión 98/171/CEE del Consejo, de 23.2.1998, relativa a las actividades comunitarias en materia de análisis, de investigación y de cooperación en el ámbito del empleo y del mercado de trabajo, DOCE nº L 63, de 4.3.1998, pág. 26-28

## **II.-ESPAÑA**

### **A.-LEYES**

Ley de expropiación forzosa de 16.12.1954, (BOE 359, de 17.12.1954).

Ley 49/1960, de 21.7.1960, de propiedad horizontal, (BOE 176, de 23.7.1960).

Ley 110/1963, de 20.7.1963, de represión de prácticas restrictivas de la competencia, (BOE 175, de 23.7.1963).

Ley 2/1974, de 13.2.1974, de colegios profesionales, (BOE 40, de 15.2.1974).

Ley 74/1978, de 26.12.1978, modifica parcialmente la Ley 2/1974, (BOE 10, de 10.1.1979).

Ley org. 3/1979, de 18.12.1979, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco, (BOE 306, de 22.12.1979).

Ley org. 4/1979, de 18.12.1979, de Estatuto de Autonomía de Cataluña, (BOE 306, de 22.12.1979).

Llei 13/1982, de 17.12.1982, de Col.legis Professionals, (DOGC 289, de 29.12.1982).

Ley 33/1984, de 2.8.1984, de ordenación de seguros privados, (BOE 186, de 4.8.1984).

Ley 12/1986, de 1.4.1986, de atribuciones profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos, (BOE 79, de 2.4.1986).

Ley 14/1986, de 25.04.1986, general de sanidad, (BOE 101, de 29.04.1986).

Ley 20/1986 de 14.5.1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos, (BOE 120, de 20.5.1986).

Ley 16/1989, de 17.7.1989, de defensa de la competencia, (BOE 170, de 18.7.89).

Ley 21/1990 de 19.12.1990, para adaptar el Derecho español a la Directiva 88/357/CEE, sobre libertad de servicios en seguros, (BOE 304, de 20.12.1990).

Ley 3/1991, de 10.1.1991, de competencia desleal, (BOE 10, de 11.1.1991).

Ley 24/1991, de 29.11.1991, de l'habitatge de Catalunya, (DOGC 1542, de 15.1.1992), (BOE 42, de 18.2.1992).

Ley 1/1992, de 26.7.1992, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, (BOE, de 30.6.1992).

Ley 6/1993, de 15.7.93, reguladora de los residuos de Cataluña, (BOE 203, de 25.8.1993).

Ley 22/1994, de 6.7.1994, de responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos (BOE 161, de 7.7.1994).

Ley 29/1994, de 24.11.1994, de arrendamientos (BOE 282, de 25.11.1994).

Ley 31/1995, de 8.11.1995, de prevención de riesgos laborales, (BOE 269, de 10.11.1995).

Ley 7/1997, de 14.4.1997, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales, (BOE 90, de 15.4.1997).

Ley 1/1998, de 27.2.1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, (BOE 51, de 28.2.1998).

Ley 6/1998, de 13.4.1998, sobre regimen del suelo y valoraciones, (BOE 89, de 14.4.1998).

Ley 7/1998, de 13.4.1998, sobre condiciones generales de contratación (BOE 89, de 14.4.1998)

Ley 10/1998, de 21.4.1998, de residuos, (BOE 96, de 22.4.1981).

Ley 50/1998, de 30.12.1998, de medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, (BOE 313, de 31.12.1998).

Ley 2/1999, de 17.3.1999, de medidas para la calidad de la edificación de la Comunidad de Madrid, (BOE 128, 29.5.1999).

Ley 8/1999, de 6.4.1999, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, (BOE 84, de 8.4.1999).

Ley 38/1999, de 5.11.1999, de ordenación de la edificación, (BOE 256, de 6.11.1999).

## **B.-PROYECTOS DE LEY**

Proyecto de Ley por el que se modifica la regulación del CC sobre los contratos de servicios y de obras, (BOCG 58, de 14.4.1994).

Borrador de Ley de Ordenación de la Edificación, de 10.2.1994, n/oficio 305, de 1.3.1994. Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, de 27.12.1995 (BOCG. Núm. 146-1, de 9.1.1996).

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, (BOCG 163-1, de 15.03.1999).

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, (BOCG –Senado- 148-d, de 21.9.1999).

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, de 5.3.1999, (BOCG 163-1, de 15.3.1999).

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, de 5.3.1999, (núm. Expte. 121/163), (BOCG 163-12, de 30.6.1999). Dictamen de la Comisión y escritos de mantenimiento de enmiendas para su defensa ante el Pleno del Congreso de los Diputados.

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, de 1.7.1999, (BOCG 163-13, de 12.7.1999). Aprobación por el Pleno del Congreso de los Diputados.

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, enmiendas que propusieron los distintos grupos parlamentarios del Senado, 17.9.1999, (BOCG 148, de 21.9.1999).

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, texto aprobado por el Senado, el 29.9.1999, (BOCG 148. F, de 7.10.1999).

## C.-REALES DECRETOS

Reglamento de la Ley de expropiación forzosa de 26.4.1957, (BOE 160, 20.6.1957).

RD 265/1971, de 19.2.1971, por el que se regulan las facultades y competencias profesionales de los arquitectos técnicos. (BOE nº 44, de 20.2.1971).

RD 265/1971, de 19.2.1971, regulador de las competencias profesionales de los Arquitectos Técnicos en materia de seguridad laboral (BOE 44, de 20.2.1971)

RD 462/1971, de 11.3.1971, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación. (BOE nº 71, de 24.03.1971).

RD 2512/1977, de 17.06.77, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los arquitectos en trabajos de su profesión, (BOE 234, de 30.9.1977).

RD 314/1979, de 19.1.1979, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos Técnicos, (BOE 48, de 24.02.1979).

RD 2210/1979, de 7.9.1979, sobre transferencia de competencias de la Administración del Estado a la Generalitat de Cataluña en materia agrícola, cultural, sanitaria y trabajo (BOE 227, de 21.9.1979).

RD 2947/1982, de 15.10.1982, sobre traspaso de servicios del estado a la Generalitat de Cataluña en materia de gabinetes técnicos provinciales del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el trabajo (BOE 272, de 12.11.1982).

RD 129/1985 modifica los Decretos 11.3.1971 y 24.2.1972 sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación, y procedimiento de expedición de la cédula de habitabilidad (BOE 33, de 7.2.1985).

RD 1348/1985, de 1.8.1985, por el que se aprueba el reglamento de ordenación del seguro privado (BOE 185, de 3.8.1985).

RD 555/1986, de 21.02.1986, de obligatoriedad de la inclusión de un estudio de seguridad e higiene en el trabajo en los proyectos de edificación y obras públicas (BOE 69, de 21.03.1986).

RD 1403/86, de 9.5.1986, (BOE 162, de 8.7.1986) sobre señalización de seguridad en los centros y locales de trabajo.

RD 270/1988, de 25.3.1988, por el que se modifican las tarifas de honorarios de los aparejadores y arquitectos técnicos en trabajos de su profesión. (BOE 76, de 29.3.88).

RD 833/1988, de 20.7.1988, Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986 (BOE 182, de 30.7.1988).

RD 375/1988, de 1.12.1988, sobre control de qualitat de l'edificació (DOGC 1086, de 28.12.1988).

RD 84/1990, de 19.01.1990, de nueva redacción a los art. 1,4,6 y 8 del RD 555/86, y se modifican parcialmente las tarifas de honorarios de arquitectos y de aparejadores y arquitectos técnicos (BOE 22, de 25.1.1990).

RD 1630/1992, de 29.12.92, por el que se dictan las disposiciones para la libre circulación de productos de construcción en aplicación de la Directiva. (BOE 34, de 9.2.1993).

RD 201/1994, de 26.7.1994, regulador de los derribos y otros residuos producidos en la construcción, Cataluña (DOGC 1931, de 8.8.1994).

RD 1328/1995, de 28.7.95, por el que se modifica en aplicación de la directiva 93/68/CEE, las disposiciones por la libre circulación de productos de construcción aprobada por RD 1630/92, de 29 de diciembre (BOE 198, de 19.8.1995)

RD 5/1996, de 7.6.1996, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales (BOE 139, de 8.6.1996).

RD 34/96, de 9.1.1996, por el que se aprueba el catálogo de residuos de Cataluña (DOGC 2166, de 9.2.1996).

RD 1/1997, de 7.1.1997, regulador de los vertederos controlados (DOGC 2307, de 13.1.1997).

RD 39/1997, de 17.01.1997, de los servicios de prevención de riesgos laborales. (BOE 27, de 31.01.1997).

RD 485/1997, de 14.4.1997 (BOE 97, de 23.4.1997), transposición de la Directiva 92/59/CEE, de 24 de julio.

RD 486/1997, de 14.4.1997 (BOE 97, de 23.4.1997), transposición de la Directiva 89/654/CEE, de 30 de noviembre.

RD 487/1997, de 14.4.1997 (BOE 97, de 23.4.1997), transposición de la Directiva 90/269/CEE, de 29 de mayo.

RD 488/1997, de 14.4.1997 (BOE 97, de 23.4.1997), transposición de la Directiva 90/270/CEE, de 29 de mayo, DOCE nº C 156, de 21.6.1990.

RD 664/1997, de 12.5.1997 (BOE 124, de 24.5.1997), transposición de las Directivas 93/88/CEE, de 12.10.1993, DOCE nº C 268, de 29.10.1993 y 95/30/CEE, de 30.6.1995, DOCE nº C 155, de 6.6.1995.

RD 773/1997, de 30.5.1997 (BOE 14., de 12.6.1997), transposición de las Directiva 89/656/CEE, de 30 de noviembre.

RD 665/1997, de 12.5.1997 (BOE 124, de 24.5.1997), transposición de las Directiva 90/394/CEE, de 28 de julio.

RD 1215/1997, de 18.7.1997 (BOE 188, de 7.8.1997), disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización de equipos de trabajo.

RD 952/1997, de 20.6.1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, de 14.5.1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos, aprobado mediante RD 833/1988, de 20.7.1988, (BOE 160, de 5.7.1997).

RD 158/1997, de 8 de julio por el que se regula el Libro del Edificio de las viviendas existentes i se crea el programa para revisar el estado de conservación de los edificios de viviendas (DOGC 2434, de 16.7.1997).

RD 1627/1997, de 24 de octubre, de disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, (BOE 256, de 25.10.1997).

RD 780/98, de 30.04.1998, por el que se modifica el Real Decreto 39/97, por el que se aprueba el reglamento de los servicios de prevención. (BOE 104, de 01.05.1998).

RD 279/99, de 22.2.1999, Reglamento sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, (BOE 58, de 9.3.1999).

## **D.-DECRETOS.**

D 4104/1964, de 12.12.1964, de arrendamientos, (BOE 312, de 24.12.1964).

D 329/1983, de 7.7.1983, Reglament de col·legis professionals de Catalunya, (DOGC 329, de 2.9.1983).

D 129/1984, de 18.4.1984, sobre l'atorgament de la Cèdula d'Habitabilitat, (DOGC 433, de 11.5.1984).

D 206/1992, de 1.9.1992, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici, (DOGC 1654, de 7.10.1992).

D 201/94, de 26.7.94, regulador de las demoliciones y otros residuos de la construcción, (DOGC 1931, de 8.8.1994).

D 274/1995, de 11.7.1995, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, (DOGC 2116, de 18.10.1995).

D 314/1996, de 17.9.1996, modifica al D 274/1995, (DOGC 2259, de 23.9.1996).

D 158/1997 de 8.7.1997, regula el Llibre de l'edifici dels habitatges existents i es crea el programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges, (DOGC 2434 de 16.7.1997); Ordre de 9.9.1997, de desplegament del Decret 158/1997, (DOGC 2494 de 13.10.1997).

D 28/1999, de 9.2.1999, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges, (DOGC 2828, de 16.2.1999).

D 92/1999, de 6 .4.1999, por el que se modifica el catálogo de residuos de Cataluña (DOGC 2865, de 12.4.1999).

D 93/1999, de 6 de abril, sobre procedimiento de gestión de residuos (DOGC 2865, de 12.4.1999).

Ordenanza General de seguridad e higiene en el trabajo, de 9 de marzo de 1971 (BOE 58, de 17.3.1971).

## **E.-REALES DECRETOS LEGISLATIVOS.**

RD Leg. 1163/86, de 13.6.86, estudio del impacto ambiental,(BOE 149, de 23.6.1986).

RD Leg. 1302/1986, de 28.7.1986, de evaluación de impacto ambiental (BOE nº 155, de 30.6.1986).

RD Leg 1131/1988, de 30.9.1988, desarrollo reglamentario del impacto ambiental, (BOE nº 239, de 5.10.1988).

RD Leg. 1/1992, de 26.6.1992, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, (BOE 156, de 30.6.1992).

RD Leg. 1/1995, de 24.3.1995, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (BOE 75, de 29.3.1995).

RD Leg. 5/1996, de 7.6.1996, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales (BOE 139, de 8.6.1996).

## **F.-SENTENCIAS**

### **Origen de las obligaciones.**

STS, de 14.11.1984, (R. 5552)

STS, de 30.9.1991, (R. 6075)

### **Concepto de ruina.**

STS, de 30.9.1983, (R. 4690)

STS, de 16.6.1984, (R. 3245)

STS, de 20.12.1985, (R. 6611)

STS, de 7.6.1986, (R. 3297)

STS, de 30.12.1987, (R. 9712)

STS, de 1.2.1988, (R. 580)

STS, de 13.7.1990, (R. 5858)

STS, de 6.3.1999, (R.1367)

STS, de 23.3.1999, (R. 2382)

### **Concepto de plazo de garantía y de prescripción.**

STS, de 28.1.1988, (R. 202)

STS, de 15.10.1990, (R. 7867)

STS, de 14.2.1991, (R. 1267)

STS, de 30.7.1991, (R. 5424)

STS, de 4.11.1992, (R. 9193)

STS, de 6.4.1994, (R.2940)

STS, de 7.2.1995, (R. 3130)

STS, de 3.5.1996, (R. 3775)

STS, de 17.9.1996, (R. 6724)

STS, de 29.12.1998, (R.10140)

### **Diferencia entre contrato de obra y de arrendamiento de servicios.**

STS, de 4.2.1950, (R. 191)

STS, de 10.6.1975, (R. 3265)

STS, de 29.9.1983, (R. 4685)

STS, de 3.11.1983, (R. 4685)

STS, de 29.6.1994, (R. 3441)

### **Distinción entre responsabilidad contractual y extracontractual.**

STS, de 4.11.1982, (R. 178)

STS, de 10.5.1986, (R. 678)

STS, de 2.12.1989, (R. 8789)

STS, de 22.7.1991, (R. 5407)

STS, de 27.11.1993, (R. 9143)

STS, de 9.2.1998, (AC. 487)

STS, de 8. 6. 1998, (R. 4279)

### **Responsabilidad objetiva y cuasi-objetiva.**

STS, de 11.12.1981, (R. 5154)	STS, de 27.5.1982, (R. 2603)
STS, de 31.1.1989, (R. 182)	STS, de 30.5.1992, (R. 4832)
STS, de 12.11.1993, (R. 8760)	STS, de 1.10.1998, (R.7556)
STSJNavarra, de 30.3.1996, (R.1943)	

### **Fundamento de la responsabilidad decenal.**

STS, de 12.3.1985, (R. 1156)	STS, de 17.6.1985, (R. 3276)
STS, de 30.12.1985, (R.6621)	STS, de 19.6.1989, (R. 4697)
STS, de 5.10.1990, (R. 7472)	STS, de 1.10.1991, (R. 7254)
STS, de 22.11.1997, (AC. 215)	STS, de 31.1.1998, (AC. 432)
STS, de 28.4.1998, (AC. 770)	

### **Responsabilidad del promotor.**

STS, de 1.10.1991, (R. 7255)	STS, de 31.1.1992, (R. 2311)
STS, de 24.1.1994, (R. 39)	STS, de 20.12.1993, (R.1072)
STS, de 21.2.1998, (AC. 552)	STS, de 8.6.1998, (AC. 932)

### **Responsabilidad del constructor.**

STS, de 7.6.1984, (R. 3218)	STS, de 19.9.1985, (R. 4278)
STS, de 12.11.1984, (R. 5373)	STS, de 2.10.1992, (R. 7516)
STS, de 9.12.1997, (AC. 291)	STS, de 1.6.1998, (AC. 896)

### **Responsabilidad del arquitecto o del arquitecto tecnico.**

STS, de 10.6.1986, (R. 3382)	STS, de 27.6.1986, (R. 4401)
STS, de 13.7.1990, (R. 5858)	STS, de 15.10.1991, (R. 7449)
STS, de 5.3.1998, (AC. 580)	STS, de 8.6.1998, (AC 932)
STS, de 20.7.1998, (AC. 1147)	

**Responsabilidad solidaria.**

STS, de 3.4.1987, (R. 2485)  
STS, de 22.7.1991, (R. 5407)  
STS, de 11.7.1992, (R. 6281)  
STS, de 2.6.1998, (AC. 899)  
STS, de 29.7.1998 (AC 1170)

STS, de 19.10.1990, (R. 7983)  
STS, de 30.9.1991, (R. 6075)  
STS, de 26.11.1993, (R. 9142)  
STS, 29.7.1998, (AC. 472)

**Conflicto de competencias.**

STC, de 18.2.1988, (BOE 52, de 1.3.1988)  
STS, de 1.2.1999, (El Dº. 286)  
STS, de 10.6.1991, (R. 4433)  
STTSJ, de Murcia, 15.12.1997, (El Dº R. 15760).  
SAP, de Palencia, de 15.4.1999, (R. 107)

STS, de 19.2.1998, (El Dº. 516)  
STJCE, de 8.11.1983,(Rec. 3369)  
SAN, de 8.4.1998,(El Dº R. 15455)

**Conflictos contractuales.**

STS, de 10.3.1979, (R. 858).  
STS, de 19.6.1980, (R. 2401)  
STS, de 30.5.1981, (R. 2172).  
STS, de 17.4.1976, (R. 1811).  
STS, de 5.5.1983, (R. 2624)  
STS, de 12.3.1981 (R. 909)  
STS, de 26.6.1997 (AC. 1019)

STS, de 14.5.1976, (R. 2178).  
STS, de 16.1.1985, (R. 176)  
STS, de 6.12.1976, (R. 5250)  
STS, de 16.1.1984, (R. 347).  
STS, de 11.12.1978, (R. 4356)  
STS, de 14.11.1986, (R. 6389)  
STS, de 17.11.1997, (AC 186)

**Seguridad y salud en la construcción.**

STS, de 27.11.1993, (R. 9143)  
SAP, de Girona, de 12.2.1996, (R. 328)  
SAP, de Pontevedra, de 24.11.1997, (AC. 605)  
STTSJC, de 27.5.1998, (RJC. 1998, pág. 867)  
STTSJC, de 16.9.1998, (RJC. 1999, pág.219)

STS, de 15.5.1998, (R. 1446)  
SAP, de Girona, de 3.12.1997, (R. 2408)  
STS, de 1.10.1998, (R. 7323)

## **ANEXOS**

**ANEXO I : CER, Catálogo Europeo de Residuos  
(escombros de construcción y demolición)**

**ANEXO II: Comparativo de Anteproyectos, Proyectos y LOE**

**ANEXO III: Paralelismo existente entre las tres normas de sistemas  
De Gestión: UNE-EN ISO 9000:1994, UNE 77-801:1994,  
UNE-EX.81-900:1996**



## **ANEXO I**

### **CER, Catálogo Europeo de Residuos (Escombros de construcción y demolición)**



## Escombros de construcción y demolición

CER (catálogo europeo de residuos)

CODIGO	DESCRIPTOR
17 00 00	ESCOMBROS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (INCLUYENDO OBRAS DE CARRETERA)
17 01 00	hormigón, ladrillos, baldosas, azulejos y materiales derivados del yeso
17 01 02	Ladrillos
17 01 03	baldosas y elementos cerámicos
17 01 04	materiales de construcción derivados del yeso
17 01 05	materiales de construcción derivados del amianto
17 02 00	madera, cristal y plástico
17 02 01	Madera
17 02 02	Cristal
17 02 03	Plástico
17 03 00	asfalto, alquitrán y productos derivados
17 03 01	asfalto que contenga alquitrán
17 03 02	asfalto que no contenga alquitrán
17 03 03	alquitrán y productos derivados
17 04 00	metales, incluyendo sus aleaciones
17 04 01	cobre, bronce, latón
17 04 02	Aluminio
17 04 03	Plomo
17 04 04	Zinc
17 04 05	hierro y acero
17 04 06	Hojalata
17 04 07	metales aleados/mezclados
17 04 08	Cables
17 05 00	tierra y residuo de dragado
17 05 01	tierra y piedras
17 05 02	residuo de dragado
17 06 00	materiales aislantes
17 06 01	materiales aislantes que contengan amianto
17 06 02	otros materiales aislantes
17 07 00	<b>escombros mezclados de construcción y demolición</b>
17 07 01	escombros mezclados de construcción y demolición



## **ANEXO II**

### **ESTUDIO COMPARATIVO DE LA LOE**



**COMPARATIVO DEL PROYECTO DE LOE DE 24.1.1996 CON EL BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LOE DE 11.6.1998.**

<p>PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN – 24 de enero de 1996</p>	<p>BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 11 de junio de 1998</p>
<p>TITULO 1</p> <p>DISPOSICIONES GENERALES</p> <p>Artículo 1. Objeto</p> <p>La presente Ley tiene por objeto <u>ordenar el proceso de la edificación de conformidad con las exigencias técnicas y administrativas, así como la intervención en el mismo de los distintos agentes</u>, determinando sus obligaciones y responsabilidades, y estableciendo las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del proceso, con el fin de asegurar la calidad de los edificios y la protección de los usuarios.</p> <p><u>Artículo 2. Ambito de aplicación</u></p> <p>1. <u>Las prescripciones de esta Ley se extienden a todo el proceso de la edificación, en cada una de sus fases, que se desarrollan desde que se inicia la promoción hasta la demolición de lo edificado.</u></p> <p>2. <u>Quedan fuera del ámbito de aplicación las obras de ingeniería, salvo las edificaciones que formen parte de las mismas que se someterán a lo establecido en esta Ley.</u></p> <p>3. <u>Igualmente quedan fuera de su ámbito las obras de escasa entidad tales como las de carácter auxiliar o accesorio de otras edificaciones, que no tengan carácter residencia; eventual o permanente ni uso público y cuya superficie construida no exceda de 30 metros cuadrados y se desarrollen en una sola planta; las edificaciones temporales como casetas de feria o auxiliares de obra; los paneles publicitarios; las obras de jardinería y la construcción de verjas, cercas o balaustradas, así como estanques o depósitos sobre el terreno menores de 80 metros cuadrados. También se consideran obras de escasa entidad las de mantenimiento, reparación y decoración, siempre que éstas no figuren entre las relacionadas en el artículo 9, apartados 4 b) y e) y que sean consideradas como tales por la Administración local respectiva.</u></p> <p>4. <u>Las instalaciones, equipos, actividades, procesos y productos industriales incorporados al proceso de la edificación se regirán por su nominativa específica en materia de seguridad industrial.</u></p> <p>Artículo 3. Concepto de edificación</p> <p>1. <u>A los efectos de esta Ley, se entiende por edificación la actividad y el resultado de construir un inmueble, de carácter público o privado, cuyo destino sea el de</u></p>	<p>TEXTO ARTICULADO</p> <p>CAPITULO I</p> <p>DISPOSICIONES GENERALES</p> <p>Artículo 1. Objeto</p> <p>1. Esta Ley tiene por objeto <b>regular en sus aspectos básicos</b> el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar <b>el cumplimiento de los requisitos básicos</b> de calidad de los edificios y la adecuada protección <b>de los intereses</b> de los usuarios.</p> <p>2. <b>Las obligaciones y responsabilidades de los agentes relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.</b></p> <p>3. <b>Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación a los contratos de obras de las Administraciones Públicas que se regirán por la normativa sobre contratación administrativa.</b></p> <p>Artículo 2.- Concepto de edificación</p> <p>1 - Se entiende por edificación la actividad y el resultado de construir un <b>edificio</b> de carácter <b>permanente</b>, público o privado, cuyo destino</p>

<p><u>albergar las personas y sus pertenencias o desarrollar sus actividades.</u></p> <p>2. En la edificación se consideran también comprendidas sus instalaciones fijas, el equipamiento y la urbanización que permanezcan adscritos al propio edificio o al conjunto inmobiliario correspondiente.</p> <p><u>Artículo 4. Clasificación de las obras</u></p> <p><u>A los efectos de esta Ley, las obras de educación se clasifican en:</u></p> <p>a) <u>Obras de nueva planta.</u>  b) <u>Obras en edificios existentes.</u>  c) <u>Obras de demolición</u></p> <p><b><u>TITULO II</u></b>  <b><u>EL PROCESO DE LA EDIFICACION</u></b></p> <p><b><u>CAPÍTULO I - Fases y acreditación documental</u></b></p> <p><u>Artículo 5. Fases del proceso</u></p> <p><u>El proceso de la edificación se desarrolla en cuatro fases:</u></p> <p><u>De promoción, abarca la iniciativa y decisión de construir y la definición de sus objetivos.</u></p> <p><u>De proyecto, comienza con el encargo o contrato para la elaboración del proyecto y finaliza con la entrega de éste.</u></p> <p><u>De ejecución, se inicia una vez otorgada la licencia de edificación y termina con la recepción de la obra ejecutada.</u></p> <p><u>De uso y mantenimiento, se extiende desde la recepción de la obra hasta el final de la vida útil de la edificación.</u></p> <p><u>Artículo 6. Acreditación documental</u></p> <p><u>El desarrollo del proceso de la edificación se reflejará documentalmente y acreditará lo siguiente:</u></p> <p>a) <u>Contratación del proyecto.</u>  b) <u>Proyecto.</u>  c) <u>Contratación de la ejecución de la obra.</u>  d) <u>Contratación de la dirección facultativa.</u>  e) <u>Licencia de edificación y demás autorizaciones administrativas procedentes.</u>  f) <u>Acta de replanteo o de comienzo de la obra.</u>  g) <u>Certificado final de obra.</u>  h) <u>Acta de recepción de la obra.</u>  i) <u>Documentación de obra ejecutada.</u>  j) <u>Documentación exigida por la legislación laboral.</u>  k) <u>Cambios producidos en la titularidad de la propiedad que puedan afectar a las relaciones y responsabilidades de los agentes intervinientes.</u>  l) <u>Constitución de los seguros o avales obligatorios establecidos por esta Ley.</u></p>	<p><b>principal sea el alojamiento, el desarrollo de actividades o el almacenamiento.</b></p> <p>2 - Se consideran también comprendidas en el concepto de edificación, las instalaciones fijas, el equipamiento y la urbanización que permanezcan adscritos al propio edificio o al conjunto inmobiliario correspondiente, <b>así como las obras que en ellos se realicen.</b></p>
--	--

<p><b>CAPÍTULO II</b> Exigencias técnicas y administrativas</p> <p>Artículo 7. Calidad de la edificación</p> <p><u>1. La edificación deberá alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad, para lo cual, en relación al uso al que esté destinada, deberá satisfacer los requisitos; esenciales y de durabilidad siguientes:</u></p> <p>a) Resistencia mecánica y estabilidad, de tal forma que no se produzcan en el edificio daños que ocasionen su <u>ruina</u> total o parcial.</p> <p>b) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se limite la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y que permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p> <p>c) Higiene, salud y medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente <u>en su entorno inmediato.</u></p> <p>d) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para sus ocupantes.</p> <p>e) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>f) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p> <p>g) Accesibilidad para las personas con movilidad y comunicación reducidas, de tal forma que les permita el acceso y la circulación por el edificio.</p> <p><u>2. El código técnico de la edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos esenciales.</u> <u>El código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las administraciones competentes y se actualizará conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.</u></p> <p><u>3. Las ayudas públicas a la vivienda se condicionarán a la obtención de un certificado energético, expedido por la administración competente, donde se valoren las medidas que favorezcan el ahorro de energía, mediante la mejora de la eficiencia energética, y que contribuyan a la reducción del impacto ambiental.</u> <u>La obtención de este certificado energético será también obligatoria para los edificios de nueva planta</u></p>	<p><b>CAPITULO II</b> Exigencias técnicas y administrativas <b>de la edificación</b></p> <p>Artículo 3.- Calidad de la edificación</p> <p><b>1. Con el fin de asegurar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos de calidad siguientes:</b></p> <p>a) Resistencia mecánica y estabilidad, de tal forma que no se produzcan en el edificio daños que <b>ocasionen deformaciones inadmisibles o su colapso</b> total o parcial.</p> <p>b) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras se limite la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p> <p>c) Higiene, salud y medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente.</p> <p>d) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para sus ocupantes.</p> <p>e) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>f) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de la edificación.</p> <p><b>g) Acceso a los servicios de telecomunicación, de tal forma que permita la conexión a los medios audiovisuales de comunicación e información.</b></p> <p>h) Accesibilidad para las personas con movilidad y comunicación reducidas, de tal forma que les permita el acceso y la circulación por el edificio.</p> <p><b>2. Asimismo la edificación deberá cumplir las condiciones que, en cada caso, establezca la legislación urbanística y el planeamiento, así como las demás exigencias reglamentarias que le sean de aplicación.</b></p>
--	---

de titularidad pública. Para los edificios existentes, las administraciones públicas titulares elaborarán programas de actuación para la optimización de sus costes energéticos como resultado de la realización de auditorías, que incluyan asimismo las normas de uso y mantenimiento de sus instalaciones.

Artículo 8. Proyecto arquitectónico de edificación

1. El proyecto arquitectónico de edificación es el conjunto de documentos mediante los que se definen y determinan la calidad y las características de las obras a realizar.

Podrá desarrollarse en dos fases, denominadas proyecto básico y proyecto de ejecución.

2. El proyecto básico define las características generales de la obra y justifica las soluciones propuestas, con una precisión suficiente para obtener la licencia de edificación y demás autorizaciones administrativas.

Dicho proyecto constará, como mínimo, de los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la obra a ejecutar.

b) Planos generales a escala y acotados que representen la composición del edificio, en plantas, alzados y secciones.

c) Esquemas generales de cimentación, estructura e instalaciones del edificio.

d) Avance estimativa de presupuesto de ejecución material, desglosado por capítulos.

3. El proyecto de ejecución, que será obligatorio en todo caso para la iniciación de las obras, complementa y desarrolla el proyecto básico, con el detalle exigible para su correcta realización, y constará, a su vez, como mínimo, de los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa, que incluya los anejos de cálculo de la estructura, de la cimentación y de las instalaciones del edificio.

b) Planos, con la representación gráfica adecuada para definir con suficiente detalle la composición general de la edificación, su cimentación y estructura, sus instalaciones y soluciones constructivas.

c) Pliego de condiciones, que recoja las prescripciones por las que deberá regirse la obra.

d) Presupuesto de ejecución material, desglosado por capítulos, con expresa definición, medición y valoración de cada una de las unidades de obra.

e) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

El proyecto de ejecución constituirá un documento único. En caso de que algunos de sus capítulos se desarrollen mediante proyectos parciales sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, redactado por otros técnicos competentes, tales proyectos completarán el proyecto principal, debiendo figurar en éste las referencias a dichos capítulos, con un grado de definición indicativo y esquemático.

Todo proyecto de ejecución irá acompañado del

Artículo 4- Proyecto arquitectónico

Estudio de Seguridad e Higiene en los casos que reglamentariamente se determinen.

4. Se exigirá el proyecto arquitectónico de edificación en aquellas obras no relacionadas en el artículo 2 de esta Ley como excluidas de su ámbito de aplicación y que reúnan las siguientes características:

a) Edificios de nueva construcción excepto los incluidos en el artículo 9.3.a).

b) Obras en edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por ello aquellas que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen la composición general exterior, la volumetría, la cimentación o el conjunto de su sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos generales del edificio.

c) Obras que se realicen en edificaciones catalogadas o incluidas en recintos, conjuntos o panoramas que pongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

#### Artículo 9. Proyecto de obras

1. El proyecto de obras es el conjunto de documentos mediante el que se definen las obras, a realizar que no precisan de proyecto arquitectónico de edificación.

2. La composición documental de este tipo de proyectos vendrá determinada por el planeamiento general o de desarrollo que afecte, en su caso, al municipio o a la zona de actuación y, en su defecto, por las disposiciones de la administración local o autonómica respectiva.

3. Se exigirá el proyecto de obras en los siguientes casos:

a) Construcciones de nueva planta con superficie mayor que 30 metros cuadrados y menor de 150 metros cuadrados de naves, almacenes y otras similares que no tengan carácter residencial eventual o permanente ni uso público y desarrolladas en una sola planta con sencillez constructiva y de diseño.

b) Obras en edificaciones existentes que no estén comprendidas en los apartados 4.b) y c) del artículo 8 de esta Ley y que la Administración local correspondiente exija proyecto para la ejecución de las obras.

c) Obras de demolición.

#### Artículo 10. Documentación de obra ejecutada

Una vez finalizada la obra, el proyecto objeto de licencia o, en su caso, el que incorpore las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicho

**1. Tendrán la consideración de edificación a efectos de lo dispuesto en esta Ley y se exigirá un proyecto arquitectónico a las siguientes obras**

a) Obras de edificación de nueva construcción excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial eventual o permanente ni uso público y sean desarrolladas en una sola planta.

b) Obras que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las obras que tengan carácter de intervención total o las parciales que **produzcan una variación esencial y sensible en** la composición general exterior, la volumetría, la cimentación o el conjunto de su sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que se realicen en edificaciones catalogadas o incluidas en recintos, conjuntos o panoramas que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

**2. El proyecto arquitectónico deberá incluir los documentos mediante los que se definen y determinan la calidad y las características de las obras a realizar justificando técnicamente las soluciones propuestas.**

**3. Cuando las obras a realizar se desarrollen en varios proyectos parciales sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que completen el proyecto principal se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos proyectos.**

ejemplar se acompañará un manual de instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

#### Artículo 11. Licencias y autorizaciones administrativas

Tanto para la construcción de edificios como para la realización de las obras que en ellos se ejecuten, así como para su ocupación o para su demolición, serán precisas las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la nominativa aplicable.

#### Artículo 12. Recepción de la obra

1. La recepción de la obra constituye el acto único por el que los trabajos son aceptados por el promotor; podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas cuando así se acuerde por las partes.

2. La recepción deberá consignarse en un acta de recepción firmada por el promotor, el contratista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, y en la misma se hará constar:

- Las partes contratantes.
- La fecha del certificado final de obra, o de la fase en caso de recepción parcial.
- El coste final de la ejecución material de la obra.
- La declaración de la recepción con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas y el plazo en que deberán quedar subsanadas.
- Las garantías que, en su caso, se exijan al contratista para asegurar sus responsabilidades.

3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por las siguientes causas:

- No terminación de la obra.
- Inadecuación de la obra realizada a las condiciones contractuales.

El rechazo deberá quedar motivado por escrito.

4. La fecha del acta de recepción o, en su caso, la fecha de la recepción tácita, supondrá el inicio de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley.

5. En defecto de especificación legal o contractual, la recepción de la obra tendrá lugar dentro del mes siguiente a su terminación, entendiéndose tácitamente producida por el transcurso de cuarenta días desde que la obra fue puesta a disposición del dueño de modo fehaciente, sin que éste manifestase reservas o rechazo motivado, también de modo fehaciente en el mismo plazo.

6. En las obras de las administraciones públicas la recepción se registrará por sus normas específicas.

#### Artículo 5.- Licencias y autorizaciones administrativas

Tanto para la construcción de edificios como para la realización de las obras que en ellos se ejecuten, así como para su ocupación serán precisas las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.

#### Artículo 6.- Recepción de la obra **ejecutada**

1. La recepción de la obra es el acto por el que los trabajos son aceptados por el promotor. Podrá realizarse, con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas cuando así se acuerde por las partes.

2. La recepción deberá consignarse en un acta de recepción firmada por el promotor, el constructor, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, y en la misma se hará constar:

- . Las partes contratantes.
- . La fecha del certificado final de obra, o de la fase en caso de recepción parcial.
- . El coste final de la ejecución material de la obra.
- . La declaración de la recepción con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas, y el plazo en que deberán quedar **subsanados los defectos observados.**
- . **Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.**

3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. **En todo caso**, el rechazo deberá ser motivado por escrito.

4. **El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley, se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción.**

5. **Salvo pacto expreso en contrario**, la recepción de la obra tendrá lugar dentro del mes siguiente a su terminación. **La recepción se entenderá** tácitamente producida si transcurridos cuarenta días desde la puesta efectiva a disposición del dueño de la obra, éste no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

<p>TITULO III DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACION</p> <p>CAPÍTULO I Disposiciones comunes</p> <p><b><u>Artículo 13. Concepto y enumeración</u></b></p> <p>1. Son agentes todas las personas, físicas o jurídicas, que actúan en el desarrollo del proceso de edificación y cuyas obligaciones están determinadas por la decisión o el contrato que origina su intervención y por las establecidas en esta Ley.</p> <p>2. <u>A los efectos de esta Ley, tienen obligaciones específicas en dicho proceso quienes por sí o por representación legal o contractual:</u></p> <p>a) <u>Promueven la edificación.</u>  b) <u>Proyectan la edificación o demolición.</u>  c) <u>Ejecutan lo proyectado.</u>  d) <u>Dirigen la obra de conformidad con el proyecto y sus modificaciones.</u>  e) <u>Dirigen y controlan la ejecución material de la obra.</u>  f) <u>Suministran productos y medios.</u>  g) <u>Usan y mantienen la edificación.</u></p> <p><b><u>Artículo 14. Actuación de las Administraciones Públicas</u></b></p> <p><u>Cuando las Administraciones Públicas actúen como agentes del proceso de edificación se regirán por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre aseguramiento de suscripción obligatoria, y sin perjuicio del régimen propio de su normativa contractual específica, en cuyo caso las relaciones con el contratista se regirán por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.</u></p> <p>CAPÍTULO II - Del promotor</p> <p>Artículo 15. Concepto</p> <p><u>A efectos de esta Ley es promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación.</u></p>	<p><b>Artículo 7.- Documentación de la obra ejecutada</b></p> <p>Una vez finalizada la obra, el proyecto arquitectónico con las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicho ejemplar se acompañará la documentación relativa al uso y mantenimiento de la edificación y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.</p> <p>CAPÍTULO III AGENTES DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>Artículo 8.- Agentes de la edificación</p> <p>Son agentes <b>de la edificación</b> todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en dicho proceso. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y por el contrato que origina su intervención.</p> <p>Artículo 9.- El promotor</p> <p>1. Cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación será considerada promotor.</p>
---	--

**Artículo 16. Obligaciones del promotor**

Son obligaciones del promotor:

- a) **Ostentar la titularidad suficiente sobre el suelo, el subsuelo, el vuelo o, en su caso, el aprovechamiento urbanístico, que le faculte para construir en él.**
- b) **Contratar el proyecto y, en su caso, los proyectos parciales correspondientes, así como la ejecución de la obra y la intervención en la misma de la dirección facultativa, facilitándoles la documentación e información previa necesarias.**
- c) **Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas previas al inicio de la obra, durante su ejecución y a su terminación, así como legalizar su titularidad mediante escritura pública.**
- d) **Suscribir las correspondientes actas de replanteo o de comienzo y de recepción de la obra, y practicar su liquidación.**
- e) **Asegurar el resarcimiento de los daños materiales ocasionados al edificio por vicios o defectos, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y entregar al adquirente en los casos de transmisión o adjudicación de titularidad, el documento acreditativo de dicho seguro.**
- f) **Entregar a la propiedad en su caso la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes.**

**CAPITULO III**

Del proyectista

Artículo 17. Concepto

El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística, redacta el correspondiente proyecto arquitectónico de edificación o el proyecto de obras.

Artículo 18. Competencias

1. A los efectos de esta Ley y con carácter general, el arquitecto es el técnico competente para redactar el proyecto arquitectónico de edificación, a que se refiere el artículo 8 de esta Ley, por sí mismo o en colaboración con otros técnicos.

Los titulados en ingeniería, con atribuciones legalmente establecidas, podrán proyectar edificaciones cuyo destino principal o uso característico se corresponda con su titulación específica y no tengan carácter residencial permanente.

2. Se podrán redactar proyectos parciales del proyecto de ejecución por parte de otros técnicos, en forma coordinada con el autor de éste.

3. Cuando por razón de su naturaleza o por exigirlo la normativa de aplicación el proyecto arquitectónico de edificación, deba ser realizado por técnicos de distintas titulaciones dirigirá o coordinará el equipo del proyecto

2. Son obligaciones del promotor:

a) Ostentar la titularidad suficiente sobre el solar que le faculte para construir en él.

b) Contratar el proyecto, la ejecución de las obras y las direcciones de obra.

c) **Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas**, suscribir el acta de recepción de la obra y **legalizar la titularidad mediante escritura pública.**

d) **Suscribir la garantía prevista en el artículo 22.**

e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes.

Artículo 10.- El proyectista

1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística **correspondiente**, redacta el proyecto arquitectónico **a que se refiere el artículo 4, por sí mismo o en colaboración con otros técnicos.**

**Con carácter general la titulación de arquitecto habilita para la redacción del proyecto arquitectónico. Los titulados en Ingeniería, con atribuciones legalmente establecidas, podrán proyectar edificaciones cuyo destino principal o uso característico se corresponda con su titulación específica y no tengan carácter residencial permanente.**

Se podrán redactar proyectos parciales del proyecto arquitectónico por parte de otros técnicos, en forma coordinada con el autor de este.

Cuando por razón de su naturaleza o por exigirlo la normativa de aplicación, el proyecto arquitectónico,

<p>el técnico competente cuya titulación guarde mayor correspondencia con el destino principal o uso característico de la edificación.</p> <p>4. <u>Podrán redactar proyectos de obras, a que se refiere el artículo 9 de esta Ley, los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos así como ingenieros e ingenieros técnicos en obras de su especialización y los decoradores en los proyectos de su competencia.</u></p> <p>5. <u>La administración local respectiva o, en su caso, la administración autonómica, determinará la clase de obras que, por su carácter elemental, quedan eximidas de la intervención de titulados.</u></p> <p><u>Artículo 19. Obligaciones del proyectista</u> Son obligaciones del autor del proyecto: a) Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. b) Formalizar el correspondiente contrato. c) Redactar el proyecto <u>respetando</u> la normativa y las relaciones contractuales y entregarlo, si fuera preceptivo, con los visados correspondientes y acordar con el promotor, en su caso, la decisión de contratar colaboraciones parciales.</p> <p><b>CAPITULO IV</b> <u>Del contratista y los subcontratistas</u></p> <p><u>Artículo 20. Concepto de contratista</u></p> <p>El <u>contratista</u> es el agente que, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar las obras o parte de la mismas con sujeción al proyecto y al contrato.</p> <p><u>Artículo 21. Obligaciones del contratista</u></p> <p>Son obligaciones propias <u>del contratista</u>: a) Formalizar el contrato con el promotor para la ejecución <u>de la obra con sujeción al proyecto.</u></p> <p>b) Designar al jefe de obra que <u>reúna las condiciones adecuadas a las características de la misma y dotar de los medios humanos y materiales que la entidad de la obra requiera.</u></p> <p>c) <u>Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones de la dirección facultativa y según las reglas de la buena construcción, a fin de asegurar la calidad de lo edificado.</u></p> <p>d) Formalizar las subcontrataciones de obra que procedan dentro de los Límites establecidos en el contrato, consignando la capacidad adecuada que ostenten los subcontratistas, y delimitando expresamente la responsabilidad asumida por éstos.</p> <p>e) <u>Adoptar las medidas de prevención de riesgos</u></p>	<p>deba ser realizado por técnicos de distintas titulaciones, dirigirá o coordinará el equipo del proyecto el técnico competente cuya titulación guarde mayor correspondencia con el destino principal o uso característico de la edificación.</p> <p>2. Son obligaciones del proyectista: a) Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. b) Formalizar el contrato <b>con el promotor</b> c) Redactar el proyecto <b>arquitectónico con sujeción</b> a la normativa y las relaciones contractuales y entregarlo, si fuera preceptivo, con los visados correspondientes y acordar con el promotor, en su caso, la decisión de contratar colaboraciones parciales.</p> <p><b>Artículo 11.- El constructor</b></p> <p>1. El <b>constructor</b> es el agente que, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto <b>arquitectónico</b> y al contrato.</p> <p>2. Son obligaciones <b>del constructor</b>. a) Formalizar el contrato con el promotor para la ejecución de la obra. <b>b) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto arquitectónico, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra y según las reglas de la buena construcción, a fin de asegurar la calidad de lo edificado.</b> c) Designar al jefe de obra que <b>asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacidad adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.</b> d) Dotar de los medios humanos y materiales que la entidad de la obra requiera.</p> <p><b>e) Formalizar las subcontrataciones de obra que procedan dentro de los límites establecidos en el contrato, consignando la capacidad adecuada que ostenten los subcontratistas, y delimitando expresamente la responsabilidad asumida por</b></p>
--	--

<p><u>laborales previstas en la legislación vigente.</u></p> <p>f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.</p> <p>g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación final de la obra ejecutada.</p> <p>h) Reparar los daños materiales ocasionados en el edificio por los vicios y defectos que se manifiesten durante el año posterior a la recepción de la obra.</p> <p><u>Artículo 22. Concepto y funciones del jefe de obra</u></p> <p><u>El jefe de obra es el agente que asume la representación técnica del contratista en la obra y que por su titulación o experiencia tiene la capacidad adecuada para realizar sus funciones de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.</u></p> <p><u>Son también obligaciones del contratista, aun cuando las funciones correspondientes las realice el jefe de obra:</u></p> <p>a) <u>Asumir la función ejecutora de organizar y realizar la construcción con la debida calidad, consultando con la dirección facultativa las dudas que surjan en el curso de la obra respecto del contenido del proyecto y de su ejecución, y suscribiendo, en su caso, las instrucciones reseñadas en el libro de órdenes y asistencias.</u></p> <p>b) <u>Coordinar, transmitir y hacer cumplir las órdenes del contratista y de la Dirección facultativa.</u></p> <p>c) <u>Vigilar y hacer cumplir las medidas de prevención de riesgos laborales en la obra.</u></p> <p>d) <u>Realizar el control interno de la obra, tanto en la recepción de productos y equipos como de las unidades ejecutadas, con el fin de garantizar la calidad exigida en el proyecto.</u></p> <p>e) <u>Facilitar las labores de los agentes que efectúan tareas de control de calidad de la obra, así como la práctica de las mediciones y la información necesaria para la preparación de las certificaciones parciales y la liquidación final de la obra.</u></p> <p>Artículo 23. Concepto de subcontratista</p> <p>Son subcontratistas quienes asumen contractualmente ante el <u>contratista</u> el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra, con sujeción al proyecto por el que se rige su ejecución.</p> <p>Artículo 24. Obligaciones de los subcontratistas</p> <p>Son obligaciones de los subcontratistas:</p> <p>a) Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen con respecto al contratista.</p> <p>b) Desarrollar su actuación de forma coordinada con <u>la contrata.</u></p> <p>c) Consultar <u>con la dirección facultativa</u> a través del jefe de obra, las dudas que surjan respecto al contenido del proyecto y de la ejecución de la obra subcontratada.</p> <p>d) <u>Vigilar y hacer cumplir las medidas de prevención de riesgos laborales que afecten a sus propios trabajadores en la obra</u></p>	<p><b>éstos.</b></p> <p>f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.</p> <p>g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.</p> <p>h) Reparar los daños materiales ocasionados en el edificio por los vicios y defectos que se manifiesten durante el año posterior a la recepción de la obra.</p> <p>Artículo 12.- El subcontratista</p> <p>1. Son subcontratistas quienes asumen contractualmente ante el <b>constructor</b> el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra, con sujeción al proyecto <b>arquitectónico</b> por el que se rige su ejecución.</p> <p>2. Son obligaciones de los subcontratistas:</p> <p>a) Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen con respecto al contratista</p> <p>b) Desarrollar su actuación de forma coordinada con <b>el constructor.</b></p> <p>c) Consultar <b>con el director de obra y el director de la ejecución de la obra</b> a través del jefe de obra, las dudas que surjan respecto al contenido del proyecto arquitectónico y de la ejecución de la obra subcontratada.</p>
--	--

CAPÍTULO V

De la dirección facultativa

SECCION I

Del director de obra

Artículo 25. Concepto

El director de obra es el agente que, por medio de esta función, dirige la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medio ambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objetivo de obtener la debida calidad de la edificación y asegurar su adecuación al fin propuesto.

Artículo 26. Competencias

1. A los efectos de esta Ley, el arquitecto es el agente capacitado para asumir la dirección de obra correspondiente al proyecto arquitectónico de edificación, por sí mismo o en colaboración con otros técnicos.

Igualmente están capacitados los titulados en ingenierías con atribuciones legalmente establecidas para dirigir aquellas edificaciones de su especialidad que por su naturaleza y características estén comprendidas en la técnica propia de su titulación.

2. Disponen de competencia para asumir la dirección de obra de los proyectos de obras, los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos y los ingenieros e ingenieros técnicos en edificaciones vinculadas a su competencia específica, así como los titulados en decoración en obras de esta especialidad. Esta función incluye asimismo la dirección de la ejecución material de la obra en razón de su menor complejidad.

3. En aquellos proyectos arquitectónicos de edificación elaborados por un equipo de varios técnicos, la dirección de obra podrá corresponder a un arquitecto o un ingeniero cuya competencia tenga mayor vinculación con el uso característico de la obra, o adoptar la forma de dirección compartida.

Artículo 27. Obligaciones del director de obra

1. Son obligaciones del director de obra:

- a) Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Formalizar el contrato con el promotor.
- c) Efectuar visitas periódicas a la obra según su grado de requerimiento, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto, consignando en el Libro de órdenes y asistencias las indicaciones necesarias para el desarrollo de la obra técnicamente correcto.
- d) Coordinar la intervención en obra de otros técnicos que, en su caso, concurren en la dirección con

Artículo 13.- El director de obra

1. El director de obra es el agente que dirige la **ejecución** de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medio ambientales, de conformidad con el proyecto arquitectónico que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objetivo de obtener la debida calidad de la edificación y asegurar su adecuación al fin propuesto.

**2. La dirección de las obras que requieran proyecto arquitectónico en general será asumida por un arquitecto, que podrá realizar esta labor en colaboración con otros técnicos.**

**Igualmente están capacitados los ingenieros con atribuciones legalmente establecidas para dirigir las obras de aquellas edificaciones de su especialidad que por su naturaleza y características estén comprendidas en la técnica propia de su titulación.**

**En aquellos proyectos arquitectónicos elaborados por un equipo de varios técnicos, la dirección de obra podrá corresponder a un arquitecto o un ingeniero cuya competencia tenga mayor vinculación con el uso característico de la obra, o adoptar la forma de dirección compartida.**

3. Son obligaciones del director de obra:

- a) Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Formalizar el contrato con el promotor.
- c) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas con las características geotécnicas del terreno.
- d) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de órdenes y asistencias las acciones para **la correcta interpretación del proyecto arquitectónico**.

<p><u>funciones de su especialidad.</u></p> <p>e) <u>Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas con las características geotécnicas del terreno.</u></p> <p>f) Elaborar, a requerimiento o con la conformidad del promotor, posibles modificaciones del proyecto, <u>debidamente autorizadas</u>, que sean recomendadas o exigidas por la marcha de la obra y siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.</p> <p>g) Redactar y suscribir la documentación de obra ejecutada.</p> <p>h) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el acta de recepción y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</p> <p><b>SECCION II</b> Del director de la ejecución de la obra</p> <p>Artículo 28. Concepto</p> <p>El director de la ejecución de la obra <u>asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la misma</u>, controlando cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. Su intervención es obligada en la ejecución de las obras que requieren proyecto arquitectónico <u>de edificación, con arreglo a lo establecido en el apartado 4 del artículo 8 de esta Ley.</u></p> <p>Artículo 29. Competencias</p> <p>1. <u>A los efectos de esta Ley el aparejador o el arquitecto técnico es el agente capacitado para dirigir y controlar la ejecución material de las obras de edificación.</u></p> <p>2. <u>Subsidiariamente los titulados en ingeniería podrán dirigir y controlar la ejecución material de las obras de aquellos edificios cuyo destino principal o uso característico se corresponda con su titulación específica y no tengan carácter residencial permanente.</u></p> <p>Artículo 30. Obligaciones del director de la ejecución de la obra</p> <p>Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:</p> <p>a) Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.</p> <p>b) Formalizar el contrato con el promotor.</p> <p>c) Verificar la recepción en obra de los productos <u>de origen industrial que se incorporen de forma permanente a las obras, comprobando su aseguramiento de la calidad basado en la infraestructura de la calidad industrial.</u></p> <p>d) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, las dimensiones, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto, con las</p>	<p>e) <b>Elaborar, a requerimiento o con la conformidad del promotor, posibles modificaciones del proyecto arquitectónico, que sean recomendadas o exigidas por la marcha de la obra y siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto arquitectónico.</b></p> <p>f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el acta de recepción y el certificado final de obra, así como, conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</p> <p>g) <b>Elaborar la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor.</b></p> <p>Artículo 14.- El director de la ejecución de la obra</p> <p>1. El director de la ejecución de la obra, <b>dirige la ejecución material de la obra</b> controlando cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. Su intervención es obligada en la ejecución de las obras que requieren proyecto arquitectónico.</p> <p>2. <b>La dirección de la ejecución de la obra será asumida en general por un aparejador o arquitecto técnico o podrá ser asumida por ingenieros técnicos cuando se trate de obras cuyo destino principal o uso característico se corresponda con su titulación específica.</b></p> <p>3. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:</p> <p>a) Estar habilitado y cumplir las condiciones Innegables para el ejercicio de la profesión.</p> <p>b) Formalizar el contrato con el promotor.</p> <p>c) Verificar la recepción en obra de los productos, <b>ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.</b></p> <p>d) Dirigir la ejecución materia de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos</p>
--	--

<p>instrucciones del director de obra, <u>con el Código Técnico de la Edificación</u> y con las reglas de la buena construcción.</p> <p>e) <u>Asistir a la obra cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad</u>, consignando en el Libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas.</p> <p>f) <u>Exigir en la obra el cumplimiento de las medidas de prevención de riesgos laborales establecidas por la normativa en vigor, dejando constancia escrita de las incidencias observadas durante su permanencia en la misma.</u></p> <p>g) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el acta de recepción y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</p> <p>h) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.</p>	<p>constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto <b>arquitectónico</b>, con las instrucciones del director de obra y con las reglas de la buena construcción.</p> <p><b>e) Consignar en el libro de ordenes y asistencias las instrucciones precisas.</b></p> <p>f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el acta de recepción y el certificado final de obra así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</p> <p>g) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.</p>
<p><b>CAPÍTULO VI</b> De las empresas y laboratorios de control de calidad</p> <p>Artículo 31. Concepto</p> <p><u>A los efectos de esta Ley son empresas de control de calidad de la edificación aquellas que se hallan capacitadas legal y técnicamente para prestar asistencia técnica en la implantación de sistemas de aseguramiento de la calidad de la obra, con adecuación a las especificaciones del proyecto y a los requisitos de calidad exigibles según la normativa aplicable, incluida la de calidad y seguridad industrial.</u></p> <p>Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación <u>aquellas empresas</u> capacitadas <u>técnica y legalmente</u> para prestar asistencia técnica <u>en obra</u>, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación, <u>facilitando los resultados a los agentes que han efectuado el encargo correspondiente.</u></p>	<p>Artículo 15.- Empresas y laboratorios de control de calidad <b>de la edificación</b></p> <p>1. Son empresas de control de calidad de la edificación aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica <b>en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto arquitectónico y la normativa aplicable.</b></p> <p>2. Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.</p>
<p>Artículo 32. Obligaciones de las empresas y laboratorios de control de calidad</p> <p>Son obligaciones de las empresas y laboratorios de control de calidad:</p> <p>a) <u>Contratar con el agente que encarga su intervención.</u></p> <p>b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.</p> <p>c) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos <u>territoriales</u> competentes.</p>	<p>3. Son obligaciones de las empresas y laboratorios de control de calidad:</p> <p>a) <b>Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen.</b></p> <p>b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.</p> <p>c) <b>Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos competentes.</b></p>
<p><b>CAPÍTULO VII</b> De los suministradores</p> <p>Artículo 33. Concepto</p> <p><u>A los efectos de esta Ley, se consideran</u></p>	<p>Artículo 16.- Suministradores de productos</p> <p>1. Se consideran suministradores de productos los</p>

<p>suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos para la edificación.</p> <p>Se entiende por producto de construcción aquél que es fabricado para su incorporación permanente en una obra y, según el caso, puede referirse a materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.</p> <p>Artículo 34.Obligaciones de los suministradores</p> <p>Son obligaciones del suministrador:</p> <p>a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca <u>el Código Técnico de la Edificación.</u></p> <p>b) Facilitar, cuando preceda las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de obra <u>ejecutada.</u></p> <p>CAPÍTULO VIII. De los propietarios y usuarios</p> <p>Artículo 35. Concepto</p> <p><u>A los efectos de esta Ley son propietarios los que ostentan, con tal carácter, la titularidad de la edificación, y son usuarios todos aquellos que, por cualquier título, hacen uso de la misma.</u></p> <p>Artículo 36. Obligaciones de los propietarios y usuarios</p> <p>1. <u>Corresponde a los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos conforme a su destino, y a las condiciones de uso, seguridad y habitabilidad, de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de obra ejecutada.</u></p> <p>2. <u>En particular son obligaciones del propietario o, en su caso, de los responsables de las comunidades de propietarios:</u></p> <p>a) <u>Recibir, conservar y transmitir, si fuera el caso, la documentación de obra ejecutada así como la que acredite las condiciones de legalidad, y los seguros y garantías con que éste cuente.</u></p> <p>b) <u>Mantener en buen estado la edificación mediante un adecuado entretenimiento y conservación.</u></p> <p>TITULO IV RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS</p> <p>CAPITULO 1 Principios generales</p> <p>Artículo 37. Régimen jurídico</p>	<p>fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos para la edificación.</p> <p>2. Se entiende por producto de construcción aquel que es fabricado para su incorporación permanente en una obra y, según el caso, puede referirse a materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.</p> <p>3. Son obligaciones del suministrador</p> <p>a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, <b>establezca el proyecto arquitectónico.</b></p> <p>b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra</p> <p>Artículo 17.- Propietarios y usuarios</p> <p>1. Son propietarios los que ostentan, con tal carácter; la titularidad de la edificación, y son usuarios todos aquellos que, por cualquier título, hacen uso de la misma.</p> <p>2. <b>Son obligaciones de los propietarios o, en su caso, de los responsables de las comunidades de propietarios mantener en buen estado la edificación mediante un adecuado entretenimiento y conservación, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que éste cuente.</b></p> <p>3. <b>Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos conforme a su destino, de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.</b></p> <p>CAPÍTULO IV RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS</p>
--	---

<p>1. El incumplimiento de las obligaciones (derivadas de esta Ley podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidad civil, sin perjuicio de la que corresponda a otros órdenes jurisdiccionales.</p> <p>2. La responsabilidad <u>civil</u>, contractual o extracontractual, se regirá por lo previsto en esta Ley, el Código Civil y las leyes especiales aplicables.</p> <p>Artículo 38. Responsabilidad civil</p> <p>1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, <u>será exigible a los distintos agentes, sean personas físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación la responsabilidad por daños materiales en los edificios por vicios o defectos de construcción originados por impericia o falta de capacidad profesional o técnica, por culpa o negligencia en el desempeño de las correspondientes funciones o por incumplimiento de las obligaciones propias y específicas señaladas en esta Ley, en los términos previstos en este Título.</u></p> <p>2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de personas por las que, con arreglo a esta Ley se deba responder, <u>con las excepciones previstas en la misma.</u></p> <p>3. No obstante, dicha responsabilidad será exigida solidariamente a dos o más agentes cuando no fuese posible individualizar la causa de los daños materiales y, asimismo, cuando exista concurrencia de culpas sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido.</p> <p>4. <u>Las responsabilidades por daños en el edificio no serán exigibles si se prueba que éstos fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.</u></p> <p>5. Se considerará nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, contraviniendo lo dispuesto en esta Ley.</p> <p><u>Artículo 39. Responsabilidades administrativas</u></p> <p><u>Podrán exigirse las responsabilidades administrativas que correspondan a los distintos agentes del proceso de la edificación por infracciones urbanísticas, laborales, fiscales, reglamentaciones sobre centros de trabajo y sobre prevención de riesgos laborales, y las demás responsabilidades exigibles de conformidad con la normativa aplicable en cada caso.</u></p> <p>CAPITULO II Responsabilidades de los agentes</p>	<p>Artículo 18.- Régimen jurídico</p> <p>1. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta Ley podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidad civil, sin perjuicio de la que corresponda a otros órdenes jurisdiccionales.</p> <p>2. La responsabilidad contractual o extracontractual, se regirá por lo previsto en esta Ley, el Código Civil y las leyes especiales aplicables.</p> <p>Artículo 19.- Responsabilidad civil <b>de los agentes</b></p> <p><b>1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, todos los agentes anteriormente reseñados que intervienen en el proceso de la edificación serán</b> responsables de los daños materiales en los edificios por vicios o defectos de construcción originados por impericia o falta de capacidad profesional o técnica, por culpa o negligencia en el desempeño de las correspondientes funciones o por incumplimiento de las obligaciones propias <b>señaladas en el Capítulo III de esta Ley y las complementarias que se establecen en el artículo siguiente.</b></p> <p><b>2. En todo caso el promotor responderá subsidiariamente respecto a los demás agentes ante los posibles adquirentes posteriores de los daños materiales en el inmueble ocasionados por vicios o defectos de construcción.</b></p> <p>3. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada tanto por actos propios, como por actos de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.</p> <p><b>4. No obstante, dicha responsabilidad será exigida solidariamente a dos o más agentes cuando no fuese posible individualizar la causa de los daños materiales y asimismo, cuando exista concurrencia de culpas sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido.</b></p> <p>5. Se considerará nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, contraviniendo lo dispuesto en esta Ley.</p> <p>Artículo 20.- Responsabilidades <b>Complementarias</b></p>
---	--

<p><u>Artículo 40. Responsabilidad de los promotores</u></p> <p>1. <u>El promotor, con independencia de sus responsabilidades contractuales y de las que se deriven del incumplimiento de las funciones y obligaciones específicas que se determinen en esta Ley, responderá subsidiariamente ante los posibles adquirentes posteriores de los daños materiales en el inmueble ocasionados por vicios o defectos de construcción.</u></p> <p>2. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativa que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor de la real naturaleza jurídica del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.</p>	<p>1 Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativa que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor de la real naturaleza jurídica del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras figuras análogas.</p>
<p><u>Artículo 41. Responsabilidad de los proyectistas</u></p> <p>1. <u>Además de las responsabilidades contractuales, el proyectista y sus colaboradores serán responsables de los daños materiales por vicios o defectos de construcción ocasionados por impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones que respectivamente les corresponden en relación con el proyecto.</u></p> <p>2. <u>Quienes</u> hubieran autorizado con su firma los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros técnicos, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.</p> <p>3. <u>Cuando el proyecto se encargue conjuntamente a más de un técnico, las responsabilidades serán exigidas solidariamente.</u></p>	<p>2. <b>Cuando el proyecto arquitectónico haya sido encargado conjuntamente a más de un proyectista, las responsabilidades serán exigidas solidariamente a todos ellos.</b></p> <p><b>Los proyectistas que hubieran autorizado con su firma los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros técnicos, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.</b></p>
<p><u>Artículo 42. Responsabilidad de los contratistas y subcontratistas</u></p> <p>1. <u>El contratista, además de la responsabilidad contractual exigible por el promotor y demás personas con quienes haya contratado, es responsable de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de construcción originados por incumplimiento de sus obligaciones específicas determinadas en esta Ley.</u></p> <p>2. También responderá directamente <u>el contratista</u> de los daños materiales <u>ocasionados</u> en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan, así como de las atribuidas a los <u>subcontratistas</u> que hubiese elegido o aceptado libremente.</p> <p>3. Asimismo, responderá directamente el contratista de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere</p>	<p>3. <b>El constructor</b> también responderá directamente de los daños materiales <b>causados</b> en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan, así como de las atribuidas <b>a los que hubiese</b> elegido o aceptado libremente.</p> <p>Asimismo, <b>el constructor</b>, responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que</p>

lugar.

Artículo 43. Responsabilidad de los directores de obra

1. Además de sus responsabilidades contractuales, el director de obra será responsable de los daños materiales por vicios o defectos de construcción ocasionados por impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones que le corresponden según esta Ley, en relación con sus funciones en la dirección de la obra.

2. El director de obra que suscriba el certificado final de obra será responsable de la veracidad y exactitud de dicho documento.

3. El que, no habiendo elaborado el correspondiente proyecto, acepte la dirección de obra asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiera corresponderle frente al proyectista.

4. Cuando la dirección de obra se encargue de manera conjunta a más de un técnico, las responsabilidades serán exigidas solidariamente a todos ellos, sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

Artículo 44. Responsabilidad de los directores de la ejecución de las obras

El director de la ejecución de la obra, además de sus responsabilidades contractuales, será responsable de los daños materiales ocasionados por los vicios o defectos debidos a impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones que le correspondan en relación con la ejecución material de la obra y su control.

Artículo 45. Responsabilidad de los laboratorios y empresas de control de calidad

1. La responsabilidad de los titulares de los laboratorios y de las empresas de control de calidad será la derivada de los correspondientes contratos para la realización de pruebas, ensayos, actividades de control peritajes y dictámenes.

2. En ningún caso los laboratorios y las empresas de control de calidad podrán exonerarse, ante la persona con la que hubieran contratado, de la responsabilidad por daños materiales imputables a errores y ocasiones debidos a negligencia, impericia o incumplimiento de lo contratado respecto a las obligaciones que les corresponden en relación con el control de calidad.

Artículo 46. Responsabilidad de los suministradores

Los suministradores responderán ante el contratista o, en su caso, ante el promotor cuando éste aporte los productos a la obra de los datos producidos en el edificio por defectos de los productos servidos debido a la falta de adecuación a las especificaciones del pedido

hubiere lugar.

4. El director de obra que suscriba el certificado final de obra será responsable de la veracidad y exactitud de dicho documento.

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

Quando la dirección de obra se encargue de manera conjunta a más de un técnico, las responsabilidades serán exigidas solidariamente a todos ellos, sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

sin perjuicio de la repetición que pudierais ejercer.

Artículo 47. Responsabilidad de los propietarios y usuarios

Los propietarios y usuarios responderán por el incumplimiento de las obligaciones específicas establecidas en esta Ley.

CAPITULO III

Extensión de las responsabilidades por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción

Artículo 48. Plazos y alcance de los daños materiales

Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán individual y personalmente, a tenor de sus respectivas funciones y obligaciones, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción, conforme a lo previsto en el Código Civil.

Artículo 49. Prescripción de acciones

I. Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de tres años, a contar desde que se manifiesten aquéllos, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

2. La acción de repetición que pudiera corresponder a cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso de edificación contra los demás agentes, o a los aseguradores o avalistas contra ellos, prescribirá en el plazo de tres años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable al cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido al cumplimiento de forma extrajudicial.

Capítulo IV

Garantías en el proceso de la edificación

Artículo 50. Aseguramiento contra daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción

**Artículo 21.- Plazos de garantía y de prescripción**

1. Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán, **de conformidad con lo dispuesto en esta Ley**, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción, **cuando se manifiesten en los siguientes plazos a contar desde la fecha de recepción de la obra:**

a) Durante un año, el constructor se responsabiliza de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

b) **Durante tres años, todos los agentes se responsabilizan de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de calidad del artículo 3º relativos a las condiciones de habitabilidad y uso.**

c) **Durante diez años, los agentes del proceso se responsabilizarán de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del edificio.**

2. Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales consecuencia de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de tres años, a contar desde que se manifiesten aquéllos.

3. La acción de repetición que pudiera corresponder a cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso de edificación contra los demás agentes, o a los aseguradores o avalistas contra ellos, prescribirán en el plazo de tres años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable al cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido al cumplimiento de forma extrajudicial.

Artículo 22.- **Garantías** contra daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción

<p>1. Para aquellas obras en las que se exija proyecto arquitectónico de edificación de acuerdo con el artículo 8 de esta Ley y tengan como uso característico el de vivienda, se establecen las siguientes garantías:</p> <p>a) <u>Aval bancario solidario o seguro de daños de suscripción obligatoria por el contratista para garantizar durante un año las responsabilidades derivadas de la correcta ejecución y terminación de las obras, que podrán ser sustituidos por la retención durante un año por el promotor de un 5 por ciento del importe de la ejecución material de la obra.</u></p> <p>b) <u>Aval bancario solidario, seguro de daños o seguro de caución de suscripción obligatoria, para todos los agentes para garantizar durante tres años las responsabilidades derivadas por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos e instalaciones que ocasionen el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad.</u></p> <p>c) <u>Aval bancario solidario, <b>seguro de daños o seguro de caución, de suscripción obligatoria por el promotor, que cubrirá durante diez años los daños materiales ocasionados por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, o a otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o la estabilidad del edificio.</b></u>  <u>El promotor podrá pactar expresamente con el contratista que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.</u></p> <p>2. <u>De las garantías de los apartados anteriores serán beneficiarios o asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo y sus causahabientes.</u></p> <p>3. <u>En todo caso, la duración pactada del seguro o aval será la suma de los plazos de responsabilidad y del ejercicio de la acción determinados en los artículos 48 y 49, apartado 1, de esta Ley, cualquiera que sea la forma de pago del precio o prima.</u></p>	<p>1. Para aquellas obras en las que se exija proyecto arquitectónico y tengan como uso característico el de vivienda se establece la suscripción obligatoria de las siguientes garantías:</p> <p>a) Aval bancario solidario, <b>seguro de caución o seguro de responsabilidad civil</b> para garantizar las responsabilidades derivadas de la correcta ejecución y terminación de las <b>obras a los que se refiere el artículo 2 1. la)</b> que podrán ser sustituidos por la retención por el promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra.</p> <p><b>b) Aval bancario solidario, seguro de caución o seguro de responsabilidad civil para garantizar las responsabilidades por vicios o defectos de la construcción a que se refiere el artículo 21. 1 b).</b></p> <p>c) Aval bancario solidario, seguro de caución o seguro de responsabilidad civil para garantizar las responsabilidades por vicios o defectos de la construcción a que se refiere el artículo 21. 1c).</p> <p><b>2. En el seguro de caución o de responsabilidad civil contratado para garantizar las responsabilidades por vicios o defectos de la construcción:</b></p> <p>a) <b>Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, por cuenta propia y de los demás agentes de la edificación, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.</b></p> <p>b) <b>La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado debe hacer efectiva la garantía.</b></p> <p>c) <b>El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.</b></p> <p>d) <b>El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.</b></p> <p>e) <b>No serán admisibles cláusulas en cuya virtud el asegurador limite su responsabilidad por razón de la fecha en que haya tenido lugar el requerimiento o reclamación del asegurado, siempre que el hecho causante de la responsabilidad tuviere lugar dentro del periodo temporal de cobertura del contrato de seguro.</b></p> <p><b>3. En todo caso, la duración del seguro o aval será la suma de los plazos de garantía a que se refiere el apartado 1 y del artículo 21, y de los de prescripción aludidos en el apartado 2 del mismo</b></p>
---	---

<p>4. <u>El capital avalado o asegurado que se tendrá en cuenta en cada caso para el cálculo de la indemnización, será como mínimo:</u></p> <p>5% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1a) de este artículo. El 30% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1b) de este artículo. 100% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías de los supuestos de ruina del apartado 1b) del presente artículo</p> <p><u>No obstante, podrá pactarse la actualización del indicado límite de la garantía, por el tomador del seguro o cualquier otra persona que ostente el título de propiedad del edificio.</u></p> <p><u>De no actualizarse el valor asegurado, de conformidad con el apartado anterior, en ningún caso será aplicable la reducción de las indemnizaciones previstas en el artículo 30 de la Ley del Contrato del Seguro por falta de actualización del capital asegurado.</u></p> <p><u>5. En el momento de la formalización del seguro o aval, se satisfará el importe total de la prima o precio correspondientes a los períodos de garantía y del plazo de ejercicio de las acciones.</u> <u>En caso de que se pacte el aplazamiento del pago del precio del seguro o aval, el asegurador o avalista podrán exigir que el pago total de aquéllos sea garantizado por el tomador o avalado, al objeto de que, si se ocasionen daños materiales asegurados, no pueda alegarse la falta de pago total o parcial del precio o prima para eludir las obligaciones del asegurador o avalista.</u> <u>En ningún caso podrá constituirse garantía hipotecaria sobre los inmuebles asegurados para responder del pago del precio a que se refieren los párrafos anteriores.</u></p> <p>6. Una vez formalizado el contrato del seguro, no podrá rescindirse <u>ni tampoco</u> resolverse de mutuo acuerdo con el tomador o asegurador.</p> <p>7. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos</p> <p>8. El incumplimiento de las anteriores normas sobre aseguramiento de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personal y</p>	<p><b>precepto.</b></p> <p><b>Una vez formalizado el contrato de seguro, no podrá rescindirse, resolverse, ni extinguirse de mutuo acuerdo, antes del plazo de duración previsto en el párrafo anterior.</b></p> <p>4. El importe mínimo de las garantías será el siguiente:</p> <p>a) El 5% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1 a) de este artículo. <b>b) 30% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1 b) de éste artículo.</b> c) El 100% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1 c) del presente artículo.</p> <p><b>El importe de las anteriores garantías deberá actualizarse</b> por el tomador del seguro o cualquier otra persona que ostente el título de propiedad del edificio.</p> <p><b>5. En el momento de la formalización del aval, se satisfará el importe total de la prima o precio correspondiente a los períodos de garantía y del plazo de ejercicio de las acciones.</b></p> <p>En caso de que se pacte el aplazamiento del pago del precio del aval el avalista podrá exigir que el pago total sea garantizado por el avalado, <b>al objeto de que, si se ocasionen daños materiales, no pueda alegarse la falta del pago total o parcial del precio para eludir las obligaciones del avalista.</b></p> <p>6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.</p> <p>7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre aseguramiento de suscripción obligatoria implicará, en</p>
--	---

<p>solidariamente tanto el <u>empresario individual</u> como los administradores y apoderados de las empresas <u>y los que lo hubieren sido en los cuatro años inmediatamente anteriores</u></p> <p>9. Salvo pacto en contrario, los seguros contra daños al edificio a que se refiere esta Ley no cubrirán:</p> <p>a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.  b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.  c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.  d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los reparos formulados en la misma.  e) Los daños ocasionados por mal uso o falta del mantenimiento adecuado del edificio.  f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.</p> <p>Artículo 51. Requisitos para la escrituración e inscripción</p> <p><u>1. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por el director de obra de la certificación de finalización de la misma conforme al proyecto objeto de la licencia y, en su caso, a sus modificaciones debidamente aprobadas.</u></p> <p>Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por el director de obra, acreditativo de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia y, en su caso, a sus modificaciones debidamente aprobadas. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse e incorporarse a las correspondientes escrituras.</p> <p>En caso de fallecimiento, imposibilidad o negativa del director de la obra las certificaciones a que se hace referencia en los párrafos anteriores, podrán ser</p>	<p>todo caso, la obligación de responder personal y solidariamente tanto el <b>tomador</b> como los administradores de las empresas.</p> <p><b>8. Para las garantías a que se refiere el artículo 21.1ª) no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado</b></p> <p><b>En el caso de que en el contrato de seguro o aval a que se refiere el artículo 21.1 apartados v) y c) se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1% del capital asegurado de cada unidad registral.</b></p> <p>9. Salvo pacto en contrario, los seguros contra daños al edificio a que se refiere esta Ley no cubrirán:</p> <p>a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.  b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.  c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.  d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción salvo las de subsanación de los reparos formulados en la misma  e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.  f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.</p> <p>Artículo 23.- Requisitos para la escrituración e inscripción</p>
--	--

expedidas por otro técnico de igual calificación que aquél.

2. No se autorizarán ni inscribirán escrituras públicas de primera transmisión intervivos o adjudicación de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie en la escritura de obra nueva o terminada, la previa constitución del aval bancario solidario o seguro contra daños por vicios o defectos de construcción de suscripción obligatoria, regulado en el artículo 50 de esta Ley.

3. No serán inscribibles la cancelación de la inscripción del empresario individual ni la liquidación de las sociedades promotoras sin acreditar previamente la constitución de los seguros o avales obligatorios establecidos por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones en que no hayan expirado los plazos de garantía y de ejercicio de las acciones que se determinan en los artículos 48 y 49 de este texto legal.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

1. No se autorizarán ni se inscribirán escrituras públicas de primera transmisión intervivos o adjudicación de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y **testimonie en la escritura u obra nueva o terminada, la previa constitución del aval bancario solidario**, seguro de caución o seguro de responsabilidad civil **regulados en el artículo 22 de esta Ley.**

**2. No serán inscribibles la cancelación de la inscripción del promotor individual ni la liquidación de las sociedades promotores sin acreditar previamente la constitución de los seguros o avales obligatorios establecidos por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones en que no hayan expirado los plazos de garantía y de ejercicio de las acciones que se determinan en los artículos 21 y 22 de este texto legal.**

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera- Modificación de los artículos 1.591 y 1.909 del Código Civil**

**Los artículos 1.591 y 1.909 del Código Civil quedarán redactados en los siguientes términos:**

**Artículo 1.591 - Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción cuando se manifiesten en los siguientes plazos a contar desde la fecha de recepción de la obra:**

**a) Durante un año, el constructor se responsabiliza de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.**

**b) Durante tres años, todos los agentes se responsabilizan de los daños materiales causado en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad.**

**c) Durante diez años, los agentes del proceso se responsabilizan de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del edificio.**

**Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales consecuencia de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de tres años, a contar desde que se manifiestan aquellos.**

<p>Primera. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción</p> <p>La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores, se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968 de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:</p> <p>a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.</p> <p>b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará <u>necesariamente</u> en la cuenta especial prevista en la referida Ley.</p> <p>c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.</p> <p>d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1.º del artículo 6, de la citada Ley, se impondrán por los órganos administrativos competentes en materia de vivienda, en cuantía, por cada infracción de hasta el 25% de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada.</p> <p>Segunda. Exigencia del seguro de suscripción obligatoria</p> <p>El aseguramiento contra los daños materiales a que se refiere el artículo 50 apartado 1c) de esta Ley será exigible para las obras en que sea de aplicación, de conformidad con la Disposición Transitoria de esta Ley, a partir de su entrada en vigor.</p> <p>Tercera. Extensión de la exigencia del seguro de suscripción obligatoria</p> <p>Mediante Real Decreto podrá extenderse el aseguramiento de suscripción obligatoria respecto a los daños ocasionados por vicios o defectos a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 50 de esta Ley para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo por Real Decreto podrá extender el aseguramiento de suscripción obligatoria de los daños materiales a que se refiere el artículo 50 de esta Ley, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de</p>	<p><b>Artículo 1.909 - Si el daño que los dos artículos anteriores resultase por vicio del suelo o defecto de construcción el tercero que lo sufra sólo podrá dirigir su acción contra los agentes intervinientes en la obra, en la forma y con el alcance que establece el artículo 1.591, siempre que concurren los supuestos de su aplicación.</b></p> <p>Segunda.- Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción</p> <p>La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores, se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968 de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:</p> <p>a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.</p> <p><b>b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.</b></p> <p>c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.</p> <p>d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1º del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por los órganos administrativos competentes en materia de vivienda, en cuantía por cada infracción, de hasta el 25% de las cantidades cuya devolución debe ser asegurada.</p> <p>Tercera.- Exigencia del seguro de suscripción obligatoria</p> <p>El aseguramiento contra los daños materiales a que se refiere el artículo 22 apartado 1 c) de esta Ley será exigible para las obras en que sea de aplicación, de conformidad con la Disposición Transitoria de esta Ley, a partir de su entrada en vigor.</p> <p>Cuarta.- Extensión de la exigencia del aseguramiento de suscripción obligatoria</p> <p>Mediante Real Decreto podrá extenderse el aseguramiento de suscripción obligatoria respecto a los daños ocasionados por vicios o defectos a que se refieren los apartados 1 a) y b) del artículo 22 de esta Ley para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo por Real Decreto podrá extender el aseguramiento de suscripción obligatoria de los daños</p>
--	---

<p>vivienda.</p> <p><b>DISPOSICION TRANSITORIA</b></p> <p>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción, obras en los edificios existentes u obras de demolición, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.</p> <p><b>DISPOSICION DEROGATORIA</b></p> <p>Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.</p> <p><b>DISPOSICIONES FINALES</b></p> <p>Primera. Naturaleza de la Ley</p> <p>La presente Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los siguientes artículos de la Constitución:</p> <p>El artículo 149.1.6ª y 8ª en relación con las materias civiles y mercantiles de los <u>Títulos I y II en sus artículos 5, 6, 8, 9 y 12 respectivamente</u>, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El artículo 149.1.16.ª, 23ª y 25ª para el artículo 7.</li> <li>- El artículo 149.1.6ª, 8ª y 30ª, en relación con las obligaciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el Título III, o que estén encuadradas en el ámbito de la legislación civil o mercantil.</li> <li>- El artículo 149.1.6ª, 8ª, 11ª para el Título IV.</li> </ul> <p><b>Segunda. Autorización al Gobierno para aprobación del Código Técnico de la Edificación</b></p> <p>Se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley apruebe el Código Técnico de la Edificación. <u>a que hace referencia el artículo 7 de la misma.</u></p>	<p>materiales a que se refiere el artículo 22 de esta Ley, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.</p> <p><b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b></p> <p>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción, obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos arquitectónicos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.</p> <p><b>DISPOSICION DEROGATORIA</b></p> <p>Quedan derogadas todas la disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley</p> <p><b>DISPOSICIONES FINALES</b></p> <p>Primera.- Naturaleza de la Ley</p> <p>La presente Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los siguientes artículos de la Constitución.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El artículo 149.1.6ª y 8ª en relación con las materias civiles y mercantiles <b>de los Capítulos I y II</b> sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.</li> <li>- El artículo 149.1.16.ª, 23ª y 25ª para el artículo 3.</li> <li>- El artículo 149.1.6ª, 8ª y 30ª, en relación con las obligaciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el Título III, o que estén encuadradas en el ámbito de la legislación civil o mercantil.</li> <li>- El artículo 149.1.6ª, 8ª, 11ª para el Título IV.</li> </ul> <p>Segunda. Autorización al Gobierno para aprobación de un Código Técnico de la Edificación</p> <p>Se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley apruebe el Código Técnico de la Edificación, <b>que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de calidad del artículo 3.</b></p> <p><b>Hasta su aprobación para satisfacer estos requisitos básicos de calidad se aplicarán las Normas Básicas de la Edificación-NBE, que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:</b></p> <p><b>NBE CT-79 Condiciones Térmicas en los edificios</b>  <b>NBE CA-88 Condiciones Acústicas en los edificios</b>  <b>NBE AE-88 Acciones en la edificación</b>  <b>NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo</b>  <b>NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos</b>  <b>NBE-EA-95 Estructuras de acero en edificación</b>  <b>NBE CPI-96 Condiciones de Protección contra</b></p>
--	---

<p>Tercera. Entrada en vigor</p> <p>La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».</p>	<p><b>incendios en los edificios.</b></p> <p><b>Asimismo se aplicará la demás reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos de calidad del artículo 3.</b></p> <p>Tercera. Entrada en vigor</p> <p>La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».</p>
---	--



**COMPARATIVO DEL BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LOE de 11.6.1998 CON EL ANTEPROYECTO DE LOE de 21.9.1998**

<p>BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 11 de junio de 1998</p>	<p>ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 21 de septiembre de 1998</p> <p>Exposición de motivos</p> <p>El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia.</p> <p>Así, la tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del Código Civil y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.</p> <p>Por otra parte, la sociedad demanda cada vez más la calidad de los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida.</p> <p>La necesidad, por una parte, de dar continuidad a la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, ordenando la construcción de los edificios y de superar, por otra, la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación, así como de establecer el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios y, por último, el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, son los motivos que justifican sobradamente esta Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo contenido primordial es el siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El 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 a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.</li> <li>2. Para ello, se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes, a las que debe aplicarse.</li> </ol> <p>Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la Ley establece los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios de tal forma que la garantía para proteger a los usuarios se asiente no solo en el establecimiento de un seguro de daños, sino también en los requisitos técnicos que definen y</p>
--	--

	<p>establecen la calidad de lo construido.</p> <p>Estos requisitos abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad.</p> <p>Se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras incluidas en el ámbito de la Ley, precisando la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios.</p> <p>Se regula, asimismo, el acto de recepción de obra, dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la ley.</p> <p>3. La Ley delimita las actuaciones de los distintos agentes que intervienen en el proceso y enumera sus obligaciones, sin fijar en ningún caso las titulaciones requeridas para el proyectista, el director de obra y el director de ejecución de la obra, que corresponderán al las atribuciones legalmente establecidas para cada titulación y consagradas en doctrina y jurisprudencia.</p> <p>El promotor se configura como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga, en todo caso, a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir.</p> <p>Dentro de las actividades del constructor se hace mención especial a la figura del jefe de obra, así como a la obligación de formalizar las subcontrataciones que en su caso se establezcan.</p> <p>Finalmente, se fijan las obligaciones de las entidades y los laboratorios de control de calidad, las de los suministradores de productos de construcción, así como las de los propietarios y los usuarios a los que se les asigna la conservación del bien inmueble y la adecuada utilización.</p> <p>4. La responsabilidad civil de los diferentes agentes, por daños materiales en el edificio, debidos a impericia, falta de capacidad, negligencia o incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, se exigirá de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.</p> <p>La responsabilidad se exigirá solidariamente cuando no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño o cuando exista concurrencia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente en el daño producido.</p> <p>A la figura del promotor se equiparán también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.</p> <p>5. En cuanto a los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la</p>
--	---

habitabilidad, y durante diez años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.

Las acciones para exigir responsabilidades prescriben en el plazo de dos años, al igual que las de repetición contra los agentes presuntamente responsables.

6. En el capítulo de garantías la Ley establece, para los edificios de vivienda, la suscripción obligatoria por el constructor, durante el plazo de un año, de un seguro de daños materiales o de caución, o bien la retención por el promotor de un 5% del coste de la obra para hacer frente a los daños materiales ocasionados por una deficiente ejecución.

Se establece igualmente para los edificios de vivienda la suscripción obligatoria por el promotor de un seguro que cubra los daños materiales que ocasionen en el edificio el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente.

Se fijan las normas sobre las garantías de suscripción obligatoria, así como los importes mínimos de garantía para los tres supuestos de uno, tres y diez años, respectivamente.

No se admiten franquicias para cubrir los daños en el supuesto de un año, y no podrán exceder del 1 por 100 del capital asegurado para los otros dos supuestos.

Además, con el fin de evitar el fraude a los adquirentes se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas y la liquidación de las sociedades promotoras.

7. La Ley se completa con cuatro disposiciones adicionales; en la primera se modifican los artículos 1591 y 1909 del Código Civil; en la segunda se establece que la percepción de las cantidades anticipadas reguladas para las viviendas se amplíe a todo tipo de edificios, así como a promociones de viviendas en régimen de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas; en la tercera se prevé que la exigencia de la obligatoriedad de las garantías a las que se hará de forma escalonada para edificios de viviendas y otros usos, permitiendo así que el sector vaya acomodándose a lo dispuesto en esta Ley.

8. Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma. Por último, en la primera de las tres disposiciones finales se invocan los preceptos a cuyo amparo se ejerce la competencia del Estado en las materias reguladas por la Ley; en la segunda se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos de calidad que deben cumplir los edificios relacionados en el artículo 3 y en la tercera determina la fecha de la entrada en vigor de la Ley.

La Ley, en definitiva, trata, dentro del marco de competencias del Estado, de fomentar la calidad incidiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargan de desarrollar las actividades del proceso de la edificación, para poder fijar las responsabilidades y las

<p>TEXTO ARTICULADO CAPITULO I <b>Disposiciones generales</b></p> <p>Artículo 1. Objeto</p> <p>1. Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos básicos el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos básicos de calidad de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.</p> <p>2. Las obligaciones y responsabilidades de los agentes relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica-</p> <p>3. Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación a los contratos de obras de las Administraciones Públicas que se regirán por la normativa sobre contratación administrativa.</p> <p>Artículo 2.- Concepto de edificación</p> <p>1 - <u>Se entiende por edificación la actividad y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo destino principal sea el alojamiento, el desarrollo de actividades o el almacenamiento.</u></p> <p>2 - <u>Se consideran también comprendidas en el concepto de edificación, las instalaciones fijas, el equipamiento y la urbanización que permanezcan adscritos al propio edificio o al conjunto inmobiliario correspondiente, así como las obras que en ellos se realicen.</u></p>	<p>garantías que protejan al usuario y para dar cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.</p> <p>CAPÍTULO 1</p> <p><b>Disposiciones generales</b></p> <p>Artículo 1. Objeto.</p> <p>1. Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de calidad de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.</p> <p>2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.</p> <p><b>3. Cuando las Administraciones Públicas actúen como agentes del proceso de la edificación se regirán por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria, y sin perjuicio de la aplicación de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.</b></p> <p>Artículo 2. <b>Ámbito de aplicación.</b></p> <p><b>Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo destino principal sea el alojamiento o el desarrollo de cualquier tipo de actividad.</b></p> <p>2. <b>Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, aquellas que sean resultado de la ejecución de las obras siguientes:</b></p> <p>a) <b>Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial eventual o permanente ni público y se desarrollen en una sola planta.</b></p> <p>b) <b>Obras que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, tanto de todo el edificio como de parte del mismo, que produzcan una variación esencial y sensible en la composición general exterior, la volumetría, la cimentación o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.</b></p> <p>c) <b>Obras que se realicen en edificaciones catalogadas o incluidas en recintos, conjuntos o panoramas que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.</b></p> <p><b>3. Se consideran también comprendidas en el</b></p>
---	--

<p>CAPITULO II</p> <p>Exigencias técnicas y administrativas de la edificación</p> <p>Artículo 3.- Calidad de la edificación</p> <p>1. Con el fin de asegurar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos de calidad siguientes:</p> <p>Resistencia mecánica y estabilidad, de tal forma que no se produzcan en el edificio <u>daños que ocasionen deformaciones inadmisibles o su colapso total o parcial.</u></p> <p>b) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se limite la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p> <p>c) Higiene, salud y medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente.</p> <p><u>d) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para sus ocupantes.</u></p> <p>e) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>f) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de la edificación.</p>	<p><b>concepto de edificación las instalaciones fijas, el equipamiento y la urbanización que permanezcan adscritos al propio edificio o al conjunto inmobiliario correspondiente, así como las obras que en ellos se realicen.</b></p> <p>CAPITULO II</p> <p>Exigencias técnicas y administrativas de la edificación</p> <p>Artículo 3. Calidad de la edificación.</p> <p>1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos de calidad siguientes:</p> <p>a) <b>Relativos a la funcionalidad:</b></p> <p><b>a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.</b></p> <p><b>a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.</b></p> <p><b>a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.</b></p> <p>b) Relativos a la seguridad:</p> <p>b.1) Resistencia mecánica y estabilidad, de tal forma que no se produzcan en el edificio, <b>o partes del mismo, daños que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del edificio.</b></p> <p>b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se <b>pueda limitar</b> la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p> <p>b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.</p> <p>c) Relativos a la habitabilidad:</p> <p>c.1) Higiene, salud y <b>protección</b> del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad <b>y estanqueidad</b> en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente.</p> <p>c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p>
---	---

- g) Acceso a los servicios de telecomunicación, de tal forma que permita la conexión a los medios audiovisuales de comunicación e información-
- h) Accesibilidad para las personas con movilidad y comunicación reducidas, de tal forma que les permita el acceso y la circulación por el edificio.

2. Asimismo la edificación deberá cumplir las condiciones que, en cada caso, establezca la legislación urbanística y el planeamiento, así como las demás exigencias reglamentarias que le sean de aplicación.

Artículo 4- Proyecto arquitectónico

1. Tendrán la consideración de edificación a efectos de lo dispuesto en esta Ley y se exigirá un proyecto arquitectónico a las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial eventual o permanente ni uso público y sean desarrolladas en una sola planta.

b) Obras que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las obras que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial y sensible en la composición general exterior, la volumetría, la cimentación o el conjunto de su sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que se realicen en edificaciones catalogadas o incluidas en recintos, conjuntos o panoramas que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

2. El proyecto arquitectónico deberá incluir los documentos mediante los que se definen y determinan la calidad y las características de las obras a realizar justificando técnicamente las soluciones propuestas.

3. Cuando las obras a realizar se desarrollen en varios proyectos parciales sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que completen el proyecto principal se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos proyectos.

Artículo 5.- Licencias y autorizaciones administrativas

Tanto para la construcción de edificios como para la realización de las obras que en ellos se ejecuten, así como para su ocupación serán precisas las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.

2. Asimismo la edificación debe cumplir las condiciones que, en cada caso, establezca la legislación urbanística y el planeamiento, así como las demás exigencias reglamentarias que le sean de aplicación.

**3. El Código Técnico de la Edificación, al que se hace referencia en la disposición final segunda, y las demás normas técnicas aplicables garantizan el cumplimiento de los requisitos básicos del apartado 1 de este artículo.**

Artículo 4. Proyecto **de edificación.**

**1. El proyecto de edificación es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el apartado 3 del artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.**

**2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos proyectos.**

Artículo 5. Licencias y autorizaciones administrativas.

La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten, y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.

<p>Artículo 6.- Recepción de la obra ejecutada</p> <p>1. La recepción de la obra es el acto por el que los trabajos son aceptados por el promotor. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas cuando así se acuerde por las partes.</p> <p>2. La recepción deberá consignarse en un acta de recepción firmada por el promotor, el constructor, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, y en la misma se hará constar</p> <p>a) Las partes contratantes.  b) La fecha del certificado final de obra, o de la fase en caso de recepción parcial.  c) El coste final de la ejecución material de la obra.  d) La declaración de la recepción con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados.  e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.</p> <p>3 . El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito.</p> <p>4. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley, se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción. (pasa a ser el número 5)</p> <p>5. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro del mes siguiente a su terminación. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos cuarenta días desde la puesta efectiva a disposición del dueño de la obra, éste no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito. (pasa a ser el número 4)</p>	<p>Artículo 6. Recepción de la obra.</p> <p>1. La recepción de la obra es el acto por el que los trabajos <b>ejecutados</b> son aceptados por el promotor. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma cuando así se acuerde por las partes.</p> <p>2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada por el promotor, el constructor, el director de obra y el director de la ejecución de obra, y en la misma se hará constar:</p> <p>a) Las partes intervinientes.  b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.  c) El coste final de la ejecución material de la obra.  d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados.  e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.</p> <p>3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito <b>en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.</b></p> <p>4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, <b>acreditada en el certificado final de obra notificado fehacientemente al promotor.</b> La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.</p> <p>5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, <b>o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.</b></p>
<p>Artículo 7.- Documentación de la obra ejecutada</p> <p>Una vez finalizada la obra, el proyecto arquitectónico con las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicho ejemplar se acompañará la documentación relativa al uso y mantenimiento de la edificación y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.</p> <p>CAPÍTULO III</p> <p>Agentes de la edificación</p>	<p>Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.</p> <p>Una vez finalizada la obra, el proyecto de edificación, con sus <b>eventuales</b> modificaciones <b>debidamente</b> aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicho <b>proyecto</b> se acompañará <b>en todo caso</b> la documentación relativa al uso y mantenimiento <b>del edificio</b> y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.</p> <p>CAPÍTULO III</p> <p>Agentes de la edificación</p>

<p>Artículo 8.- <u>Agentes de la edificación</u> Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en dicho proceso. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y por el contrato que origina su intervención.</p> <p>Artículo 9.- El promotor</p> <p>1. Cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, <u>en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional</u>, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación será considerada promotor.</p> <p>2. Son obligaciones del promotor:</p> <p>a) Ostentar la titularidad suficiente sobre el solar que le faculte para construir en él.</p> <p>b) Contratar el proyecto, la ejecución de las obras y las direcciones de obra.</p> <p>c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, suscribir el acta de recepción de la obra y legalizar la titularidad mediante escritura pública.</p> <p>d) <u>Suscribir la garantía prevista en el artículo 22.</u></p> <p>e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes.</p> <p>Artículo 10.- El proyectista</p> <p>1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto <u>arquitectónico a que se refiere el artículo 4, por sí mismo o en colaboración con otros técnicos.</u> <u>Con carácter general la titulación de arquitecto habilita para la redacción del proyecto arquitectónico. Los titulados en Ingeniería, con atribuciones legalmente establecidas, podrán proyectar edificaciones cuyo destino principal o uso característico se corresponda con su titulación específica y no tengan carácter residencial permanente.</u></p> <p>Se podrán redactar proyectos parciales del proyecto <u>arquitectónico por parte de otros técnicos, en forma coordinada con el autor de este.</u> <u>Cuando por razón de su naturaleza o por exigirlo la normativa de aplicación, el proyecto arquitectónico, deba ser realizado por técnicos de distintas titulaciones, dirigirá o coordinará el equipo del proyecto el técnico competente cuya titulación guarde mayor</u></p>	<p><b>Artículo 8. Concepto.</b> Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen <b>en el proceso de la edificación.</b> Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta <b>Ley y demás disposiciones que sean de aplicación</b> y por el contrato que origina su intervención.</p> <p>Artículo 9. El promotor.</p> <p>Cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación será considerada promotor.</p> <p>2. Son obligaciones del promotor:</p> <p>a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.</p> <p>b) Contratar <b>la redacción del proyecto de edificación y en su caso, la de los proyectos parciales correspondientes, así como</b> la ejecución de las obras y las direcciones de obra.</p> <p><b>c) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.</b></p> <p>d) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, suscribir el acta de recepción de la obra, <b>y en su caso, transmitir la titularidad mediante el otorgamiento</b> de escritura pública.</p> <p><b>e) Contratar los seguros previstos en el artículo 20.</b></p> <p>f) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.</p> <p>Artículo 10. El proyectista.</p> <p>1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, <b>redacta el proyecto de edificación.</b></p> <p>Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o <b>partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.</b></p>
---	--

<p><u>correspondencia con el destino principal o uso característico de la edificación.</u></p> <p>2. Son obligaciones del proyectista:</p> <p>Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.</p> <p>b) Formalizar el contrato con el promotor  c) Redactar el proyecto <u>arquitectónico</u> con sujeción a la normativa <u>y las relaciones contractuales y entregarlo, si -fuera preceptivo, con los visados correspondientes y acordar con el promotor, en su caso, la decisión de contratar colaboraciones parciales.</u></p> <p>Artículo 11.- El constructor</p> <p>1. El constructor es el agente que, <u>en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional</u>, asume contractualmente ante el promotor, <u>con medios humanos y materiales propios o ajenos</u>, el compromiso de ejecutar las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto arquitectónico y al contrato.</p> <p>2. Son obligaciones del constructor.</p> <p>a) Formalizar el contrato con el promotor para la ejecución de la obra.  b) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto arquitectónico, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra <u>y según las reglas de la buena construcción, a fin de asegurar la calidad de lo edificado.</u>  c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacidad adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.  d) Dotar de los medios humanos y materiales que la entidad de la obra requiera.  e) Formalizar las subcontrataciones <u>de obra que procedan dentro de los límites establecidos en el contrato, consignando la capacidad adecuada que ostenten los subcontratistas, y delimitando expresamente la responsabilidad asumida por éstos.</u>  f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.  g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.  h) <u>Reparar los daños materiales ocasionados en el edificio por los vicios y defectos que se manifiesten durante el año posterior a la recepción de la obra.</u></p> <p><u>Artículo 12.- El subcontratista</u></p> <p>1. Son subcontratistas quienes asumen contractualmente ante el constructor el compromiso de realizar</p>	<p>2. Son obligaciones del proyectista:</p> <p>a) <b>Tener la titulación habilitante</b> y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. <b>En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.</b>  b) Formalizar el contrato con el promotor  c) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa <b>vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo</b>, con los visados que, en su caso, <b>fuera preceptivos.</b>  <b>c) Acordar, en su caso, con el promotor la decisión de contratar de colaboraciones parciales.</b></p> <p>Artículo 11. El constructor.</p> <p>1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar <b>con medios humanos y materiales, propios o ajenos</b>, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.</p> <p>2. Son obligaciones del constructor:</p> <p>a) Formalizar el contrato con el promotor para la ejecución de la obra.  b) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto de edificación, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, <b>a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.</b>  c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.  d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que <b>su importancia</b> requiera.  e) Formalizar las <b>subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.</b>  f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.  g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.  <b>h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 20.</b></p>
---	---

<p><u>determinadas partes o instalaciones de la obra, con sujeción al proyecto arquitectónico por el que se rige su ejecución.</u></p> <p>2. Son obligaciones de los subcontratistas:</p> <p>a) Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen con respecto al contratista</p> <p>b) Desarrollar su actuación de forma coordinada con el constructor.</p> <p>c) Consultar con el director de obra y el director de la ejecución de la obra a través del jefe de obra, las dudas que surjan respecto al contenido del proyecto arquitectónico y de la ejecución de la obra subcontratada.</p> <p>Artículo 13.- El director de obra</p> <p>1. El director de obra es el agente que dirige la ejecución de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medio ambientales, de conformidad con el proyecto <u>arquitectónico</u> que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objetivo de obtener la debida calidad de la edificación y asegurar su adecuación al fin propuesto.</p> <p><u>2. La dirección de las obras que requieran proyecto arquitectónico en general será asumida por un arquitecto, que podrá realizar esta labor en colaboración con otros técnicos.</u></p> <p><u>Igualmente están capacitados los ingenieros con atribuciones legalmente establecidas para dirigir las obras de aquellas edificaciones de su especialidad que por su naturaleza y características estén comprendidas en la técnica propia de su titulación.</u></p> <p><u>En aquellos proyectos arquitectónicos elaborados por un equipo de varios técnicos, la dirección de obra podrá corresponder a un arquitecto o un ingeniero cuya competencia tenga mayor vinculación con el uso característico de la obra, o adoptar la forma de dirección compartida.</u></p> <p>3. Son obligaciones del director de obra:</p> <p>Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.</p> <p>b) Formalizar el contrato con el promotor.</p> <p>c) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas con las características geotécnicas del terreno.</p> <p>d) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de órdenes y asistencias las acciones para la correcta interpretación del proyecto arquitectónico.</p> <p>e) Elaborar, a requerimiento o con la conformidad del promotor, posibles modificaciones del proyecto <u>arquitectónico</u>, que sean recomendadas o exigidas por la marcha de la obra y siempre que las mismas se</p>	<p>Artículo 12. El director de obra.</p> <p>1. El director de obra es el agente que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objetivo de obtener la debida calidad de la edificación y asegurar su adecuación al fin propuesto.</p> <p><b>2. Cuando el proyecto se desarrolle con proyectos parciales la dirección de los mismos podrá ser compartida y será coordinada por el director de la obra.</b></p> <p>3. Son obligaciones del director de obra:</p> <p>a) Tener la titulación profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>b) Formalizar el contrato con el promotor.</p> <p>c) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.</p> <p>d) 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.</p> <p>e) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto <b>de edificación, que vengán</b> exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las</p>
---	--

<p>adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto <u>arquitectónico</u>.</p> <p>f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, <u>el acta de recepción y el certificado final de obra, así como, conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</u></p> <p>g) Elaborar la documentación de la obra ejecutada para entregada al promotor.</p> <p>Artículo 14.- El director de la ejecución de la obra</p> <p>1. El director de la ejecución de la obra, dirige la ejecución material de la obra controlando cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. <u>Su intervención es obligada en la ejecución de las obras que requieren proyecto arquitectónico.</u></p> <p><u>2. La dirección de la ejecución de la obra será asumida en general por un aparejador o arquitecto técnico o podrá ser asumida por ingenieros técnicos cuando se trate de obras cuyo destino principal o uso característico se corresponda con su titulación específica.</u></p> <p>3. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:</p> <p>a) <u>Estar habilitado y cumplir las condiciones Innegables para el ejercicio de la profesión.</u></p> <p>b) Formalizar el contrato con el promotor.</p> <p>c) Verificar la recepción en obra de los productos, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.</p> <p>d) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto <u>arquitectónico</u>, con las instrucciones del director de obra y con las reglas de la buena construcción.</p> <p>e) Consignar en el libro de ordenes y asistencias las instrucciones precisas.</p> <p>f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el acta de recepción y el certificado de obra así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</p> <p>g) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.</p> <p>Artículo 15.- Empresas y laboratorios de control de calidad de la edificación</p> <p>1. Son empresas de control de calidad de la edificación aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto arquitectónico y la normativa aplicable.</p> <p>2. Son laboratorios de ensayos para el control de</p>	<p>disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto <b>de edificación</b>.</p> <p>f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra <b>y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que, en su caso, fueran preceptivos.</b></p> <p>g) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor.</p> <p>Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.</p> <p>1. El director de la ejecución de la obra dirige su ejecución material controlando cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.</p> <p>2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:</p> <p>a) <b>Tener la titulación profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.</b></p> <p>b) Formalizar el contrato con el promotor.</p> <p>c) Verificar la recepción en obra de los productos <b>de construcción</b>, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.</p> <p>d) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.</p> <p>e) Consignar en el Libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas.</p> <p>f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el acta de recepción y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</p> <p>g) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.</p> <p>Artículo 14. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.</p> <p>1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.</p> <p>2. Son laboratorios de ensayos para el control de</p>
---	---

<p>calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.</p> <p>3. Son obligaciones <u>de las empresas</u> y laboratorios de control de calidad:</p> <p>a) Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen.</p> <p>b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.</p> <p>c) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos competentes.</p> <p>Artículo 16.- Suministradores de productos</p> <p>1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos <u>para la edificación</u>.</p> <p>2. Se entiende por producto de construcción aquel que es fabricado para su incorporación permanente en una obra <u>y, según el caso, puede referirse a materiales</u>, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.</p> <p>3. Son obligaciones del suministrador</p> <p>a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca el <u>proyecto arquitectónico</u>.</p> <p>b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra</p> <p>Artículo 17.- Propietarios y usuarios</p> <p>1. Son propietarios los que ostentan, con tal carácter, la titularidad de la edificación, y son usuarios todos aquellos que, por cualquier título, hacen uso de la misma.</p> <p>2. Son obligaciones de los propietarios o, en su caso, de los responsables de las comunidades de propietarios mantener en buen estado la edificación mediante un adecuado entretenimiento y conservación, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que éste cuenta.</p> <p>3. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos conforme a su destino, de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.</p> <p>CAPÍTULO IV</p> <p>Responsabilidades y garantías</p>	<p>calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.</p> <p>3. Son obligaciones <b>de las entidades</b> y de los laboratorios de control de calidad:</p> <p>a) Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen.</p> <p>b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.</p> <p>c) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos competentes.</p> <p>Artículo 15. Los suministradores de productos.</p> <p>1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos <b>de construcción</b>.</p> <p>2. Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.</p> <p>3. Son obligaciones del suministrador:</p> <p>a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la <b>normativa técnica aplicable</b>.</p> <p>b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.</p> <p>Artículo 16. Los propietarios y los usuarios.</p> <p>1. Son propietarios los que ostentan, con tal carácter, la titularidad de la edificación, y son usuarios todos aquellos que, por cualquier título legítimo, hacen uso de la misma.</p> <p>2. Son obligaciones de los propietarios y, en su caso, de los responsables de las comunidades de propietarios, mantener en buen estado la edificación mediante un adecuado entretenimiento y conservación, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuenta.</p> <p>3. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.</p> <p>CAPÍTULO IV</p> <p>Responsabilidades y garantías</p>
---	--

<p>Artículo 18.- Régimen jurídico</p> <p>1. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta Ley podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidad civil, sin perjuicio de la que corresponda a otros órdenes jurisdiccionales.</p> <p>2. La responsabilidad contractual o extracontractual, se regirá por lo previsto en esta Ley, el Código Civil y las leyes especiales aplicables.</p>	<p>Artículo 17 . Régimen jurídico</p> <p>1 . El incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta Ley podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidad civil, sin perjuicio de la que pueda deducirse ante otros órdenes jurisdiccionales.</p> <p>2. La responsabilidad civil, contractual o extracontractual, se regirá por lo previsto en esta Ley, el Código Civil y las leyes especiales aplicables.</p>
<p>Artículo 19.- Responsabilidad civil de los agentes</p> <p>1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, todos los agentes <u>anteriormente reseñados</u> que intervienen en el proceso de la edificación serán responsables de los daños materiales en los edificios por vicios o defectos de construcción originados por impericia o falta de capacidad profesional o técnica, por culpa o negligencia en el desempeño de las correspondientes funciones o por incumplimiento de las obligaciones propias señaladas en el Capítulo III de esta Ley <u>y las complementarias que se establecen en el artículo siguiente.</u></p> <p>2. <u>En todo caso el promotor responderá subsidiariamente respecto a los demás agentes ante los posibles adquirentes posteriores de los daños materiales en el inmueble ocasionados por vicios o defectos de construcción.</u></p> <p>3. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada tanto por actos propios, como por actos de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.</p> <p>4. <u>No obstante, dicha responsabilidad será exigida solidariamente a dos o más agentes cuando no fuese posible individualizar la causa de los daños materiales y asimismo, cuando exista concurrencia de culpas sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido.</u></p> <p>5. <u>Se considerará nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, contraviniendo lo dispuesto en esta Ley.</u></p>	<p>Artículo 18. Responsabilidad civil de los agentes</p> <p>1 . Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación serán responsables de los daños materiales en los edificios por vicios o defectos de construcción originados por impericia o falta de capacidad profesional o técnica, por culpa o negligencia en el desempeño de las correspondientes funciones o por incumplimiento de las obligaciones propias señaladas en el Capítulo III de esta Ley.</p> <p>2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.</p> <p>3. <b>No obstante, cuando quedase acreditada la imposibilidad de individualizar la causa de los daños, materiales y asimismo, quedase debidamente probada la concurrencia de culpas y no pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.</b></p>
<p>Artículo 20.- Responsabilidades Complementarias</p> <p>1 Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativa que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor de la real naturaleza jurídica del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras figuras análogas.</p> <p>2. Cuando el proyecto arquitectónico haya sido encargado conjuntamente a más de un proyectista, las responsabilidades serán exigidas solidariamente <u>a todos ellos.</u></p> <p>Los proyectistas que hubieren autorizado con su firma los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros técnicos, serán ente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o</p>	<p>4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor de la real naturaleza jurídica del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras figuras análogas.</p> <p>5. Cuando el proyecto de edificación haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.</p> <p>Los proyectistas que hubieren autorizado con su firma los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros <b>profesionales</b>, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia,</p>

<p>inexactitud sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.</p> <p>3. El constructor también responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan, así como de las atribuidas a los que hubiese elegido o aceptado libremente.</p> <p>Asimismo o el constructor, responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción aceptados por él sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.</p> <p>4. El director de obra que suscriba el certificado final de obra será responsable de la veracidad y exactitud de dicho documento.</p> <p>Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto <u>arquitectónico</u> no haya elaborado él mismo, las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.</p> <p>Cuando la dirección de obra se encargue de manera conjunta a más de un técnico, <u>las responsabilidades serán exigidas solidariamente a todos ellos</u>, sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.</p> <p>Artículo 21.- Plazos <u>de garantía</u> y de prescripción</p> <p>1. Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defecto de su construcción, cuando se manifiesten en los siguientes plazos a contar desde la fecha de recepción de la obra:</p> <p>a) Durante un año, el constructor <u>se responsabiliza</u> de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.</p> <p>b) Durante tres años, todos los agentes se responsabilizan de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de calidad del artículo 3º relativos a las condiciones de habitabilidad <u>y uso</u>.</p> <p>c) Durante diez años, los agentes <u>del proceso</u> se responsabilizarán de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del</p>	<p>incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer constar sus autores.</p> <p>6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan, así como de las atribuidas a los <b>subcontratistas</b> que hubiese elegido o aceptado libremente <b>sin perjuicio de la repetición que hubiere lugar</b>.</p> <p>Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción <b>adquiridos o</b> aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.</p> <p>7. El director de <b>obra y el director de la ejecución de la obra que</b> suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.</p> <p>Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto de <b>edificación</b> no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.</p> <p>Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, <b>los mismos responderán solidariamente</b> sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.</p> <p><b>8. Se considerará nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, que contravenga lo dispuesto en esta Ley.</b></p> <p>Artículo 19. <b>Responsabilidad objetiva</b> y plazos de prescripción.</p> <p>1. Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción, cuando se manifiesten en los siguientes plazos a contar desde la fecha de recepción de la obra:</p> <p>a) Durante un año, el constructor <b>responderá</b> de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.</p> <p>b) Durante tres años, todos los agentes <b>responderán</b> de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de calidad del artículo 3 relativos a la habitabilidad.</p> <p>c) Durante diez años, todos los agentes responderán de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del edificio.</p>
--	--

<p>edificio.</p> <p>2. Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales consecuencia de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo <u>de tres años</u>, a contar desde que se manifiesten aquéllos.</p> <p>3. La acción de repetición que pudiera corresponder a cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso de edificación contra los demás agentes, o a los aseguradores o avalistas contra ellos, prescribirán en el plazo de <u>tres</u> años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable al cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido al cumplimiento de forma extrajudicial.</p> <p>Artículo 22.- Garantías contra daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción</p> <p>1. Para aquellas obras en las que se exija proyecto arquitectónico y tengan como uso característico el de vivienda se establece la suscripción obligatoria de las siguientes garantías:</p> <p>a) <u>Aval bancario solidario, seguro de caución o seguro de responsabilidad civil para garantizar las responsabilidades derivadas de la correcta ejecución y terminación de las obras a los que se refiere el artículo 2 1. 1a)</u> que podrán ser sustituidos por la retención por el promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra.</p> <p>b) <u>Aval bancario solidario, seguro de caución o seguro de responsabilidad civil</u> para garantizar las responsabilidades por vicios o defectos de la construcción a que se refiere el artículo 21. 1 b).</p> <p>c) <u>Aval bancario solidario, seguro de caución o seguro de responsabilidad civil</u> para garantizar las responsabilidades por vicios o defectos de la construcción a que se refiere el artículo 2 1. 1c).</p> <p><u>2. En el seguro de caución o de responsabilidad civil contratado para garantizar las responsabilidades por vicios o defectos de la construcción:</u></p> <p>a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, <u>por cuenta propia y de los demás agentes de la edificación</u>, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.</p> <p>b) La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado debe hacer efectiva la garantía.</p> <p>c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.</p>	<p>2. Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales, consecuencia de vicios o defectos, prescribirán en el plazo <b>de dos años</b>, a contar desde que se manifiesten aquéllos.</p> <p>3. La acción de repetición que pudiera corresponder a cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso de edificación contra los demás agentes, o a los aseguradores o avalistas contra ellos, prescribirá en el plazo de <b>dos</b> años desde la firmeza de la resolución judicial, que condene al responsable al cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido al cumplimiento de forma extrajudicial.</p> <p>Artículo 20. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.</p> <p>1. Para aquellas obras en las que se exija proyecto de edificación y tengan como uso característico el de vivienda se establece la suscripción obligatoria de las siguientes garantías:</p> <p>a) Seguro <b>de daños materiales</b> o seguro de caución, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra, <b>para garantizar, en todo caso, la reparación de los daños derivados de la incorrecta ejecución y terminación de las obras a los que se refiere el apartado 1 a) del artículo 19.</b></p> <p>b) <b>Seguro de daños materiales</b> o seguro de caución, para garantizar de los daños causados por vicios o defectos de la construcción a que se refiere el apartado <b>1 b) del artículo 19.</b></p> <p>c) Seguro <b>de daños materiales</b> o seguro de caución, para garantizar los daños materiales causados por vicios o defectos de la construcción a que se refiere el apartado <b>1 c) del artículo 19.</b></p> <p><b>2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:</b></p> <p>a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.</p> <p>b) La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.</p> <p>c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.</p> <p><b>3. Los seguros de caución reunirán las siguientes</b></p>
---	--

<p>d) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.</p> <p>e) <u>No serán admisibles cláusulas en cuya virtud el asegurador limite su responsabilidad por razón de la fecha en que haya tenido lugar el requerimiento o reclamación del asegurado, siempre que el hecho causante de la responsabilidad tuviere lugar dentro del periodo temporal de cobertura del contrato de seguro.</u></p> <p><u>3. En todo caso, la duración del seguro o aval será la suma de los plazos de garantía a que se refiere el apartado 1 y del artículo 21, y de los de prescripción aludidos en el apartado 2 del mismo precepto.</u></p> <p>Una vez formalizado el contrato de seguro, no podrá rescindirse, resolverse, <u>ni extinguirse</u> de mutuo acuerdo, antes del plazo de duración previsto en el párrafo anterior.</p> <p>4. El importe mínimo de las garantías será el siguiente:</p> <p>a) El 5% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1 a) de este artículo.</p> <p>b) 30% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1 b) de éste artículo.</p> <p>c) El 100% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1 c) del presente artículo.</p> <p>El importe de las anteriores garantías deberá actualizarse por el tomador del seguro o cualquier otra persona que ostente el título de propiedad del edificio.</p> <p><u>5. En el momento de la formalización del aval, se satisfará el importe total de la prima o precio correspondiente a los períodos de garantía y del plazo de ejercicio de las acciones.</u> <u>En caso de que se pacte el aplazamiento del pago del precio del aval el avalista podrá exigir que el pago total sea garantizado por el avalado, al objeto de que, si se ocasiona daños materiales, no pueda alegarse la falta del pago total o parcial del precio para eludir las obligaciones del avalista.</u></p> <p>6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.</p> <p>7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre aseguramiento de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personal y solidariamente tanto el tomador como los administradores de las empresas.</p> <p>8. Para las garantías a que se refiere el artículo 21.1) no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan</p>	<p><b>condiciones:</b> <b>Las señaladas en los apartados 2a) , 2b) y 2c) de este artículo.</b></p> <p>b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.</p> <p><b>4. La duración del seguro se corresponderá con los plazos de responsabilidad a que se refiere el apartado 1 del artículo 19.</b></p> <p>Una vez formalizado el contrato de seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo, antes del transcurso del plazo de duración previsto en el párrafo anterior.</p> <p>5. El importe mínimo de las garantías será el siguiente:</p> <p>a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.</p> <p>b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.</p> <p>c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.</p> <p>El importe de las anteriores garantías deberá actualizarse por el tomador del seguro o cualquier otra persona que ostente el título de propiedad del edificio, <b>mediante el pago de la prima adicional correspondiente.</b></p> <p>6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.</p> <p>7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personal y solidariamente tanto el tomador como los administradores de las empresas.</p> <p>8. Para las garantías a que se refiere el <b>apartado 1.a) del artículo 19</b> no serán admisibles cláusulas por las</p>
---	---

<p>franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado</p> <p>En el caso de que en el contrato de seguro <u>o aval</u> a que se refiere el artículo <u>21.1 apartados v) y c)</u> se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1% del capital asegurado de cada unidad registral.</p> <p>9. Salvo pacto en contrario, <u>los seguros contra daños al edificio</u> a que se refiere esta Ley no cubrirán:</p> <p>a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.  b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.  c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.  d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción salvo las de subsanación de los reparos formulados en la misma  e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.  f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.</p> <p>Artículo 23.- Requisitos para la escrituración e inscripción</p> <p>1. No se autorizarán ni se inscribirán escrituras públicas de primera transmisión <i>intervivos</i> o adjudicación de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie en la escritura u obra nueva o terminada, la previa constitución <u>del aval bancario solidario, seguro de caución o seguro de responsabilidad civil regulados</u> en el artículo <u>22</u> de esta Ley.</p> <p>2. No serán inscribibles la cancelación de la inscripción del promotor individual ni la liquidación de las sociedades promotoras sin acreditar previamente la constitución <u>de los seguros o avales obligatorios</u> establecidos por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones en que no hayan expirado los plazos de garantía y de ejercicio de las acciones que se determinan en los artículos <u>21 y 22</u> de este texto legal.</p> <p>DISPOSICIONES ADICIONALES</p> <p>Primera- Modificación de los artículos 1.591 y 1.909 del Código Civil  Los artículos 1.591 y 1.909 del Código Civil quedarán redactados en los siguientes términos:</p> <p>Artículo 1.591 - Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción cuando se manifiesten en los siguientes plazos a contar desde la fecha de recepción de la obra:</p> <p>a) Durante un año, el constructor se responsabiliza de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las</p>	<p>cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.</p> <p>En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren <b>los apartado 1.b) y 1.c) del artículo 19</b> se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registrar.</p> <p>9. Salvo pacto en contrario, <b>las garantías</b> a que se refiere esta Ley no cubrirán:</p> <p>a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.  b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.  c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.  d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.  e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.  f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.</p> <p>Artículo 21. Requisitos para la escrituración e inscripción.</p> <p>1. No se autorizarán ni se inscribirán escrituras públicas de primera transmisión <i>intervivos</i> o de adjudicación de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie en la escritura de obra nueva o terminada, la previa constitución de las garantías previstas en el artículo <b>20</b> de esta Ley.</p> <p>2. No serán inscribibles la cancelación de la inscripción del promotor individual ni la liquidación de las sociedades promotoras sin acreditar previamente la constitución <b>de las garantías</b> establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones en que no hayan expirado los plazos de garantía y de ejercicio de las acciones que se determinan en los artículos <b>19 y 20</b> de esta Ley.</p> <p>DISPOSICIONES ADICIONALES</p> <p>Primera.- Modificación de los artículos 1591 y 1909 del Código Civil  Los artículos 1591 y 1909 del Código Civil quedarán redactados en los términos siguientes:</p> <p>Artículo 1591 – Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción, cuando se manifiesten en los siguientes plazos a contar desde la fecha de recepción de la obra:</p> <p>a) Durante un año, el constructor responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las</p>
--	--

<p>las obras.</p> <p>b) Durante tres años, todos los agentes se responsabilizan de los daños materiales causado en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad.</p> <p>c) Durante diez años, los agentes <u>del proceso se responsabilidad</u> de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del edificio.</p> <p>Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales consecuencia de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de tres años, a contar desde que se manifiestan aquellos.</p> <p>Artículo 1.909 - Si el daño que los dos artículos anteriores resultase por vicio del suelo o defecto de construcción el tercero que lo sufra sólo podrá dirigir su acción contra los agentes intervinientes en la obra, en la forma y con el alcance que establece el artículo 1.591, siempre que concurran los supuestos de su aplicación.</p> <p>Segunda.- Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción</p> <p>La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores, se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968 de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:</p> <p>a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.</p> <p>b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.</p> <p>c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.</p> <p>d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1º del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por los órganos administrativos competentes en materia de vivienda, en cuantía por cada infracción, de hasta el 25% de las cantidades cuya devolución debe ser asegurada.</p> <p>Tercera.- <u>Exigencia del seguro de suscripción obligatoria</u></p>	<p>obras.</p> <p>b) Durante tres años, todos los agentes responderán de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de calidad relativos a la habitabilidad.</p> <p>c) Durante diez años, todos los agentes <b>responderán</b> de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del edificio.</p> <p>Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales, consecuencia de vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años, a contar desde que se manifiesten aquellos.</p> <p>Artículo 1909.- Si el daño que tratan los dos artículos anteriores resultase por vicio del suelo o defecto de construcción, el tercero que lo sufra sólo podrá dirigir su acción contra los agentes intervinientes en la obra, en la forma y con el alcance que establece el artículo 1591, siempre que concurran los supuestos de su aplicación.</p> <p>Segunda. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.</p> <p>La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:</p> <p>a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.</p> <p>b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.</p> <p>c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.</p> <p>d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1º del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por los órganos administrativos competentes en materia de vivienda, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada.</p> <p>Tercera. <b>Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la</b></p>
---	---

<p><u>El aseguramiento contra los daños materiales a que se refiere el artículo 22 apartado 1 c) de esta Ley será exigible para las obras en que sea de aplicación, de conformidad con la Disposición Transitoria de esta Ley, a partir de su entrada en vigor.</u></p> <p><u>Cuarta.- Extensión de la exigencia del aseguramiento de suscripción obligatoria</u></p> <p>Mediante Real Decreto <u>podrá extenderse el aseguramiento de suscripción obligatoria respecto a los daños ocasionados por vicios o defectos a que se refieren los apartados 1 a) y b) del artículo 22 de esta Ley para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.</u></p> <p>Asimismo por Real Decreto <u>podrá extender el aseguramiento de suscripción obligatoria de los daños materiales a que se refiere el artículo 22 de esta Ley, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.</u></p> <p><b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b></p> <p>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción, obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos arquitectónicos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.</p> <p><b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b></p> <p>Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley</p> <p><b>DISPOSICIONES FINALES</b></p> <p>Primera.- Naturaleza de la Ley</p> <p>La presente Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los siguientes artículos de la Constitución.</p> <p>- El artículo 149.1.6ª y 8ª en relación con las materias civiles y mercantiles de los Capítulos I y II sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.</p> <p>El artículo 149.1.16.ª, 23ª y 25ª para el artículo 3.</p> <p>- <u>El artículo 149.1.6ª, 8ª y 30ª, en relación con las obligaciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el Título III, o que estén encuadradas en el ámbito de la legislación civil o mercantil,</u></p> <p>- El artículo 149.1.6ª, 8ª, 11ª para el Título IV.</p> <p>Segunda. Autorización al Gobierno para aprobación de un Código Técnico de la Edificación</p> <p>Se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley apruebe el Código Técnico de la Edificación, que</p>	<p><b>construcción.</b></p> <p><b>Uno.- La garantía contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 20 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.</b></p> <p>Dos.- Mediante Real Decreto <b>podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 20,</b> para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.</p> <p>Asimismo, mediante Real Decreto <b>podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 20,</b> para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.</p> <p><b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b></p> <p>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos de edificación se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.</p> <p><b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b></p> <p>Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.</p> <p><b>DISPOSICIONES FINALES</b></p> <p>Primera. Fundamento Constitucional.</p> <p>Esta Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos de la Constitución siguientes:</p> <p>- El artículo 149.1.6ª, 8ª en relación con las materias civiles y mercantiles de los capítulos I y II <b>y con las obligaciones de los agentes de la edificación establecidas en el capítulo III,</b> sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.</p> <p>El artículo 149.1.16ª, <b>21ª</b>, 23ª y 25ª para el artículo 3.</p> <p>- El artículo 149.1.6ª, 8ª y 11ª para el capítulo IV</p> <p>Segunda. Autorización al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación.</p> <p>Se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, apruebe un Código Técnico de la Edificación que</p>
---	--

<p>establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de calidad del artículo 3.</p> <p>Hasta su aprobación para satisfacer estos requisitos básicos de calidad se aplicarán las Normas Básicas de la Edificación-NBE, que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:</p> <p>NBE CT-79 Condiciones Térmicas en los edificios  NBE CA-88 Condiciones Acústicas en los edificios  NBE AE-88 Acciones en la edificación  NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo  NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos  NBE-EA-95 Estructuras de acero en edificación  NBE CPI-96 Condiciones de Protección contra incendios en los edificios.</p> <p>Asimismo se aplicará la demás reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos de calidad del artículo 3.</p> <p>Tercera. Entrada en vigor</p> <p>La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».</p>	<p>establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de calidad establecidos en el artículo 3, <b>apartados b) y c).</b></p> <p>Hasta su aprobación, para satisfacer estos requisitos básicos se aplicarán las Normas Básicas de la Edificación-NBE que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:</p> <p>NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.  NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.  NBE AE-88 Acciones en la edificación.  NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.  NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.  NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación.  NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.</p> <p>Asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos de calidad <b>establecidos</b> en el artículo 3.</p> <p>Tercera. Entrada en vigor.</p> <p>Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».</p>
--	---

**COMPARATIVO DEL ANTEPROYECTO DE LOE DE 21.9.1998 CON EL PROYECTO DE LOE DE 1.7.1999**

<p>ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (21 de septiembre de 1998)</p>	<p>PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Núm. EXPTE. 161/000163) APROBADO POR EL PLENO DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 1 DE JULIO DE 1999</p> <p>El Pleno del Congreso de los Diputados, en su sesión extraordinaria del pasado día 1 de julio de 1999, ha aprobado, con el texto que se inserta a continuación, el Proyecto de Ley de ordenación de la edificación (núm. expte. 121/000163), tramitado por el procedimiento de urgencia.</p> <p>Se ordena la publicación en cumplimiento de lo previsto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.</p> <p>Palacio del Congreso de los Diputados, 7 de julio de 1999.-El Presidente del Congreso de los Diputados, <b>Federico Trillo-Figueroa Martínez-Conde</b>.</p> <p>PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Núm. EXPTE. 161/000163) APROBADO POR EL PLENO DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 1 DE JULIO DE 1999</p>
<p>Exposición de motivos</p> <p>El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia.</p> <p>Así, la tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del Código Civil y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.</p> <p>Por otra parte, la sociedad demanda cada vez más la calidad de los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida.</p>	<p>Exposición de motivos</p> <p>El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia.</p> <p>Así, la tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del Código Civil y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.</p> <p>Por otra parte, la sociedad demanda cada vez más la calidad de los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. En todo caso, el proceso de la edificación, por su directa incidencia en la configuración de los espacios, implica siempre un compromiso de funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambiental de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general; así se contempla en la Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea, cuando declara que «la creación arquitectónica, la</p>

<p>La necesidad, por una parte, de dar continuidad a la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, ordenando la construcción de los edificios y de superar, por otra, la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación, así como de establecer el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios y, por último, el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, son los motivos que justifican sobradamente esta Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo contenido primordial es el siguiente:</p> <p>1. El 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 a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.</p> <p>2. Para ello, se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes, a las que debe aplicarse.</p> <p>Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la Ley establece los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios de tal forma que la garantía para proteger a los usuarios se asiente no solo en el establecimiento de un seguro de daños, sino también en los requisitos técnicos que definen y establecen la calidad de lo construido.</p> <p>Estos requisitos abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad.</p> <p>Se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras incluidas en el ámbito de la Ley, precisando la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios.</p> <p>Se regula, asimismo, el acto de recepción de obra, dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la ley.</p> <p>3. <u>La Ley delimita las actuaciones de los distintos agentes que intervienen en el proceso y enumera sus obligaciones, sin fijar en ningún caso las titulaciones requeridas para el proyectista, el director de obra y el director de ejecución de la obra, que corresponderán a las atribuciones legalmente establecidas para cada titulación y consagradas en doctrina y jurisprudencia.</u></p> <p>El promotor se configura como una persona física o</p>	<p>calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado, revisten un interés público».</p> <p>Respondiendo a este orden de principios, la necesidad, por una parte, de dar continuidad a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, ordenando la construcción de los edificios y de superar, por otra, la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación, así como de establecer el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios y, por último, el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, como una aportación más a la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, son los motivos que justifican sobradamente esta Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo contenido primordial es el siguiente:</p> <p>1. El 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 a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.</p> <p>2. Para ello, se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes, a las que debe aplicarse.</p> <p>Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la Ley establece los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios de tal forma que la garantía para proteger a los usuarios se asiente <b>no sólo en los requisitos técnicos de lo construido sino también en el establecimiento de un seguro de daños o de caución.</b></p> <p>Estos requisitos abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad.</p> <p>Se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras incluidas en el ámbito de la Ley, precisando la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios.</p> <p>Se regula, asimismo, el acto de recepción de obra, dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la ley.</p> <p>3. <b>Para los distintos agentes que participan a lo largo del proceso de la edificación se enumeran las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, de las que se derivan sus responsabilidades, configurándose el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir. Dentro de</b></p>
---	--

jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga, en todo caso, a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir.

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

Finalmente, se fijan las obligaciones de las entidades y los laboratorios de control de calidad, las de los suministradores de productos de construcción, así como las de los propietarios y los usuarios a los que se les asigna la conservación del bien inmueble y la adecuada utilización.

4. La responsabilidad civil de los diferentes agentes, por daños materiales en el edificio, debidos a impericia, falta de capacidad, negligencia o incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, se exigirá de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

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

A la figura del promotor se equiparán también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.

5. En cuanto a los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad, y durante diez años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.

Las acciones para exigir responsabilidades prescriben en el plazo de dos años, al igual que las de repetición contra los agentes presuntamente responsables.

6. En el capítulo de garantías la Ley establece, para los edificios de vivienda, la suscripción obligatoria por el constructor, durante el plazo de un año, de un seguro de daños materiales o de caución, o bien la retención por el promotor de un 5% del coste de la obra para hacer frente a los daños materiales ocasionados por una deficiente ejecución.

Se establece igualmente para los edificios de vivienda la suscripción obligatoria por el promotor de un seguro que cubra los daños materiales que ocasionen en el edificio el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente.

Se fijan las normas sobre las garantías de suscripción obligatoria, así como los importes mínimos de garantía para los tres supuestos de uno, tres y diez años,

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

**Además, la Ley delimita el ámbito de actuaciones que corresponden a los profesionales, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, estableciendo claramente el ámbito específico de su intervención, en función de su titulación habilitante.**

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

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

A la figura del promotor se equiparán también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.

5. En cuanto a los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad, y durante diez años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.

Las acciones para exigir responsabilidades prescriben en el plazo de dos años, al igual que las de repetición contra los agentes presuntamente responsables.

**6. Por lo que se refiere a las** garantías la Ley establece, para los edificios de vivienda, la suscripción obligatoria por el constructor, durante el plazo de un año, de un seguro de daños materiales o de caución, o bien la retención por el promotor de un 5 por 100 del coste de la obra para hacer frente a los daños materiales ocasionados por una deficiente ejecución.

Se establece igualmente para los edificios de vivienda la suscripción obligatoria por el promotor de un seguro que cubra los daños materiales que ocasionen en el edificio el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente.

Se fijan las normas sobre las garantías de suscripción obligatoria, así como los importes mínimos de garantía para los tres supuestos de uno, tres y diez años,

respectivamente.

No se admiten franquicias para cubrir los daños en el supuesto de un año, y no podrán exceder del 1 por 100 del capital asegurado para los otros dos supuestos.

Además, con el fin de evitar el fraude a los adquirentes se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas y la liquidación de las sociedades promotoras.

7. La Ley se completa con cuatro disposiciones adicionales; en la primera se modifican los artículos 1591 y 1909 del Código Civil; en la segunda se establece que la percepción de las cantidades anticipadas reguladas para las viviendas se amplíe a todo tipo de edificios, así como a promociones de viviendas en régimen de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas; en la tercera se prevé que la exigencia de la obligatoriedad de las garantías a las que se hará de forma escalonada **para edificios de viviendas y otros usos, permitiendo así** que el sector vaya acomodándose a lo dispuesto en esta Ley.

8. Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma. Por último, en la primera de las tres disposiciones finales se invocan los preceptos a cuyo amparo se ejerce la competencia del Estado en las materias reguladas por la Ley; en la segunda se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos **de calidad** que deben cumplir los edificios relacionados en el artículo 3 y en la tercera determina la fecha de la entrada en vigor de la Ley.

La Ley, en definitiva, trata, dentro del marco de competencias del Estado, de fomentar la calidad incidiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargan de desarrollar las actividades del proceso de la edificación, para poder fijar las responsabilidades y las garantías que protejan al usuario y para dar

respectivamente.

No se admiten franquicias para cubrir los daños en el supuesto de un año, y no podrán exceder del 1 por 100 del capital asegurado para los otros dos supuestos.

Además, con el fin de evitar el fraude a los adquirentes se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas y la liquidación de las sociedades promotoras.

7. La Ley se completa con **tres** disposiciones adicionales; **en la primera** se establece que la percepción de las cantidades anticipadas reguladas para las viviendas se amplíe a promociones de viviendas en régimen de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas.

En la **segunda disposición adicional** se prevé que la exigencia de la obligatoriedad de las garantías a las que se hace referencia en el artículo 19 de la Ley, se hará de forma escalonada en el tiempo para permitir que el sector vaya acomodándose a lo dispuesto en esta norma. Así, la garantía de diez años contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, también llamado seguro decenal, será exigible a partir de la entrada en vigor de esta Ley para los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Posteriormente, y por Real Decreto, teniendo en cuenta las Circunstancias del sector de la edificación y del sector asegurador, podrá establecerse la obligatoriedad de las demás garantías, es decir, del seguro de tres años que cubre los daños causados en los elementos constructivos o en las instalaciones que afecten a la habitabilidad o seguro trienal, y del seguro de un año que cubre los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

En la tercera se exceptúa a los miembros de los Cuerpos de Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos de lo dispuesto en esta Ley en lo que se refiere a la delimitación de sus actuaciones en el ámbito de la Defensa.

8. Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma. Por último, en la primera de las tres disposiciones finales se invocan los preceptos a cuyo amparo se ejerce la competencia del Estado en las materias reguladas por la Ley; en la segunda se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios relacionados en el artículo 3 y en la tercera determina la fecha de la entrada en vigor de la Ley.

La Ley, en definitiva, trata, dentro del marco de competencias del Estado, de fomentar la calidad incidiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargan de desarrollar las actividades del proceso de la edificación, para poder fijar las responsabilidades y las garantías que protejan al usuario y para dar

<p>cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.</p> <p><b>CAPÍTULO 1</b></p> <p><b>Disposiciones generales</b></p> <p>Artículo 1. Objeto.</p> <p>1. Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos <u>de calidad</u> de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.</p> <p>2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.</p> <p>3. Cuando las Administraciones Públicas actúen como agentes del proceso de la edificación se regirán por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria, y sin perjuicio de la aplicación de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.</p> <p>Artículo 2. Ámbito de aplicación.</p> <p>1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo <u>destino principal sea el alojamiento o el desarrollo de cualquier tipo de actividad.</u></p> <p>2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, aquellas que sean resultado de la ejecución de las obras siguientes:</p> <p>a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial eventual o permanente ni público y se</p>	<p>cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.</p> <p><b>CAPÍTULO 1</b></p> <p><b>Disposiciones generales</b></p> <p>Artículo 1. Objeto.</p> <p>1. Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.</p> <p>2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.</p> <p>3. Cuando las Administraciones Públicas <u>y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas</u> actúen como agentes del proceso de la edificación se regirán por lo <b>dispuesto en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y en lo no contemplado en la misma por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria.</b></p> <p>Artículo 2. Ámbito de aplicación.</p> <p>1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo <b>uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:</b></p> <p>a) <b>Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.</b></p> <p>b) <b>Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las 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.</b></p> <p>c) <b>Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.</b></p> <p>2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, <b>y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:</b></p> <p>a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni</p>
---	--

desarrollen en una sola planta.

b) Obras que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, tanto de todo el edificio como de parte del mismo, que produzcan una variación esencial y sensible en la composición general exterior, la volumetría, la cimentación o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que se realicen en edificaciones catalogadas o incluidas en recintos, conjuntos o panoramas que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

3. Se consideran también comprendidas en el concepto de edificación las instalaciones fijas, el equipamiento y la urbanización que permanezcan adscritos al propio edificio o al conjunto inmobiliario correspondiente, así como las obras que en ellos se realicen.

## CAPITULO II

### Exigencias técnicas y administrativas de la edificación

#### Artículo 3. Calidad de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos de calidad siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Resistencia mecánica y estabilidad, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que

público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras **de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación** que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que 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.

c) Obras **que tengan el carácter de intervención total** en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el **equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.**

## CAPITULO II

### Exigencias técnicas y administrativas de la edificación

#### **Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.**

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse **y conservarse** de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que **tengan su origen o** afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente **la resistencia mecánica** y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que

<p>los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p> <p>b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.</p> <p>c) Relativos a la habitabilidad:</p> <p>c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente.</p> <p>c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p> <p>2. Asimismo la edificación debe cumplir las condiciones que, en cada caso, establezca la legislación urbanística y el planeamiento, así como las demás exigencias reglamentarias que le sean de aplicación.</p> <p>2. El Código Técnico de la Edificación, al que se hace referencia en la disposición final segunda, y las demás normas técnicas aplicables garantizan el cumplimiento de los requisitos básicos del apartado 1 de este artículo.</p> <p>Artículo 4. Proyecto <u>de edificación</u>.</p> <p>1. El proyecto <u>de edificación</u> es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas <u>en el apartado 3</u> del artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.</p> <p>2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos <u>proyectos</u>.</p>	<p>los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p> <p>b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.</p> <p>c) Relativos a la habitabilidad:</p> <p>c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente <b>en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.</b></p> <p>c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p> <p><b>c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.</b></p> <p>2. El Código Técnico de la Edificación <b>es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.</b></p> <p><b>Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley.</b></p> <p><b>El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.</b></p> <p>Artículo 4. Proyecto.</p> <p>1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.</p> <p>2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos <b>trabajos indicados.</b></p>
--	---

<p>Artículo 5. Licencias y autorizaciones administrativas.</p> <p>La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten, y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.</p> <p>Artículo 6. Recepción de la obra.</p> <p>1. La recepción de la obra es el acto por el que los trabajos ejecutados son aceptados por el promotor. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma cuando así se acuerde por las partes.</p> <p>2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada por el promotor, el constructor, <u>el director de obra y el director de la ejecución de obra</u>, y en la misma se hará constar:</p> <p>a) Las partes intervinientes.  b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.  c) El coste final de la ejecución material de la obra.  d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados.  e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.</p> <p>3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.</p> <p>4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra notificado fehacientemente al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.</p> <p>5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.</p> <p>Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.</p>	<p>Artículo 5. Licencias y autorizaciones administrativas.</p> <p>La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten, y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.</p> <p>Artículo 6. Recepción de la obra.</p> <p>1. La recepción de la obra es el acto por el cual el <b>constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste.</b> Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.</p> <p>2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:</p> <p>a) Las partes que intervienen.  b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.  c) El coste final de la ejecución material de la obra.  d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. <b>Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.</b>  e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.</p> <p><b>Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.</b></p> <p>3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.</p> <p>4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, <b>plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor.</b> La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.</p> <p>5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.</p> <p>Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.</p>
--	---

Una vez finalizada la obra, el proyecto de edificación, con sus eventuales modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicho proyecto se acompañará en todo caso la documentación relativa al uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

### CAPÍTULO III

#### Agentes de la edificación

Artículo 8. Concepto.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

Artículo 9. El promotor.

1. Cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación será considerada promotor.

2. Son obligaciones del promotor:

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

b) Contratar la redacción del proyecto de edificación y en su caso, la de los proyectos parciales correspondientes, así como la ejecución de las obras y las direcciones de obra.

c) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.

d) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, suscribir el acta de recepción de la obra, y en su caso, transmitir la titularidad mediante el otorgamiento de escritura pública.

e) Contratar los seguros previstos en el artículo 20.

f) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Artículo 10. El proyectista.

Una vez finalizada la obra, el proyecto con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha **documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones**, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

**Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.**

### CAPÍTULO III

#### Agentes de la edificación

Artículo 8. Concepto.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

Artículo 9. El promotor.

1. **Será considerado promotor** cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, **impulsa**, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación **para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.**

2. Son obligaciones del promotor:

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

b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.

c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.

d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.

e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Artículo 10. El proyectista.

<p>1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el <u>proyecto de edificación</u>.</p> <p>Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.</p> <p>2. Son obligaciones del proyectista:</p> <p>a) Tener la titulación habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>b) Formalizar el contrato con el promotor</p> <p>c) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que, en su caso, fueran</p>	<p>1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.</p> <p>Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.</p> <p><b>Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.</b></p> <p>2. Son obligaciones del proyectista:</p> <p>a) <b>Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda</b>, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p><b>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.</b></p> <p><b>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.</b></p> <p><b>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos en el grupo e) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.</b></p> <p><b>Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refiere el apartado 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.</b></p> <p><b>En todo caso, y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y, en particular, respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán, asimismo, intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.</b></p> <p>b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que, en su caso, fueran</p>
---	---

<p>preceptivos.</p> <p>c) Acordar, en su caso, con el promotor <u>la decisión de</u> contratar de colaboraciones parciales.</p> <p>Artículo 11. El constructor.</p> <p>1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.</p> <p>2. Son obligaciones del constructor:</p> <p>a) <u>Formalizar el contrato con el promotor para la ejecución de la obra.</u></p> <p>b) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto <u>de edificación</u>, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.</p> <p>c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.</p> <p>d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.</p> <p>e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.</p> <p>f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.</p> <p>g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.</p> <p>h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 20.</p> <p>Artículo 12. El director de obra.</p> <p>1. El director de obra es el agente que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el <u>objetivo de obtener la debida calidad de la edificación</u> y asegurar su adecuación al fin propuesto.</p> <p>2. <u>Cuando el proyecto se desarrolle con proyectos parciales la dirección de los mismos podrá ser compartida y será coordinada por el director de la obra.</u></p> <p>3. Son obligaciones del director de obra:</p> <p>a) Tener la titulación profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p>	<p>preceptivos.</p> <p>c) Acordar, en su caso, con el promotor la <b>contratación</b> de colaboraciones parciales.</p> <p>Artículo 11. El constructor.</p> <p>1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.</p> <p>2. Son obligaciones del constructor:</p> <p>a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.</p> <p><b>b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.</b></p> <p>c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.</p> <p>d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.</p> <p>e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.</p> <p>f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.</p> <p>g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.</p> <p>h) Suscribir las garantías previstas en el artículo <b>19</b>.</p> <p>Artículo 12. El director de obra.</p> <p>1. El director de obra es el agente que, <b>formando parte de la dirección facultativa</b>, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.</p> <p>2. <b>Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.</b></p> <p>3. Son obligaciones del director de obra:</p> <p>a) <b>Estar en posesión de</b> la titulación <b>académica</b> y profesional habilitante <b>de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda</b>, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas</p>
---	---

<p>b) Formalizar el contrato con el promotor.</p> <p>c) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.</p> <p>d) 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.</p> <p>e) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto <u>de edificación</u>, 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 <u>de edificación</u>.</p> <p>f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que, en su caso, fueran preceptivos.</p> <p>g) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor.</p> <p>Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.</p> <p>1. El director de la ejecución de la obra dirige su ejecución material controlando cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.</p> <p>2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:</p>	<p>jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p><b>En el caso de la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.</b></p> <p><b>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.</b></p> <p><b>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo e) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.</b></p> <p><b>Idénticos criterios se seguirán respecto de las obras a las que se refiere el apartado 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.</b></p> <p>b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.</p> <p>c) 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.</p> <p>d) 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.</p> <p>e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que, en su caso, fueran preceptivos.</p> <p>f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, <b>con los visados que, en su caso, fueran preceptivos.</b></p> <p><b>g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.</b></p> <p>Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.</p> <p>1. El director de la ejecución de la obra <b>es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir</b> la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.</p> <p>2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:</p>
--	---

<p>a) Tener la titulación profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>b) <u>Formalizar el contrato con el promotor.</u></p> <p>c) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.</p> <p>d) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.</p> <p>e) Consignar en el Libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas.</p> <p>f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, <u>el acta de recepción</u> y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</p> <p>g) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.</p> <p>Artículo 14. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.</p> <p>1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.</p> <p>2. Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.</p> <p>3. Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:</p> <p>a) <u>Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen.</u></p> <p>b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.</p> <p>c) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a</p>	<p>a) <b>Estar en posesión de la titulación académica y profesional</b> habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p><b>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto técnico. Será ésta, asimismo, la titulación habilitante para las obras del grupo b) que fueran dirigidas por arquitectos.</b></p> <p><b>En los demás casos la dirección de la ejecución de la obra puede ser desempeñada, indistintamente, por profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.</b></p> <p>b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.</p> <p>c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.</p> <p>d) Consignar en el Libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas.</p> <p>e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de 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.</p> <p>f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.</p> <p>Artículo 14. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.</p> <p>1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.</p> <p>2. Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.</p> <p>3. Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:</p> <p>a) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.</p> <p>b) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a</p>
--	--

través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos competentes.

Artículo 15. Los suministradores de productos.

1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.

2. Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

3. Son obligaciones del suministrador:

a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.

b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

Artículo 16. Los propietarios y los usuarios.

1. Son propietarios los que ostentan, con tal carácter, la titularidad de la edificación, y son usuarios todos aquellos que, por cualquier título legítimo, hacen uso de la misma.

1. Son obligaciones de los propietarios y, en su caso, de los responsables de las comunidades de propietarios, mantener en buen estado la edificación mediante un adecuado entretenimiento y conservación, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuenta.

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.

**CAPÍTULO IV**

**Responsabilidades y garantías**

Artículo 17. Régimen jurídico

1. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta Ley podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidad civil, sin perjuicio de la que pueda deducirse ante otros órdenes jurisdiccionales.

2. La responsabilidad civil, contractual o extracontractual, se regirá por lo previsto en esta Ley, el Código Civil y las leyes especiales aplicables.

Artículo 18. Responsabilidad civil de los agentes

través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos competentes.

Artículo 15. Los suministradores de productos.

1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.

2. Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

3. Son obligaciones del suministrador:

a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.

b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

Artículo 16. Los propietarios y los usuarios.

1. Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuenta.

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.

**CAPÍTULO IV**

**Responsabilidades y garantías**

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

1 . Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación serán responsables de los daños materiales en los edificios por vicios o defectos de construcción originados por impericia o falta de capacidad profesional o técnica, por culpa o negligencia en el desempeño de las correspondientes funciones o por incumplimiento de las obligaciones propias señaladas en el Capítulo III de esta Ley.

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

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

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

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

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

6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o

defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan, así como de las atribuidas a los subcontratistas que hubiese elegido o aceptado libremente sin perjuicio de la repetición que hubiere lugar.

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

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

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

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

8. Se considerará nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, que contravenga lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 19. Responsabilidad objetiva y plazos de prescripción.

1. Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción, cuando se manifiesten en los siguientes plazos a contar desde la fecha de recepción de la obra:

a) Durante un año, el constructor responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

b) Durante tres años, todos los agentes responderán de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de calidad del artículo 3 relativos a la habitabilidad.

c) Durante diez años, todos los agentes responderán

defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

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

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

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

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

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

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

**9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compra-venta.**

Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.

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

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

2. Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales, consecuencia de vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años, a contar desde que se manifiesten aquéllos.

3. La acción de repetición que pudiera corresponder a cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso de edificación contra los demás agentes, o a los aseguradores o avalistas contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial, que condene al responsable al cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido al cumplimiento de forma extrajudicial.

Artículo 20. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

1. Para aquellas obras en las que se exija proyecto de edificación y tengan como uso característico el de vivienda se establece la suscripción obligatoria de las siguientes garantías:

a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra, para garantizar, en todo caso, la reparación de los daños derivados de la incorrecta ejecución y terminación de las obras a los que se refiere el apartado 1 a) del artículo 19.

b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar de los daños causados por vicios o defectos de la construcción a que se refiere el apartado 1 b) del artículo 19.

c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar los daños materiales causados por vicios o defectos de la construcción a que se refiere el apartado 1 c) del artículo 19.

2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.

b) La falta de pago de la prima, sea única, primera o

2. La acción de repetición que pudiere corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellas, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable **a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.**

Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

**1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías:**

a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, **para garantizar durante un año el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras**, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante tres años el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos **de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad del apartado 1, letra e), del artículo 3.**

c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar **durante diez años el resarcimiento** de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos **que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.**

2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.

b) **La prima deberá estar pagada en el momento**

<p><u>siguientes</u>, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.</p> <p>c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.</p> <p>3. Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:</p> <p>a) Las señaladas en los apartados 2a) , 2b) y 2c) de este artículo.</p> <p>b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.</p> <p>4. <u>La duración del seguro se corresponderá con los plazos de responsabilidad a que se refiere el apartado 1 del artículo 19.</u></p> <p>Una vez formalizado el contrato de seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo, antes del transcurso del plazo de duración previsto en el párrafo anterior.</p> <p>5. El importe mínimo <u>de las garantías</u> será el siguiente:</p> <p>a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.</p> <p>b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.</p> <p>c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.</p> <p>El importe de las anteriores garantías deberá actualizarse por el tomador del seguro o cualquier otra persona que ostente el título de propiedad del edificio, mediante el pago de la prima adicional correspondiente.</p> <p>6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.</p> <p>7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo</p>	<p><b>de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción</b>, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.</p> <p>c) <b>No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el artículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.</b></p> <p>3. Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:</p> <p>a) Las señaladas en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo. <b>En relación con el apartado 2.a), los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.</b></p> <p>b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.</p> <p>c) <b>El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.</b></p> <p>4. Una vez <b>tomen efecto las coberturas</b> del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo, antes del transcurso del plazo de duración previsto en el <b>apartado 1 de este artículo.</b></p> <p>5. El importe mínimo <b>del capital asegurado</b> será el siguiente:</p> <p>a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, <b>incluidos los honorarios profesionales</b>, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.</p> <p>b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, <b>incluidos los honorarios profesionales</b>, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.</p> <p>c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, <b>incluidos los honorarios profesionales</b>, para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.</p> <p>6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.</p> <p>7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo</p>
--	--

<p>caso, la obligación de responder <u>personal y solidariamente</u> tanto el tomador como los administradores de las empresas.</p> <p>8. Para las garantías a que se refiere el apartado 1.a) del artículo 19 no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.</p> <p>En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren los apartado 1.b) y 1.c) del artículo 19 se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registrar.</p> <p>9. Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:</p> <p>a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.</p> <p>b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.</p> <p>c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.</p> <p>d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.</p> <p>e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.</p> <p>f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.</p> <p>Artículo 21. Requisitos para la escrituración e inscripción.</p> <p>1. No se autorizarán ni se inscribirán escrituras públicas de primera transmisión <i>intervivos</i> o de adjudicación de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie en la escritura <u>de obra nueva o terminada, la previa constitución de las garantías previstas en el artículo 20 de esta Ley</u></p> <p>2. <u>No serán inscribibles la cancelación de la inscripción del promotor individual ni la liquidación de las sociedades promotoras sin acreditar previamente la constitución de las garantías establecidas por esta Ley</u>, en relación con todas y cada una de las edificaciones en que no hayan expirado los plazos de garantía y de ejercicio de las acciones que se determinan en los</p>	<p>caso, la obligación de responder personalmente <b>al obligado a suscribir las garantías.</b></p> <p>8. Para las garantías a que se refiere el apartado 1.a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.</p> <p>En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren los apartado 1.b) y 1.c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registrar.</p> <p>9. Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:</p> <p>a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.</p> <p>b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.</p> <p>c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.</p> <p>d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.</p> <p>e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.</p> <p>f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.</p> <p><b>g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.</b></p> <p><b>h) Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.</b></p> <p><b>i) Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.</b></p> <p>Artículo 20. Requisitos para la escrituración e inscripción.</p> <p>1. No se autorizarán ni se inscribirán <b>en el Registro de la Propiedad</b> escrituras públicas de primera transmisión <i>inter vivos</i> o de adjudicación <b>voluntaria</b> de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite o testimonie en la escritura <b>correspondiente la constitución de las garantías previstas en el artículo 19 de esta Ley.</b></p> <p>2. <b>Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras</b> sin que se acredite previamente <b>al Registrador</b> la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación</p>
---	--

<p>artículos 19 y 20 de esta Ley.</p> <p>DISPOSICIONES ADICIONALES</p> <p>Primera.- <u>Modificación de los artículos 1591 y 1909 del Código Civil</u></p> <p><u>Los artículos 1591 y 1909 del Código Civil quedarán redactados en los términos siguientes:</u></p> <p><u>Artículo 1591 – Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción, cuando se manifiesten en los siguientes plazos a contar desde la fecha de recepción de la obra:</u></p> <p><u>a) Durante un año, el constructor responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.</u></p> <p><u>b) Durante tres años, todos los agentes responderán de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de calidad relativos a la habitabilidad.</u></p> <p><u>c) Durante diez años, todos los agentes responderán de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, u otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o estabilidad del edificio.</u></p> <p><u>Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales, consecuencia de vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años, a contar desde que se manifiesten aquellos.</u></p> <p><u>Artículo 1909.- Si el daño que tratan los dos artículos anteriores resultase por vicio del suelo o defecto de construcción, el tercero que lo sufra sólo podrá dirigir su acción contra los agentes intervinientes en la obra, en la forma y con el alcance que establece el artículo 1591, siempre que concurran los supuestos de su aplicación.</u></p> <p>Segunda. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.</p> <p>La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:</p> <p>a) La expresada normativa será de aplicación a la</p>	<p>con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.</p> <p>DISPOSICIONES ADICIONALES</p> <p>Primera. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.</p> <p>La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:</p> <p>a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que</p>
---	---

promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.

c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1º del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por los órganos administrativos competentes en materia de vivienda, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada.

Tercera. Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.

Uno.- La garantía contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 20 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Dos.- Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 20, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 20, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.

c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1º del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por **las Comunidades Autónomas**, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada **o por lo dispuesto en la normativa propia de las Comunidades Autónomas**.

Segunda. Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.

Uno.- La garantía contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Dos.- Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

**Tercera. Intervenciones en el proceso de la edificación de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos en el ámbito de la Defensa.**

**Los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos, cuando intervengan en la realización de edificaciones o instalaciones afectas a la Defensa, se regirán en lo que se refiere a su capacidad profesional por la Ley 17/1989, de 19 de julio, reguladora del Régimen de Personal Militar Profesional y Disposiciones Reglamentarias de Desarrollo.**

**Cuarta. Coordinador de Seguridad y Salud.**

**Las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de Coordinador de Seguridad y Salud en obras de edificación, durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades.**

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras

<p>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos <u>de edificación</u> se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.</p> <p><b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b></p> <p>Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.</p> <p><b>DISPOSICIONES FINALES</b></p> <p>Primera. Fundamento Constitucional.</p> <p>Esta Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos de la Constitución siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El artículo 149.1.6<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> en relación con las materias civiles y mercantiles de los capítulos I y II y con las obligaciones de los agentes de la edificación establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.</li> <li>- El artículo 149.1.16<sup>a</sup>, 21<sup>a</sup>, 23<sup>a</sup> y 25<sup>a</sup> para el artículo 3.</li> <li>- El artículo 149.1.6<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup> para el capítulo IV</li> </ul> <p>Segunda. Autorización al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación.</p> <p>Se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, apruebe un Código Técnico de la Edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos <u>de calidad</u> establecidos en el artículo 3, apartados b) y c).</p> <p>Hasta su aprobación, para satisfacer estos requisitos básicos se aplicarán las Normas Básicas de la Edificación-NBE que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:</p> <p>NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.  NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.  NBE AE-88 Acciones en la edificación.  NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.  NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.  NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación.  NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.</p> <p>Asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos <u>de calidad</u> establecidos en el</p>	<p>de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.</p> <p><b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b></p> <p>Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.</p> <p><b>DISPOSICIONES FINALES</b></p> <p>Primera. Fundamento Constitucional.</p> <p>Esta Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos de la Constitución siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El artículo 149.1.6<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 30<sup>a</sup> en relación con las materias civiles y mercantiles de los capítulos I y II y con las obligaciones de los agentes de la edificación y <b>atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones</b> establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.</li> <li>- El artículo 149.1.16<sup>a</sup>, 21<sup>a</sup>, 23<sup>a</sup> y 25<sup>a</sup> para el artículo 3.</li> <li>- El artículo 149.1.6<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup> para el capítulo IV</li> </ul> <p><b>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que tengan asumidas las Comunidades Autónomas en este ámbito.</b></p> <p>Segunda. Autorización al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación.</p> <p>Se autoriza al Gobierno para que, <b>mediante Real Decreto</b> y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, apruebe un Código Técnico de la Edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos establecidos en el artículo 3, apartados 1.b) y 1.c).</p> <p>Hasta su aprobación, para satisfacer estos requisitos básicos se aplicarán las Normas Básicas de la Edificación-NBE que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:</p> <p>NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.  NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.  NBE AE-88 Acciones en la edificación.  NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.  NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.  NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación.  NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.</p> <p>Asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos establecidos en el artículo 3.</p>
--	--

artículo 3.

Tercera. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Tercera. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».



## COMPARATIVO DEL PROYECTO DE LOE DE 1.7.1999 CON LA LEY 38/1999, DE 5.11.1999

<p>PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Núm. EXPTE. 161/000163) APROBADO POR EL PLENO DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 1 DE JULIO DE 1999</p> <p>El Pleno del Congreso de los Diputados, en su sesión extraordinaria del pasado día 1 de julio de 1999, ha aprobado, con el texto que se inserta a continuación, el Proyecto de Ley de ordenación de la edificación (núm. expte. 121/000163), tramitado por el procedimiento de urgencia.</p> <p>Se ordena la publicación en cumplimiento de lo previsto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.</p> <p>Palacio del Congreso de los Diputados, 7 de julio de 1999.-El Presidente del Congreso de los Diputados, <b>Federico Trillo-Figueroa Martínez-Conde.</b></p> <p>PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Núm. EXPTE. 161/000163) APROBADO POR EL PLENO DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 1 DE JULIO DE 1999</p> <p>Exposición de motivos</p> <p>El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia.</p> <p>Así, la tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del Código Civil y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.</p> <p>Por otra parte, la sociedad demanda cada vez más la calidad de los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. En todo caso, el proceso de la edificación, por su directa incidencia en la configuración de los espacios, implica siempre un compromiso de funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambiental de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general; así se contempla en la Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea, cuando declara que «la creación arquitectónica, la</p>	<p>LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>JUAN CARLOS I Rey de España</p> <p>A todos los que la presente vieron y entendieron, Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.</p> <p>Exposición de motivos</p> <p>El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia.</p> <p>Así, la tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del Código Civil y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.</p> <p>Por otra parte, la sociedad demanda cada vez más la calidad de los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. En todo caso, el proceso de la edificación, por su directa incidencia en la configuración de los espacios, implica siempre un compromiso de funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambiental de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general; así se contempla en la Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea, cuando declara que «la creación arquitectónica, la</p>
--	---

<p>calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado, revisten un interés público».</p> <p>Respondiendo a este orden de principios, la necesidad, por una parte, de dar continuidad a la Ley 611998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, ordenando la construcción de los edificios y de superar, por otra, la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación, así como de establecer el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios y, por último, el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, como una aportación más a la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, son los motivos que justifican sobradamente esta Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo contenido primordial es el siguiente:</p> <p>1. El 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 a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.</p> <p>2. Para ello, se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes, a las que debe aplicarse.</p> <p>Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la Ley establece los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios de tal forma que la garantía para proteger a los usuarios se asiente no sólo en los requisitos técnicos de lo construido sino también en el establecimiento de un seguro de daños o de caución,</p> <p>Estos requisitos abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad.</p> <p>Se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras incluidas en el ámbito de la Ley, precisando la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios.</p> <p>Se regula, asimismo, el acto de recepción de obra, dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la ley.</p> <p>3. Para los distintos agentes que participan a lo largo del proceso de la edificación se enumeran las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, de las que se derivan sus responsabilidades, configurándose el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir. Dentro de las actividades del</p>	<p>calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado, revisten un interés público».</p> <p>Respondiendo a este orden de principios, la necesidad, por una parte, de dar continuidad a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, ordenando la construcción de los edificios y de superar, por otra, la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación, así como de establecer el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios y, por último, el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, como una aportación más a la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, son los motivos que justifican sobradamente esta Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo contenido primordial es el siguiente:</p> <p>1. El 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 a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.</p> <p>2. Para ello, se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes a las que debe aplicarse.</p> <p>Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la Ley establece los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios de tal forma, que la garantía para proteger a los usuarios se asiente no sólo en los requisitos técnicos de lo construido sino también en el establecimiento de un seguro de daños o de caución.</p> <p>Estos requisitos abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad.</p> <p>Se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras incluidas en el ámbito de la Ley, precisando la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios.</p> <p>Se regula, asimismo, el acto de recepción de obra, dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la Ley.</p> <p>3. Para los distintos agentes que participan a lo largo del proceso de la edificación se enumeran las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, de las que se derivan sus responsabilidades, configurándose el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y, a la que se obliga a garantizar- los daños materiales que el edificio pueda sufrir. Dentro de las actividades del</p>
--	--

<p>constructor se hace mención especial a la figura del jefe de obra, así como a la obligación de formalizar las subcontrataciones que en su caso, se establezcan.</p> <p>Además, la Ley delimita el ámbito de actuaciones que corresponden a los profesionales, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, estableciendo claramente el ámbito específico de su intervención, en función de su titulación habilitante.</p> <p>4. La responsabilidad civil de los diferentes agentes, por daños materiales en el edificio, se exigirá, de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.</p> <p>La responsabilidad se exigirá solidariamente cuando no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño o cuando exista concurrencia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente en el daño producido.</p> <p>A la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.</p> <p>5. En cuanto a los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad, y durante diez años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.</p> <p>Las acciones para exigir responsabilidades prescriben en el plazo de dos años, al igual que las de repetición contra los agentes presuntamente responsables.</p> <p>6. Por lo que se refiere a las garantías la Ley establece, para los edificios de vivienda, la suscripción obligatoria por el constructor, durante el plazo de un año, de un seguro de daños materiales o de caución, o bien la retención por el promotor de un 5 por 100 del coste de la obra para hacer frente a los daños materiales ocasionados por una deficiente ejecución.</p> <p>Se establece igualmente para los edificios de vivienda la suscripción obligatoria por el promotor de un seguro que cubra los daños materiales que ocasionen en el edificio el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente.</p> <p>Se fijan las normas sobre las garantías de suscripción obligatoria, así como los importes mínimos de garantía para los tres supuestos de uno, tres y diez años, respectivamente.</p> <p>No se admiten franquicias para cubrir los daños en el supuesto de un año, y no podrán exceder del 1 por 100 del capital asegurado para los otros dos supuestos.</p> <p>Además, con el fin de evitar el fraude a los adquirentes se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas y la</p>	<p>constructor se hace mención especial a la figura del jefe de obra, así como a la obligación de formalizar las subcontrataciones que en su caso se establezcan.</p> <p>Además la Ley delimita el ámbito de actuaciones que corresponden a los profesionales, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, estableciendo claramente el ámbito específico de su intervención, en función de su titulación habilitante.</p> <p>4. La responsabilidad civil de los diferentes agentes, por daños materiales en el edificio se exigirá de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.</p> <p>La responsabilidad se exigirá solidariamente cuando no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño o cuando exista concurrencia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente en el daño producido.</p> <p>A la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.</p> <p>5. En cuanto a los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad y durante diez años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.</p> <p>Las acciones para exigir responsabilidades prescriben en el plazo de dos años, al igual que las de repetición contra los agentes presuntamente responsables.</p> <p>6. Por lo que se refiere a las garantías la Ley establece, para los edificios de vivienda, la suscripción obligatoria por el constructor, durante el plazo de un año, de un seguro de daños materiales o de caución, o bien la retención por el promotor de un 5 por 100 del coste de la obra para hacer frente a los daños materiales ocasionados por una deficiente ejecución.</p> <p>Se establece igualmente para los edificios de vivienda la suscripción obligatoria por el promotor de un seguro que cubra los daños materiales que ocasionen en el edificio el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente.</p> <p>Se fijan las normas sobre las garantías de suscripción obligatoria, así como los importes mínimos de garantía para los tres supuestos de uno, tres y diez años, respectivamente.</p> <p>No se admiten franquicias para cubrir los daños en el supuesto de un año, y no podrán exceder del 1 por 100 del capital asegurado para los otros dos supuestos.</p> <p>Además, con el fin de evitar el fraude a los adquirentes se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas y la</p>
--	---

<p>liquidación de las sociedades promotoras.</p> <p>7. La Ley se completa con tres disposiciones adicionales; en la primera se establece que la percepción de las cantidades anticipadas reguladas para las viviendas se amplíe a promociones de viviendas en régimen de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas.</p> <p>En la segunda disposición adicional se prevé que la exigencia de la obligatoriedad de las garantías a las que se hace referencia en el artículo 19 de la Ley, se hará de forma escalonada en el tiempo para permitir que el sector vaya acomodándose a lo dispuesto en esta norma. Así, la garantía de diez años contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, también llamado seguro decenal, será exigible a partir de la entrada en vigor de esta Ley para los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Posteriormente, y por Real Decreto, teniendo en cuenta las Circunstancias del sector de la edificación y del sector asegurador, podrá establecerse la obligatoriedad de las demás garantías, es decir, del seguro de tres años que cubre los daños causados en los elementos constructivos o en las instalaciones que afecten a la habitabilidad o seguro trienal, y del seguro de un año que cubre los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.</p> <p>En la tercera se exceptúa a los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos de lo dispuesto en esta Ley en lo que se refiere a la delimitación de sus actuaciones en el ámbito de la Defensa.</p> <p>8. Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma. Por último, en la primera de las tres disposiciones finales se invocan los preceptos a cuyo amparo se ejerce la competencia del Estado en las materias reguladas por la Ley; en la segunda se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios relacionados en el artículo 3 y en la tercera determina la fecha de la entrada en vigor de la Ley.</p> <p>La Ley, en definitiva, trata, dentro del marco de competencias del Estado, de fomentar la calidad incidiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargan de desarrollar las actividades del proceso de la edificación, para poder fijar las responsabilidades y las garantías que protejan al usuario y para dar cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.</p>	<p>liquidación de las sociedades promotores.</p> <p>7. La Ley se completa con siete disposiciones adicionales. En la primera se establece que la percepción de las cantidades anticipadas reguladas para las viviendas se amplíe a promociones de viviendas en régimen de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas.</p> <p>En la segunda disposición adicional se prevé que la exigencia de la obligatoriedad de las garantías a las que se hace referencia en el artículo 19 de la Ley, se hará de forma escalonada en el tiempo para permitir que el sector vaya acomodándose a lo dispuesto en esta norma. Así la garantía de diez años contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, también llamado seguro decenal, será exigible a partir de la entrada en vigor de esta Ley para los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Posteriormente, y por Real Decreto, teniendo en cuenta las circunstancias del sector de la edificación y del sector asegurador, podrá establecerse la obligatoriedad de las demás garantías, es decir del seguro de tres años que cubre los daños causados en los elementos constructivos o en las instalaciones que afecten a la habitabilidad o seguro trienal, y del seguro de un año que cubre los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.</p> <p>En la tercera se exceptúa a los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos de lo dispuesto en esta Ley en lo que se refiere a la delimitación de sus actuaciones en el ámbito de la Defensa.</p> <p><b>En la cuarta se concreta la titulación académica y profesional de los Coordinadores de Seguridad y Salud, en las obras de edificación.</b></p> <p>8. Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley, a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma, Por último en la primera de las cuatro disposiciones finales se invocan los preceptos a cuyo amparo se ejerce la competencia del Estado en las materias reguladas por la Ley; en la segunda se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios relacionados en el artículo 3: en la tercera <b>se insta al Gobierno para que adapte al Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa las modificaciones introducidas en la disposición adicional quinta, y en la cuarta determina la entrada en vigor de la Ley.</b></p> <p>La Ley, en definitiva, trata, dentro del marco de competencias del Estado, de fomentar la calidad invadiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargara de desarrollar las actividades del proceso de la edificación, para poder fijar las responsabilidades y las garantías que protejan al usuario y para dar cumplimiento al derecho constitucional a una viviendas digna y adecuada.</p> <p><b>La regulación del proceso de la edificación no quedaría, sin embargo, actualizada y completa si la Ley no se refiera a aquellos supuestos en que dicho</b></p>
---	--

<p>CAPÍTULO 1</p> <p><b>Disposiciones generales</b></p> <p>Artículo 1. Objeto.</p> <p>1. Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.</p> <p>2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.</p> <p>3. Cuando las Administraciones Públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas actúen como agentes del proceso de la edificación se regirán por lo dispuesto en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y en lo no contemplado en la misma por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria.</p> <p>Artículo 2. Ámbito de aplicación.</p> <p>1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:</p> <p>a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.</p> <p>b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las 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.</p> <p>c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.</p> <p>2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes</p>	<p><b>proceso constructivo ha exigido la previa expropiación de bienes o derechos por vincularse a una finalidad u objetivo de utilidad pública o interés social. En este sentido, la Ley actualiza la regulación de un aspecto (le la legislación de expropiación forzosa -sin duda necesitada toda ella (le una revisión para adaptarse a la dinámica de nuestro tiempo-, que presenta una significación cualificada y cuya puesta al día no debe demorarse, como es el ejercicio del derecho de reversión, derecho calificado por el Tribunal Constitucional como de configuración legal.</b></p> <p>CAPÍTULO 1</p> <p>Disposiciones generales</p> <p>Artículo 1. Objeto.</p> <p>1. Esta Ley, tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.</p> <p>2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.</p> <p>3. Cuando las Administraciones Públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas actúen como agentes del proceso de la edificación se regirán por lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y en lo no contemplado en la misma por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria.</p> <p>Artículo 2. Ambito de aplicación.</p> <p>1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:</p> <p>a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.</p> <p>b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las 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.</p> <p>c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.</p> <p>2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes</p>
--	--

<p>obras:</p> <p>a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto 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.</p> <p>b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que 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.</p> <p>c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.</p> <p>3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.</p> <p><b>CAPITULO II</b></p> <p>Exigencias técnicas y administrativas de la edificación</p> <p>Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.</p> <p>1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:</p> <p>a) Relativos a la funcionalidad:</p> <p>a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.</p> <p>a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.</p> <p>a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.</p> <p>b) Relativos a la seguridad:</p> <p>b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad</p>	<p>obras:</p> <p>a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto 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 plantar.</p> <p>b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que 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.</p> <p>c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.</p> <p>3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y, el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.</p> <p><b>CAPÍTULO II</b></p> <p>Exigencias técnicas y administrativas de la edificación</p> <p>Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.</p> <p>1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:</p> <p>a) Relativos a la funcionalidad:</p> <p>a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.</p> <p>a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.</p> <p>a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.</p> <p>b) Relativos a la seguridad:</p> <p>b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad</p>
--	---

<p>del edificio.</p> <p>b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p> <p>b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.</p> <p>c) Relativos a la habitabilidad:</p> <p>c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.</p> <p>c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p> <p>c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.</p> <p>2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.</p> <p>Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley.</p> <p>El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.</p> <p>Artículo 4. Proyecto.</p> <p>1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.</p> <p>2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los</p>	<p>del edificio.</p> <p>b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p> <p>b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.</p> <p>c) Relativos a la habitabilidad:</p> <p>c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.</p> <p>c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p> <p>c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p> <p>c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.</p> <p>2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.</p> <p>Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley.</p> <p>El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.</p> <p>Artículo 4. Proyecto.</p> <p>1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.</p> <p>2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los</p>
--	--

<p>autores de los distintos trabajos indicados.</p> <p>Artículo 5. Licencias y autorizaciones administrativas.</p> <p>La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten, y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.</p> <p>Artículo 6. Recepción de la obra.</p> <p>1. La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.</p> <p>2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:</p> <p>a) Las partes que intervienen.  b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.  c) El coste final de la ejecución material de la obra.  d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.  e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.</p> <p>Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.</p> <p>3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.</p> <p>4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.</p> <p>5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.</p> <p>Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.</p>	<p>autores de los distintos trabajos indicados.</p> <p>Artículo 5. Licencias y autorizaciones administrativas.</p> <p>La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten, y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.</p> <p>Artículo 6. Recepción de la obra.</p> <p>1. La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.</p> <p>2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada al menos por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:</p> <p>a) Las partes que intervienen.  b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.  c) El coste final de la ejecución material de la obra.  d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.  e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.</p> <p>Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.</p> <p>3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.</p> <p>4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.</p> <p>5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley, se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.</p> <p>Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.</p>
---	--

Una vez finalizada la obra, el proyecto con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

### CAPÍTULO III

#### Agentes de la edificación

##### Artículo 8. Concepto.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

##### Artículo 9. El promotor.

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

##### Artículo 10. El proyectista.

1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Una vez finalizada la obra, el proyecto con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

### CAPÍTULO III

#### Agentes de la edificación

##### Artículo 8. Concepto.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

##### Artículo 9. El promotor.

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

##### Artículo 10. El proyectista.

1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

<p>Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.</p> <p>2. Son obligaciones del proyectista:</p> <p>a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.</p> <p>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.</p> <p>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos en el grupo e) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.</p> <p>Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refiere el apartado 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.</p> <p>En todo caso, y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y, en particular, respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán, asimismo, intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.</p> <p>b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que, en su caso, fueran preceptivos.</p> <p>c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.</p> <p>Artículo 11. El constructor.</p> <p>1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o</p>	<p>Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.</p> <p>2. Son obligaciones del proyectista:</p> <p>a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.</p> <p>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.</p> <p>Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos en el grupo e) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.</p> <p>Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refiere el apartado 2.b) y 2.c), del artículo 2 de esta Ley.</p> <p>En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asimismo intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.</p> <p>b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregar;(), con los visados que en su caso fueran preceptivos.</p> <p>c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.</p> <p>Artículo 11. El constructor,.</p> <p>1 . El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y, materiales, propios o</p>
---	---

<p>ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.</p> <p>2. Son obligaciones del constructor:</p> <p>a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.</p> <p>b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.</p> <p>c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.</p> <p>d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.</p> <p>e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.</p> <p>f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.</p> <p>g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.</p> <p>h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.</p> <p>Artículo 12. El director de obra.</p> <p>1 . El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.</p> <p>2. Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.</p> <p>3. Son obligaciones del director de obra:</p> <p>a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>En el caso de la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.</p> <p>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.</p>	<p>ajenos, las obras, o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.</p> <p>2. Son obligaciones del constructor:</p> <p>a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.</p> <p>b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones, exigibles para actuar como constructor.</p> <p>c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.</p> <p>d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.</p> <p>e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra, dentro de los límites establecidos en el contrato.</p> <p>f) Firmar el acta de replanteo o (le comienzo y el acta de recepción de la obra.</p> <p>g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.</p> <p>h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.</p> <p>Artículo 12. El director de obra.</p> <p>1 . El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de calificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.</p> <p>2. Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.</p> <p>3. Son obligaciones del director de obra:</p> <p>a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>En el caso de la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.</p> <p>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la narración habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y, competencias específicas.</p>
---	---

<p>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo e) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.</p> <p>Idénticos criterios se seguirán respecto de las obras a las que se refiere el apartado 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.</p> <p>b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.</p> <p>c) 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.</p> <p>d) 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.</p> <p>e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que, en su caso, fueran preceptivos.</p> <p>f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que, en su caso, fueran preceptivos.</p> <p>g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.</p> <p>Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.</p> <p>1. El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.</p> <p>2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:</p> <p>a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto técnico. Será ésta, asimismo, la titulación habilitante para las obras del grupo b) que fueran dirigidas por arquitectos.</p> <p>En los demás casos la dirección de la ejecución de la</p>	<p>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo e) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.</p> <p>Idénticos criterios se seguirán respecto de las obras a las que se refiere el apartado 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.</p> <p>b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.</p> <p>c) Resolver las contingencias, que se produzcan en la obra y consonar en el Libro de Ordenes y Asistencias, las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.</p> <p>d) 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.</p> <p>e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.</p> <p>f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.</p> <p>g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.</p> <p>Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.</p> <p>1. El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.</p> <p>2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:</p> <p>a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.</p> <p>Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto técnico. Será esta, asimismo, la titulación habilitante para las obras del grupo b) que fueran dirigidas por arquitectos.</p> <p>En los demás casos la dirección de la ejecución de la</p>
---	--

<p>obra puede ser desempeñada, indistintamente, por profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.</p> <p>b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.</p> <p>c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.</p> <p>d) Consignar en el Libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas.</p> <p>e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar l y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.</p> <p>f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.</p> <p>Artículo 14. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.</p> <p>1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.</p> <p>2. Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.</p> <p>3. Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:</p> <p>a) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.</p> <p>b) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos competentes.</p> <p>Artículo 15. Los suministradores de productos.</p> <p>1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.</p> <p>2. Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.</p> <p>3. Son obligaciones del suministrador:</p> <p>a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su</p>	<p>obra puede ser desempeñada, indistintamente, por profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.</p> <p>b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.</p> <p>c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.</p> <p>d) Consignar en el Libro de órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.</p> <p>e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de 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.</p> <p>f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.</p> <p>Artículo 14. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.</p> <p>1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.</p> <p>2. Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.</p> <p>3. Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:</p> <p>a) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.</p> <p>b) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial <b>otorgada por las Comunidades Autónomas con competencia en la materia</b>.</p> <p>Artículo 15. Los suministradores de productos.</p> <p>1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.</p> <p>2. Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.</p> <p>3. Son obligaciones del suministrador:</p> <p>a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su</p>
---	--

origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.

b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

Artículo 16. Los propietarios y los usuarios.

1. Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.

#### CAPÍTULO IV

##### Responsabilidades y garantías

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

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

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

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

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

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

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños, materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera

origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.

b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

Artículo 16. Los propietarios y los usuarios.

1. Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.

#### CAPÍTULO IV

##### Responsabilidades y garantías

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

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

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

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

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

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

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpa sin que pudiera

<p>precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.</p> <p>4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisorio en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor, de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.</p> <p>5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.</p> <p>Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer constar sus autores.</p> <p>6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.</p> <p>Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.</p> <p>Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados Por él., sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.</p> <p>7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.</p> <p>Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.</p> <p>Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.</p> <p>8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.</p> <p>9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al</p>	<p>precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.</p> <p>4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisorio en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativa, o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.</p> <p>5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.</p> <p>Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.</p> <p>6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependen.</p> <p>Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que tuviere lugar.</p> <p>Asimismo, el constructor, responderá directamente de los daños materiales causados; en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.</p> <p>7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.</p> <p>Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.</p> <p>Cuando la dirección de obrar; se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.</p> <p>8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.</p> <p>9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al</p>
---	--

<p>vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compra-venta.</p> <p>Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.</p> <p>1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos prescribirán en el plazo de dos años, a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.</p> <p>2. La acción de repetición que pudiere corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellas, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.</p> <p>Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.</p> <p>1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías:</p> <p>a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante un año el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.</p> <p>b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante tres años el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad del apartado 1, letra e), del artículo 3.</p> <p>e) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.</p> <p>2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:</p> <p>a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y e) del mismo apartado,</p>	<p>vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compra-venta.</p> <p>Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.</p> <p>1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.</p> <p>2. La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.</p> <p>Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.</p> <p>1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías:</p> <p>a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.</p> <p>b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra e) del artículo 3.</p> <p>c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.</p> <p>2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:</p> <p>a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y e) del mismo apartado,</p>
--	--

<p>y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.</p> <p>b) La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.</p> <p>c) No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el artículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.</p> <p>3. Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:</p> <p>a) Las señaladas en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo. En relación con el apartado 2.a), los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.</p> <p>b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.</p> <p>c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.</p> <p>4. Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo, antes del transcurso del plazo de duración previsto en el apartado 1 de este artículo.</p> <p>5. El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:</p> <p>a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.</p> <p>b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.</p> <p>c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.</p> <p>6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.</p> <p>7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado a suscribir las garantías.</p>	<p>y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.</p> <p>b) La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendiera, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.</p> <p>c) No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el artículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.</p> <p>3. Los seguros de canción reunirán las siguientes condiciones:</p> <p>a) Las señaladas en los apuntados 2.a) y 2.b) de este artículo. En relación con el apartado 2.a), los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.</p> <p>b) El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.</p> <p>c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.</p> <p>4. Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo, antes del transcurso del plazo de duración previsto en el apartado 1 de este artículo.</p> <p>5. El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:</p> <p>a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.</p> <p>b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.</p> <p>c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.</p> <p>6. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.</p> <p>7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado a suscribir las garantías.</p>
---	---

<p>8. Para las garantías a que se refiere el apartado 1.a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.</p> <p>En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren los apartados 1.b) y 1.c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registrar.</p> <p>9. Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:</p> <p>a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.</p> <p>b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.</p> <p>c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.</p> <p>d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.</p> <p>e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.</p> <p>f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.</p> <p>g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.</p> <p>h) Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.</p> <p>i) Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.</p> <p>Artículo 20. Requisitos para la escrituración e inscripción.</p> <p>1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras <u>públicas de primera transmisión <i>inter vivos</i> o de adjudicación voluntaria de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley</u>, sin que se acredite o testimonie <u>en la escritura correspondiente</u> la constitución de las garantías previstas en el artículo 19 de esta Ley.</p> <p>2. Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.</p> <p>DISPOSICIONES ADICIONALES</p>	<p>8. Para las garantías a que se refiere el apartado j.a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado,</p> <p>En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren los apartados 1.b) y 1.c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registrar.</p> <p>9. Salvo pacto en contrario, los garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:</p> <p>a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.</p> <p>b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.</p> <p>c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.</p> <p>d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.</p> <p>e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.</p> <p>f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.</p> <p>g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.</p> <p>h) Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.</p> <p>i) Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.</p> <p>Artículo 20. Requisitos para la escrituración e inscripción.</p> <p>1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas <b>de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley</b>, sin que se acredite y testimonio la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.</p> <p>2. Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador, la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.</p>
--	---

	DISPOSICIONES ADICIONALES
<p>Primera. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.</p> <p>La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:</p> <p>a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.</p> <p>b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.</p> <p>c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.</p> <p>d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1.1 del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por las Comunidades Autónomas, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o por lo dispuesto en la normativa propia de las Comunidades Autónomas.</p> <p>Segunda. Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.</p> <p>Uno.- La garantía contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.</p> <p>Dos.- Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.</p> <p>Tercera. Intervenciones en el proceso de la edificación de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos en el ámbito de la Defensa.</p> <p>Los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos, cuando intervengan en la realización de edificaciones o instalaciones afectas a la Defensa, se regirán en lo que se refiere a su capacidad profesional por la Ley 17/1989, de 19 de julio, reguladora del Régimen de Personal Militar Profesional y</p>	<p>Primera. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.</p> <p>La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:</p> <p>a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.</p> <p>b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.</p> <p>c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más lo., intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.</p> <p>d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1.1 del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por las Comunidades Autónomas, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurado o por lo dispuesto en la normativa propia de las Comunidades Autónomas.</p> <p>Segunda. Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.</p> <p>Uno. La garantía contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de viviendas.</p> <p>Dos. Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualesquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.</p> <p>Tercera. Intervenciones en el proceso de la edificación de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos en el ámbito de la Defensa.</p> <p>Los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos, cuando intervengan en la realización de edificaciones o instalaciones afectas a la Defensa, se regirán en lo que se refiere a su capacidad profesional por la Ley 17/1989, de 19 de julio, reguladora del Régimen de Personal Militar Profesional y</p>

<p>Disposiciones Reglamentarias de Desarrollo.</p> <p>Cuarta. Coordinador de Seguridad y Salud.</p> <p>Las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de Coordinador de Seguridad y Salud en obras de edificación, durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades.</p>	<p>Personal de las Fuerzas Armadas N, disposiciones reglamentarias de desarrollo.</p> <p>Cuarta. Coordinador de Seguridad y Salud.</p> <p>Las titulaciones académicas profesionales habilitantes para desempeñar la función de Coordinador de Seguridad y Salud en obras de edificación, durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades.</p> <p><b>Disposición Adicional quinta. Regulación del derecho de reversión.</b></p> <p>Los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, quedan redactados de la manera siguiente:</p> <p><b>«Artículo 54.</b></p> <p><b>1. En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente.</b></p> <p><b>2. No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes:</b></p> <p>a) Cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social. En este supuesto la Administración dará publicidad a la sustitución, pudiendo el primitivo dueño o sus causahabientes alegar cuanto estimen oportuno en defensa de su derecho a la reversión, si consideran que no concurren los requisitos exigidos por la Ley, así como solicitar la actualización del justiprecio si no se hubiera ejecutado la obra o establecido el servicio inicialmente previstos.</p> <p>b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio.</p> <p><b>3. Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.</b></p> <p><b>En defecto de esta notificación el derecho de</b></p>
--	---

reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes:

a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos.

b) Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio.

c) Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.

4. La competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho en el momento en que se solicite aquélla o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, en su caso, titular de los mismos.

5. En las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente, sin cuya constancia registrar el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.

#### Artículo 55.

1. Es presupuesto del ejercicio del derecho de reversión la restitución de la indemnización expropiatoria percibida por el expropiado, actualizada conforme a la evolución del índice de Precios al Consumo en el período comprendido entre la fecha de iniciación del expediente de justiprecio y la de ejercicio del derecho de reversión. La determinación de este importe se efectuará por la Administración en el mismo acuerdo que reconozca el derecho de reversión.

2. Por excepción, si el bien o derecho expropiado hubiera experimentado cambios en su calificación jurídica que condicionaran su valor o hubieran incorporado mejoras aprovechables por el titular de aquel derecho o sufrido menoscabo de valor, se procederá a una nueva valoración del mismo, referida a la fecha de ejercicio del derecho, fijada con arreglo a las normas contenidas en el capítulo III del título II de esta Ley.

3. La toma de posesión del bien o derecho revertido no podrá tener lugar sin el previo pago o consignación del importe resultante conforme a los

<p>DISPOSICIÓN TRANSITORIA</p> <p>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.</p>	<p>apartados anteriores. Dicho pago o consignación deberán tener lugar en el plazo máximo de tres meses desde su determinación en vía administrativa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión y sin perjuicio de la interposición de recurso contencioso-administrativo. En este último caso, las diferencias que pudieran resultar de la sentencia que se dicte deberán, asimismo, satisfacerse o reembolsarse, según proceda, incrementadas con los intereses devengados al tipo de interés legal desde la fecha del primer pago en el plazo de tres meses desde la notificación de la sentencia bajo pena de caducidad del derecho de reversión en el primer supuesto.»</p> <p>Disposición adicional sexta. Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.</p> <p>El artículo 2, apartado a) del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, quedará redactado de la siguiente manera:</p> <p>«a) A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.»</p> <p>Séptima. Solicitud de la demanda de notificación a otros agentes.</p> <p>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.</p> <p>La notificación se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieron, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos.</p> <p>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</p> <p>Primera.</p> <p>Lo dispuesto en esta Ley, salvo en materia de <b>expropiación forzosa en que se estará a lo establecido en la disposición transitoria segunda</b>, será de aplicación a las obras de nueva construcción y a</p>
--	---

<p>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</p> <p>Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.</p> <p>DISPOSICIONES FINALES</p> <p>Primera. Fundamento Constitucional. Esta Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos de la Constitución siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El artículo 149.1.6.a , 8.a y 30.a en relación con las materias civiles y mercantiles de los capítulos I y II y con las obligaciones de los agentes de la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.</li> <li>- El artículo 149.1.16<sup>a</sup>, 21<sup>a</sup>, 23<sup>a</sup> y 25<sup>a</sup> para el artículo 3.</li> <li>- El artículo 149.1.6<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup> para el capítulo IV</li> </ul> <p>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que tengan asumidas las Comunidades Autónomas en este ámbito.</p> <p>Segunda. Autorización al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación.</p> <p>Se autoriza al Gobierno para que, mediante Real Decreto y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, apruebe un Código Técnico de la Edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos establecidos en el artículo 3, apartados 1.b) y 1.c).</p>	<p>obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.</p> <p><b>Segunda.</b> <b>Lo establecido en la disposición adicional quinta no será de aplicación a aquellos bienes y derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la Ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión.</b></p> <p>DISPOSICIONES DEROGATORIAS</p> <p>Primera. Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.</p> <p><b>Segunda.</b> <b>Los artículos 64 a 70 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, seguirán vigentes en cuanto no se opongan o resulten compatibles con lo establecido en la disposición adicional quinta.</b></p> <p>DISPOSICIONES FINALES</p> <p>Primera. Fundamento Constitucional. Esta Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos de la Constitución siguientes:</p> <p>El artículo 149.1.6 a y 8.a y 30.a en relación con las materias civiles y mercantiles de los Capítulos I y II y con las obligaciones de los agentes de la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el capítulo 111, sin perjuicio de los derechos civiles, totales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El artículo 149.1.16<sup>a</sup>, 21<sup>a</sup>, 23<sup>a</sup> y 25<sup>a</sup> para el artículo 3.</li> <li>- El artículo 149.1.16<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup> para el capítulo IV</li> <li>- <b>El artículo 149.1.18 para la disposición adicional quinta.</b></li> </ul> <p>Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que tengan asumidas las Comunidades Autónomas en este ámbito.</p> <p>Segunda. Autorización al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación.</p> <p>Se autoriza al Gobierno para que mediante Real Decreto y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, apruebe un Código Técnico de la Edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos establecidos en el artículo 3</p>
---	---

<p>Hasta su aprobación, para satisfacer estos requisitos básicos se aplicarán las Normas Básicas de la Edificación-NBE que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:</p> <p>NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.  NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.  NBE AE-88 Acciones en la edificación.  NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.  NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.  NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación.  NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.</p> <p>Asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos establecidos en el artículo 3.</p> <p>Tercera. Entrada en vigor.</p> <p>Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».</p>	<p>apartados 1.b) y 1.c).</p> <p>Hasta su aprobación, para satisfacer estos requisitos básicos se aplicarán las Normas Básicas de la Edificación-NBE que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:</p> <p>NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.  NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.  NBE AE-88 Acciones en la edificación.  NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.  NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.  NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación.  NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.</p> <p>Asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos establecidos en el artículo 3.</p> <p><b>Tercera. Adaptación del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.</b></p> <p><b>El Gobierno, en un plazo de seis meses, adaptará la sección 4<sup>a</sup>, del capítulo IV del título II del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa a lo dispuesto en esta Ley.</b></p> <p>Cuarta. Entrada en vigor.</p> <p>Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», <b>salvo sus Disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primera por lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda, y final tercera que entrarán en vigor el día siguiente al de dicha publicación.</b></p> <p><b>Por tanto,</b>  <b>Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan esta Ley.</b></p>
---	--

## **ANEXO III**

### **PARALELISMO EXISTENTE ENTRE LAS TRES NORMAS DE SISTEMA DE GESTIÓN:**

**UNE-EN ISO 9000:1994, UNE 77-801:1994, UNE-EX 81-900: 1996**



## PARALELISMO EXISTENTE ENTRE LAS TRES NORMAS DE SISTEMA DE GESTIÓN

<b>UNE-EN ISO 9000:1994</b> <b><u>Sistemas de calidad</u></b>	<b>UNE 77-801:1994</b> <b><u>Sistemas gestión medioambiental</u></b>	<b>UNE-EX.81-900:1996</b> <b><u>Sistemas de gestión de la prevención de riesgos laborales</u></b>
Responsabilidades de la dirección	Política medioambiental	Política de prevención de riesgos laborales
Sistema de calidad	Política medioambiental	Sistema de gestión en la prevención de riesgos laborales
Revisión del contrato	Efectos, objetivos y hito medioambientales.	Evaluación de riesgos y objetivos en la prevención de riesgos laborales
Control del diseño	Programa, manual y documentación de la gestión medioambiental y el control operacional	Programa de gestión de la prevención de riesgos laborales. Manual y documentación de gestión de la prevención de riesgos laborales. Control de las actuaciones
Control de la documentación y de las fechas	Control operacional	Control de las actuaciones
Compras	El efecto medioambiental y el control operacional	Evaluación de riesgos y control de las actuaciones
Control de los productos suministrados per los clientes	El efecto medioambiental	Evaluación de riesgos
Identificación de los productos	Auditorías del sistema de gestión medioambiental	Auditorías del sistema de gestión de prevención de riesgos laborales
Control de los procesos	Registros de la gestión medioambiental	Registros de la prevención de riesgos
Inspección y ensayo	Registros de la gestión medioambiental	Registros de la prevención de riesgos
Control de los equipos de inspección, medición y ensayo	Registros de la gestión medioambiental	Registres de la prevención de riesgos
Estado de inspección y ensayo	Registros de la gestión medioambiental	Registres de la prevención de riesgos
Control de los productos no conformes	Registros de la gestión medioambiental	Registres de la prevención de riesgos
Acciones correctores y preventivas	Registros de la gestión medioambiental	Registres de la prevención de riesgos
Manipulación, almacenamiento, embalaje, conservación i entrega	El efecto medioambiental i el control operacional	Evaluación de riesgos y control de les actuaciones
Control de los registros de la calidad	Registres de la gestión medioambiental y comunicación externa	Registres de la prevención de riesgos y responsabilidad del personal, comunicación y formación
Auditorías internes de la calidad	Auditorías del sistema de gestión medioambiental	Auditorías del sistema de gestión de prevención de riesgos laborales
Formación	Responsabilidades de la dirección	Responsabilidad del personal, comunicación y formación
Servicio posventa	El efecto medioambiental y el control operacional	Evaluación de riesgos y control de les actuaciones
Técnicas estadísticas	Control operacional	Control de les actuaciones

**PARALELISMO EXISTENTE ENTRE LAS TRES NORMAS DE SISTEMA DE GESTIÓN**

<b>UNE-EN ISO 9000:1994</b> <b>Sistemas de calidad</b>	<b>UNE 77-801:1994</b> <b>Sistemas gestión medioambiental</b>	<b>UNE-EX.81-900:1996</b> <b>Sistemas de gestión de la prevención de riesgos laborales</b>
<p><b>Responsabilidad de la dirección:</b> La dirección del suministrador ha de definir y documentar su política de calidad, incluyendo sus objetivos y su compromiso en materia de calidad. Esta política debe ser adecuada a los objetivos de la organización del suministrador y a las expectativas y necesidades de sus clientes. Se deben definir y documentar las responsabilidades, las competencias y las relaciones entre todo el personal. La dirección del suministrador debe designar a un miembro de su propio equipo directivo, que será el que deberá asegurar que está establecido un sistema de calidad, implantado y mantenido, y deberá informar del funcionamiento del sistema de calidad a la dirección del suministrador para que este lleve a cabo la revisión.</p>	<p><b>Política medioambiental:</b> La dirección de la organización ha de definir y documentar su política medioambiental, esta deberá asegurar que esta política: Sea la adecuada para sus actividades, productos y servicios y sus efectos medioambiental. Sea conocida, comprendida, desarrollada y mantenida al día por todos los niveles de la organización. Sea accesible al público. Esté dirigida a la prevención de efectos medioambientales malos. Incluya un compromiso de cumplimiento continuo de todos los requisitos reglamentarios, y uno de mejora continua de la actuación medioambiental. Asuma la adopción y publicación de objetivos medioambientales y de informes medioambientales. Sea actualizada con una periodicidad adecuada.</p>	<p><b>Política de prevención de riesgos laborales:</b> La dirección deberá asegurar que esta política: Sea la adecuada para su actividad y que reconozca que la prevención de riesgos laborales es parte integrante de la gestión de la organización. Incluye un compromiso para llegar a un alto nivel de seguridad y salud en el trabajo. Establezca que la responsabilidad en la gestión de la prevención de riesgos laborales afecta a toda la organización. Sea conocida, comprendida y desarrollada. Sea coherente con otras políticas de recursos humanos. Garantice la participación y la información de todos los trabajadores de la organización, así como el derecho a que estos sean consultados. Sea actualizada periódicamente. Asuma la adopción y difusión de los objetivos de la política de prevención implantada. Garantice al trabajador la suficiente y adecuada formación teórica y práctica mediante la provisión de los recursos necesarios que permitan una buena política preventiva.</p>
<p><b>Sistema de la calidad:</b> El suministrador ha de establecer, documentar y mantener al día un sistema de calidad como un medio que asegure la conformidad de los productos con los requisitos de esta Norma Internacional. El suministrador ha de considerar las siguientes actividades, para el cumplimiento de los requisitos especificados de los productos: Preparación de planes de calidad. Identificación y adquisición de aquellos medios de control que puedan ser necesarios para lograr la calidad. Asegurar la contabilidad del diseño, el proceso de producción, la instalación, el servicio posventa, los procedimientos de inspección y de ensayo y la documentación aplicable. La actualización de las técnicas de control de calidad. La identificación de cualquier requisito de medio que suponga una capacidad que exceda al estado actual de la tecnología. La identificación de las verificaciones adecuadas en las etapas convenientes de la realización del producto. El aclaro de las normas de aceptación por todas las características y requisitos. La identificación y preparación de los registros de calidad.</p>	<p><b>Política medioambiental:</b> La dirección de la organización ha de definir y documentar su política medioambiental, esta deberá asegurar que esta política: Sea la adecuada para sus actividades, productos y servicios y sus efectos medioambientales. Sea conocida, comprendida, desarrollada y mantenida al día por todos los niveles de la organización. Sea accesible al público. Esté dirigida a la prevención de malos efectos medioambientales. Incluya un compromiso de cumplimientos continuo de todos los requisitos reglamentarios, y uno de mejora continua de la actuación medioambiental. Asuma la adopción y publicación de objetivos medioambientales y de informes medioambientales. Sea actualizada con una periodicidad adecuada.</p>	<p><b>Sistema de gestión en la prevención de riesgos laborales:</b> La dirección general de la organización debe definir, reconocer y mantener al día un sistema general de prevención de riesgos laborales como medio para asegurar que el funcionamiento de la actividad preventiva de la organización sea la adecuada. El sistema general de prevención de riesgos laborales debe incluir: La preparación de la documentación del sistema de gestión de prevención de riesgos laborales. La implantación efectiva de los procedimientos e instrucciones del sistema general de prevención de riesgos laborales.</p>
<p><b>Revisión del contrato:</b> Antes de presentar una oferta o de aceptar un contrato, éste debe ser revisado por el suministrador para asegurar que: Los requisitos están definidos u documentados adecuadamente. Se ha resuelto cualquier diferencia que haya</p>	<p><b>Efectos, objetivos y hitos medioambientales:</b> La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para registrar los requisitos legales, reglamentarios y otros requisitos normativos, que se refieran a los aspectos medioambientales.</p>	<p><b>Evaluación de riesgos y objetivos en la prevención de riesgos laborales:</b> La acción preventiva de la organización se planificará a partir de una evaluación inicial de los riesgos. Esta evaluación es necesaria para obtener información e identificar la importancia relativa de los riesgos</p>

<p>entre los requisitos del contrato y los de la oferta. El suministrador tiene la capacidad para cumplir los requisitos del contrato o de la demanda.</p>	<p>También ha de establecer y mantener al día procedimientos para examinar y evaluar los efectos medioambientales. Estos procedimientos deben parar atención a los siguientes extremos: Las emisiones controladas e incontroladas hacia la atmósfera. Los vertederos controlados o incontrolados en las aguas. Los residuos sólidos y de otro tipo, en particular los peligrosos. La contaminación del suelo. La utilización del suelo, agua, combustibles y energía, y otros recursos naturales. La emisión de energía térmica, ruidos, olores, polvo, vibración e impacto visual. Las repercusiones en sectores concretos del medio ambiente y de los ecosistemas. La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para especificar sus objetivos medioambientales y los consecuentes hitos a todos los niveles adecuados dentro la organización. Los objetivos han de ser coherentes con la política medioambiental, y han de cuantificar el compromiso de mejorar continuamente la actuación medioambiental en unos tiempos definidos.</p>	<p>inherentes a la actividad desarrollada y a los equipos de trabajo utilizados en la misma. La organización ha de establecer u mantener al día procedimientos para: Identificar los peligros que son causa potencial de daño. Evaluar los riesgos que puedan surgir de dichos peligros. Controlar los riesgos mediante medios adecuados. Implantar y mantener al día estos medios. Controlar los riesgos implica que la organización ha de tomar decisiones sobre los medios de control teniendo en cuenta la evaluación de riesgos y los requisitos legales que establecen los niveles mínimos de prevención. Medios de control implantados: Combatir los riesgos en su origen. Substituir lo peligroso por lo que no implica ningún peligro. Adaptar el trabajo a la persona y tener una buena elección de los equipos y los medios de trabajo y de producción. Tener en cuenta la evolución de la técnica. Adoptar medios que antepongan la protección colectiva a la individual. Dar las instrucciones necesarias a los trabajadores. Para desarrollar la política de prevención, la organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para especificar sus objetivos y los correspondientes objetivos a todos los niveles oportunos dentro de la estructura de la organización. Además de cumplir con la legislación y requisitos reglamentarios, la organización ha de establecer otros objetivos: Definición, desarrollo y mantenimiento de la política indicada. Desarrollo y mantenimiento de los sistemas organizativos. Desarrollo y mantenimiento de las normas de procedimiento y de los sistemas de control.</p>
<p><b>Control del diseño:</b> Los requisitos de partida del diseño relativos al producto han de identificarse y documentarse y el suministrador ha de revisar su elección para que sean adecuados. Los datos finales del diseño han de documentarse y expresarse de forma que puedan verificarse y éstos deben ser:  Satisfacer los requisitos de los datos de partida del diseño. Hacer referencia a los criterios de aceptación. Identificar que características del diseño son críticas para que el producto funcione correctamente y con seguridad. En las fases adecuadas del diseño, han de planificarse y realizarse revisiones formales y documentadas de los resultados del diseño. Se han de realizar verificaciones del diseño durante las fases apropiadas del mismo, para asegurar que los datos finales sean satisfactorios por lo que hace referencia a los requisitos de los datos de partida de dicha etapa. Se ha de realizar la validación del diseño para asegurar que el producto es conforme con las necesidades o requisitos definidos del usuario. Todos los cambios y modificaciones del</p>	<p><b>Programa, manual y documentación de la gestión medioambiental y el control operacional:</b> La organización ha de establecer y mantener al día un programa en el que debe incluir: La asignación de las responsabilidades para conseguir los objetivos en cada función y cada nivel de la organización. Los medios para obtener dichos objetivos. La organización ha de establecer y mantener al día el manual para: Presentar de manera comprensible la política medioambiental con los objetivos y el programa de actuación. Documentar las funciones y responsabilidades clave. Describir las interacciones de los elementos del sistema. Proporcionar orientación sobre la documentación de referencia y describir otros aspectos del sistema de gestión. La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para controlar todos los documentos con el fin de asegurar que: Han sido examinados y aprobados por las personas autorizadas antes de la su primera edición. Puedan ser identificados con la organización, división, servicio o actividad pertinente. Sean examinados periódicamente y</p>	<p><b>Programa de gestión de la prevención de riesgos laborales. Manual y documentación de gestión de la prevención de riesgos laborales. Control de las actuaciones:</b> La organización ha de establecer y mantener al día un programa con su correspondiente calendario. Este ha de incluir: La asignación de responsabilidades para conseguir los fines en cada función y en cada nivel de la organización. Los medios para llegar a dichos fines. La organización ha de establecer y mantener al día el manual para: Presentar de manera comprensible la política, objetivos, fines y el programa de actuación. Documentar las funciones y responsabilidades de todos los trabajadores. Describir las interrelaciones de los elementos del sistema. Proporcionar orientación sobre la documentación. La organización ha de establecer y mantener al día los siguientes procedimientos para: Evaluar los riesgos para la seguridad y la salud. Planificar la acción preventiva. Establecer y actualizar los medios de prevención y de protección a adoptar. Llevar los controles periódicos de las</p>

<p>diseño se han de identificar, documentar, revisar y aprobar por el personal autorizado antes de su implantación.</p>	<p>revisados cuando sean necesarios y después poder ser aprobados por el personal autorizado antes de ser reeditados.  Los documentos oportunos vigentes estén disponibles en todos los puntos en los que lleguen operaciones esenciales para el funcionamiento del sistema.  los documentos no válidos se retiren.  La organización ha de identificar las funciones, actividades y procesos que afecten al medio ambiente. Esta ha de planificar estas funciones y ha de tener especial atención a los siguientes elementos:  Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad.  Los procedimientos relativos al aprovisionamiento.  La verificación y el control de las características del proceso.  La aprobación de los procesos y equipos.  Los criterios de actuación.</p>	<p>condiciones de trabajo.  Practicar los controles del estado de salud de los trabajadores.  Elaborar y mantener la relación de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales que hayan habido, y hayan sido causa de una incapacidad laboral superior a un día de trabajo.  La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para controlar los documentos con el fin de asegurar que:  Han sido examinados y aprobados por los responsables antes de su primera edición.  Pueden identificarse adecuadamente dentro de la organización.  Sean examinados periódicamente y revisados cuando sea necesario.  Estén disponibles en todos aquellos puntos de la organización necesarios.  Se retire la documentación obsoleta.  La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para comprobar el cumplimiento de las actividades establecidas en materia de prevención. Se debe tener en cuenta los siguientes elementos:  Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad para los trabajadores.  Los procedimientos para controlar la consecución de los objetivos.  El examen periódico de la documentación para comprobar que se cumplen los principios relativos a la promoción de una cultura de seguridad.  La inspección sistemática de locales, instalaciones, equipos y maquinaria.  Los muestreos para examinar aspectos específicos del sistema de gestión de prevención de riesgos.  Los muestreos ambientales: Medida de la exposición a sustancias o energías.  La evaluación de comportamiento de los trabajadores para identificar prácticas inseguras de trabajo que pueda requerir una corrección.  El análisis de las actitudes del personal a todos los niveles  La evaluación de la salud.  El análisis de la documentación y de los requisitos.  Para cada actividad la organización ha de:  Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.  Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.  Establecer y documentar los criterios de aceptación y las actuaciones a hacer si los resultados no son satisfactorios.  Evaluar y documentar la validez de la información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.  La organización ha de analizar y registrar los fallos en el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta los siguientes elementos:  Incidentes.  Accidentes.  Enfermedades laborales.  Recomendaciones efectuadas por Organismos Oficiales.  Han de definirse las responsabilidades para iniciar una investigación y acción correctora. La organización ha de establecer y mantener actualizados los procedimientos para:</p>
---	---	---

		<p>Determinar la causa. Elaborar un plan de actuación. Tomar medidas preventivas. Aplicar controles que garanticen la eficacia de los posibles medios preventivos. Registrar todo cambio de los procedimientos que resulten de las acciones correctoras.</p>
<p><b>Control de la documentación y de los datos:</b> El suministrador ha de establecer procedimientos documentados para controlar todos los documentos y datos relacionados con los requisitos de esta Norma Internacional. Estos documentos y datos se han de revisar y aprobar antes de su distribución por personal autorizado. Se ha de establecer una lista de referencia o un procedimiento equivalente de control de documentos, los cuales han de asegurar: Los documentos estén disponibles en todos los puntos en que se lleven a cabo operaciones fundamentales para el funcionamiento efectivo del sistema de calidad. Los documentos no válidos se han de retirar en el menor plazo posible. Los documentos no válidos que se guarden con fines legales han de estar debidamente identificados. Cualquier cambio en los documentos o en los datos se deben revisar y aprobar per las mismas funciones/ organizaciones que lo revisaron o aprobaron inicialmente.</p>	<p><b>Control operacional:</b> La organización ha de identificar las funciones, actividades y procesos que afecten al medio ambiente. Esta ha de planificar estas funciones y ha de tener especial atención a los siguientes elementos: Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad. Los procedimientos relativos al aprovisionamiento. La verificación y el control de las características del proceso. La aprobación de los procesos y equipos. Los criterios de actuación. La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para verificar la conformidad con los requisitos especificados. Para cada actividad o sector, la organización ha de: Identificar y documentar los datos de verificación a obtener. Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar. Establecer y documentar los criterios de aceptación y las acciones a emprender si los resultados no son buenos. Evaluar y documentar la buena información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.</p>	<p><b>Control de las actuaciones:</b> La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para comprobar el cumplimiento de las actividades establecidas en materia de prevención. Se han de tener en cuenta los siguientes elementos: Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad por los trabajadores. Los procedimientos para controlar la consecución de los objetivos. El examen periódico de la documentación para comprobar que se cumplen los principios relativos a la promoción de una cultura de seguridad. La inspección sistemática de locales, instalaciones, equipos y maquinaria. Los muestreos para examinar aspectos específicos del sistema de gestión de prevención de riesgos. Los muestreos ambientales: Medida de la exposición a sustancias o energías. La evaluación de comportamiento de los trabajadores para identificar prácticas inseguras de trabajo que puedan requerir una corrección. El análisis de las actitudes del personal a todos los niveles La evaluación de la salud. El análisis de la documentación y de los requisitos. Para cada actividad la organización ha de: Identificar y documentar los datos de verificación a obtener. Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar. Establecer y documentar los criterios de aceptación y las actuaciones a hacer si los resultados no son satisfactorios. Evaluar y documentar la validez de la información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación. La organización ha de analizar y registrar los fallos en el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta los siguientes elementos: Incidentes. Accidentes. Enfermedades laborales. Recomendaciones efectuadas por Organismo Oficial. Han de definirse las responsabilidades para iniciar una investigación y acción correctora. La organización ha de establecer y mantener actualizados los procedimientos para: Determinar la causa. Elaborar un plan de actuación. Tomar medidas preventivas. Aplicar controles que garanticen la eficacia de los posibles medios preventivos. Registrar todo cambio de los procedimientos que resulte de las acciones correctoras.</p>
<p><b>Compras:</b> El suministrador debe: Evaluar y seleccionar los subcontratistas en</p>	<p><b>El efecto medioambiental y el control operacional:</b> La organización ha de establecer y mantener</p>	<p><b>Evaluación de riesgos y control de las actuaciones:</b> La acción preventiva de la organización se</p>

<p>función de sus aptitudes para cumplir con los requisitos del subcontrato.</p> <p>Definir el tipo de control a que deberá someterse el suministrador a los subcontratistas.</p> <p>Establecer y conservar registros de la calidad de los subcontratistas aceptables.</p> <p>Los documentos de compra han de tener datos que expliquen de forma clara el producto solicitado.</p> <p>Cuando la intención del suministrador sea verificar el producto comprado en los locales del subcontratista, el suministrador ha de especificar en los productos de compra las disposiciones para la verificación y el método utilizado para la puesta en circulación del producto.</p> <p>Cuando esté especificado en el contrato, el cliente del suministrador tendrá derecho a verificar en los locales del subcontratista que el producto está conforme con los requisitos especificados.</p>	<p>al día procedimientos para registrar los requisitos legales, reglamentarios y otros requisitos normativos, que se refieran a los aspectos medioambientales.</p> <p>También ha de establecer y mantener al día procedimientos para examinar y evaluar los efectos medioambientales. Estos procedimientos han de parar atención a los siguientes extremos:</p> <p>Las emisiones controladas e incontroladas hacia la atmósfera.</p> <p>Los vertederos controlados o incontrolados en las aguas.</p> <p>Los residuos sólidos y de otro tipo, en particular los peligrosos.</p> <p>La contaminación del suelo.</p> <p>La utilización del suelo, agua, combustibles y energía, y otros recursos naturales.</p> <p>La emisión de energía térmica, ruidos, olores, polvo, vibración e impacto visual.</p> <p>Las repercusiones en sectores concretos del medio ambiente y de los ecosistemas.</p> <p>La organización ha de identificar las funciones, actividades y procesos que afecten al medio ambiente. Esta ha de planificar estas funciones y ha de tener especial atención a los siguientes elementos:</p> <p>Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad.</p> <p>Los procedimientos relativos al aprovisionamiento.</p> <p>La verificación y el control de las características del proceso.</p> <p>La aprobación de los procesos y equipos.</p> <p>Los criterios de actuación.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para verificar la conformidad con los requisitos especificados.</p> <p>Para cada actividad la organización ha de:</p> <p>Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.</p> <p>Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.</p> <p>Establecer y documentar los criterios de aceptación y las actuaciones a hacer si los resultados no son satisfactorios.</p> <p>Evaluar y documentar la buena información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación</p>	<p>planificará a partir de una evaluación inicial de los riesgos. Esta evaluación es necesaria para obtener información e identificar la importancia relativa de los riesgos inherentes a la actividad desarrollada y a los equipos de trabajo utilizados en la misma.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para:</p> <p>Identificar los peligros que son causa potencial de daño.</p> <p>Evaluar los riesgos que puedan surgir de dichos peligros.</p> <p>Controlar los riesgos mediante medios adecuados.</p> <p>Implantar y mantener al día estos medios.</p> <p>Controlar los riesgos implica que la organización ha de tomar decisiones sobre los medios de control teniendo en cuenta la evaluación de riesgos y los requisitos legales que establezcan los niveles mínimos de prevención.</p> <p>Medios de control implantados:</p> <p>Combatir los riesgos en su origen.</p> <p>Substituir lo peligroso por lo que no implica ningún peligro.</p> <p>Adaptar el trabajo a la persona y tener una buena elección de los equipos y los medios de trabajo y de producción.</p> <p>Tener en cuenta la evolución de la técnica.</p> <p>Adoptar medios que antepongan la protección colectiva a la individual.</p> <p>Dar las instrucciones necesarias a los trabajadores.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para comprobar el cumplimiento de las actividades establecidas en materia de prevención. Se debe tener en cuenta los siguientes elementos:</p> <p>Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad por los trabajadores.</p> <p>Los procedimientos para controlar la consecución de los objetivos.</p> <p>El examen periódico de la documentación para comprobar que se cumplen los principios relativos a la promoción de una cultura de seguridad.</p> <p>La inspección sistemática de locales, instalaciones, equipos y maquinaria.</p> <p>Los muestreos para examinar aspectos específicos del sistema de gestión de prevención de riesgos.</p> <p>Los muestreos ambientales: Medida de la exposición a sustancias o energías.</p> <p>La evaluación de comportamiento de los trabajadores para identificar prácticas inseguras de trabajo que puedan requerir una corrección.</p> <p>El análisis de las actitudes del personal a todos los niveles</p> <p>La evaluación de la salud.</p> <p>El análisis de la documentación y de los requisitos.</p> <p>Para cada actividad la organización ha de:</p> <p>Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.</p> <p>Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.</p> <p>Establecer y documentar los criterios de aceptación y las actuaciones a hacer si los resultados no son satisfactorios.</p> <p>Evaluar y documentar la validez de la información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.</p> <p>La organización ha de analizar y registrar</p>
--	--	---

		<p>los fallos en el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta los siguientes elementos:</p> <p>Incidentes. Accidentes. Enfermedades laborales. Recomendaciones efectuadas por Organismo Oficial.</p> <p>Han de definirse las responsabilidades para iniciar una investigación y acción correctora. La organización ha de establecer y mantener actualizados los procedimientos para:</p> <p>Determinar la causa. Elaborar un plan de actuación. Tomar medidas preventivas. Aplicar controles que garanticen la eficacia de los posibles medios preventivos. Registrar todo cambio de los procedimientos que resulte de las acciones correctoras.</p>
<p><b>Control de los productos suministrados por los clientes:</b> El suministrador ha de mantener al día procedimientos documentados para el control de la verificación, almacenamiento y mantenimiento de los productos suministrados por el cliente. Se ha de registrar e informar al cliente sobre cualquier producto inadecuado para su uso para cualquier causa.</p>	<p><b>El efecto medioambiental:</b> La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para registrar los requisitos legales, reglamentarios y otros requisitos normativos, que se refieren a los aspectos medioambientales. También ha de establecer y mantener al día procedimientos para examinar y evaluar los efectos medioambientales. Estos procedimientos han de parar atención a los siguientes extremos: Les emisiones controladas e incontroladas hacia la atmósfera. Los vertederos controlados o incontrolados en las aguas. Los residuos sólidos y de otro tipo, en particular los peligrosos. La contaminación del suelo. La utilización del suelo, agua, combustibles y energía, y de otros recursos naturales. La emisión de energía térmica, ruidos, olores, polvo, vibración e impacto visual. Les repercusiones en sectores concretos del medio ambiente y de los ecosistemas.</p>	<p><b>Evaluación de riesgos:</b> La acción preventiva de la organización se planificará a partir de una evaluación inicial de los riesgos. Esta evaluación es necesaria para obtener información e identificar la importancia relativa de los riesgos inherentes a la actividad desarrollada y a los equipos de trabajo utilizados en la misma. La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para: Identificar los peligros que son causa potencial de daño. Evaluar los riesgos que puedan surgir de dichos peligros. Controlar los riesgos mediante medios adecuados. Implantar y mantener al día estos medios. Controlar los riesgos implica que la organización ha de tomar decisiones sobre los medios de control teniendo en cuenta la evaluación de riesgos y los requisitos legales. Medio de control implantados: Combatir los riesgos en su origen. Substituir lo peligroso por lo que no implica ningún peligro. Adaptar el trabajo a la persona y tener una buena elección de los equipos y los medios de trabajo y de producción. Tener en cuenta la evolución de la técnica. Adoptar medios que antepongan la protección colectiva a la individual. Dar las instrucciones necesarias a los trabajadores.</p>
<p><b>Identificación de los productos:</b> El suministrador ha de establecer y mantener al día procedimientos documentados para identificar el producto desde la recepción y durante todas las etapas de la fabricación, la entrega y la instalación.</p>	<p><b>Auditorías del sistema de gestión medioambiental:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para el funcionamiento de las auditorías, con el fin de poder determinar: La adecuación del sistema de gestión medioambiental. Si las actividades de gestión medioambiental se llevan a cabo de forma eficaz. La eficacia del sistema de gestión medioambiental. El plan de auditorías ha de abarcar: Actividades, áreas y emplazamientos específicos. La frecuencia con la que se realizan auditorías. La responsabilidad sobre la auditoría de cada actividad, área o emplazamiento. Los requisitos de personal, procurando que quien lleve las auditorías sean</p>	<p><b>Auditorías del sistema de gestión de prevención de riesgos laborales:</b> Las auditorías se diseñan para poder determinar los siguientes elementos claves en la gestión de seguridad y salud: La Política: Su propósito, ámbito y adecuación. La organización, incluyendo la aceptación de responsabilidades en seguridad, lo adecuado de las disposiciones para asegurar la implicación de todos los trabajadores y lo adecuado de las disposiciones para asegurar la comunicación de la política. La planificación e implantación de la política, incluyendo el control y dirección del programa de seguridad y salud en su conjunto, el establecimiento de objetivos, la asignación de recursos para implantar los objetivos, el grado de cumplimiento de las medidas y la mejora de la actuación a largo plazo. Los sistemas de medición del nivel de</p>

	<p>independientes, tengan conocimientos y dispongan del apoyo de un conjunto de especialistas cuando se necesite. El protocolo para desarrollar las auditorías. Los procedimientos para informar sobre los resultados de la auditoría.</p>	<p>cumplimiento de los objetivos. Los sistemas de revisión y la capacidad de organización.</p>
<p><b>Control de los procesos:</b> El suministrador ha de identificar y planificar los procesos de fabricación, de instalación y de servicio posventa, que afecten directamente a la calidad. Estas condiciones controladas han de incluir lo siguiente: Los procedimientos documentados que definen la forma de fabricar los productos. El uso de equipos adecuados de producción, instalación, servicio posventa y condiciones ambientales de trabajo adecuadas. El cumplimiento de las normas. La supervisión y el control de los parámetros del proceso adecuados y de las características del producto. Cuando sea necesario, la aprobación de los procesos y equipos. Los criterios de ejecución de trabajo. El mantenimiento adecuado del equipo para asegurar la capacidad continuada del proceso.</p>	<p><b>Registros de la gestión medioambiental:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizado un sistema de registros para poder demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de gestión medioambiental, y para registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos medioambientales previstos. La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para la identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de gestión medioambiental. Todos los registros medioambientales han de ser legibles e identificables para la actividad, producto o servicio implicado, y se han de almacenar, mantener actualizadas de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>	<p><b>Registros de la prevención de riesgos:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para: Demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de prevención. Registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos y fines especificados. La identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de prevención de riesgos. Elaborar y conservar a disposición de la autoridad laboral la documentación. Los resultados de las auditorías y revisiones. Todos los registros de prevención de riesgos han de ser legibles e identificables con cada actividad desarrollada. Los registros de prevención de riesgos han de almacenarse y mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>
<p><b>Inspección y ensayo:</b> El suministrador ha de asegurar que el producto recibido no es utilizado hasta que haya sido inspeccionado o se haya verificado que cumple los requisitos especificados. El suministrador ha de: Inspeccionar y ensayar los productos tal como se establece en el plan de la calidad. Conservar el producto hasta que se hayan completado las inspecciones. El suministrador ha de realizar todas las inspecciones y los ensayos finales de acuerdo con lo previsto en el plan de la calidad. No se ha de autorizar la salida de ningún producto hasta que se haya realizado satisfactoriamente todas las acciones especificadas en el plan de la calidad. El suministrador ha de establecer y conservar los requisitos que prueben que los productos han sido inspeccionados.</p>	<p><b>Registros de la gestión medioambiental:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizado un sistema de registros para poder demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de gestión medioambiental, y para registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos medioambientales previstos. La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para la identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de gestión medioambiental. Todos los registros medioambientales han de ser legibles e identificables para la actividad, producto o servicio implicado, y se han de almacenar, mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>	<p><b>Registros de la prevención de riesgos:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para: Demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de prevención. Registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos y fines especificados. La identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de prevención de riesgos. Elaborar y conservar a disposición de la autoridad laboral la documentación. Los resultados de las auditorías y revisiones. Todos los registros de prevención de riesgos han de ser legibles e identificables con cada actividad desarrollada. Los registros de prevención de riesgos han de almacenarse y mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>
<p><b>Control de los equipos de inspección, medición y ensayo:</b> El suministrador ha de establecer y mantener al día procedimientos documentados para controlar, calibrar y realizar el mantenimiento de los equipos de inspección, medición y ensayo para demostrar la conformidad del producto. El suministrador ha de: Determinar que medio han de realizarse, la exactitud requerida y seleccionar los equipos de inspección, medición y ensayo. Identificar todos los equipos de inspección, medición y ensayo, que puedan afectar a la calidad del producto y calibrarlos y ajustarlos a intervalos establecidos o antes de su utilización. Definir el proceso utilizado para la calibración de los equipos de inspección, medición y ensayo. Identificar los equipos de inspección, medición y ensayo con una marca.. Conservar los registros de calibración de los equipos de inspección, medición y ensayo. Evaluar y documentar la validez de los resultados de las inspecciones y ensayos obtenidos con anterioridad, cuando se</p>	<p><b>Registros de la gestión medioambiental:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizado un sistema de registros para poder demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de gestión medioambiental, y para registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos medioambientales previstos. La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para la identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de gestión medioambiental. Todos los registros medioambientales han de ser legibles e identificables para la actividad, producto o servicio implicado, y se han de almacenar, mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>	<p><b>Registros de la prevención de riesgos:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para: Demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de prevención. Registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos y fines especificados. La identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de prevención de riesgos. Elaborar y conservar a disposición de la autoridad laboral la documentación. Los resultados de las auditorías y revisiones. Todos los registros de prevención de riesgos han de ser legibles e identificables con cada actividad desarrollada. Los registros de prevención de riesgos han de almacenarse y mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>

<p>compruebe que los equipos de inspección no estén bien calibrados. Asegurar que las calibraciones, inspecciones, mediciones y ensayos se realicen condiciones ambientales adecuadas. Asegurar que la utilización, la conservación y el almacenamiento del equipo de inspección, medición y ensayo sean tales que no alteren su exactitud. Proteger las instalaciones de inspección, medición y ensayo.</p>		
<p><b>Estado de inspección y ensayo:</b> Se ha de identificar con medios apropiados el estado de inspección y ensayo del producto, de manera que permitan conocer su conformidad o no conformidad con las inspecciones y ensayos realizados.</p>	<p><b>Registros de la gestión medioambiental:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizado un sistema de registros para poder demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de gestión medioambiental, y para registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos medioambientales previstos. La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para la identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de gestión medioambiental. Todos los registros medioambientales han de ser legibles e identificables para la actividad, producto o servicio implicado, y se han de almacenar, mantener actualizadas de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>	<p><b>Registros de la prevención de riesgos:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos per: Demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de prevención. Registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos y fines especificados. La identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de prevención de riesgos. Elaborar y conservar a disposición de la autoridad laboral la documentación. Los resultados de las auditorías y revisiones. Todos los registros de prevención de riesgos han de ser legibles e identificables con cada actividad desarrollada. Los registros de prevención de riesgos han de almacenarse y mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>
<p><b>Control de los productos no conformes:</b> El suministrador ha de establecer y mantener al día procedimientos documentados para asegurar que cualquier producto no conforme con los requisitos especificados no se utiliza o instale de forma no intencionada. Los productos no conformes pueden ser: Reprocesados para satisfacer los requisitos especificados. Aceptados con o sin reparación, previa concesión. Reclasificados por otras aplicaciones. Rechazados o tirados.</p>	<p><b>Registros de la gestión medioambiental:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizado un sistema de registros para poder demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de gestión medioambiental, y para registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos medioambientales previstos. La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para la identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de gestión medioambiental. Todos los registros medioambientales han de ser legibles e identificables para la actividad, producto o servicio implicado, y se han de almacenar, mantener actualizadas de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>	<p><b>Registros de la prevención de riesgos:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos per: Demostrar la conformidad con los requisitos del sist. de prevención. Registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos y fines especificados. La identificación, recogida, codificación, archivo, almacén y eliminación de los registros de prevención de riesgos. Elaborar y conservar a disposición de la autoridad laboral la documentación. Los resultados de las auditorías y revisiones. Todos los registros de prevención de riesgos han de ser legibles e identificables con cada actividad desarrollada. Los registros de prevención de riesgos han de almacenarse y mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>
<p><b>Acciones correctoras y preventivas:</b> El suministrador ha de establecer y mantener al día procedimientos documentados para la implantación de las acciones correctoras o preventivas. Los procedimientos para las acciones correctoras han de incluir: Tratamiento eficaz de las reclamaciones de los clientes y de los informes de las no conformidades del producto. Investigación de la causa de las no conformidades relativas a los productos, a los procesos y el sistema de la calidad, y el registro de los resultados de dicha investigación. Determinación de las acciones correctoras necesarias para eliminar las causas de las no conformidades. La aplicación de controles para asegurar la ejecución de las acciones correctoras y que estas son eficaces. Los procedimientos para las acciones preventivas han de incluir:</p>	<p><b>Registros de la gestión medioambiental:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizado un sistema de registros para poder demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de gestión medioambiental, y para registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos medioambientales previstos. La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para la identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de gestión medioambiental. Todos los registros medioambientales han de ser legibles e identificables para la actividad, producto o servicio implicado, y se han de almacenar, mantener actualizadas de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>	<p><b>Registros de la prevención de riesgos:</b> La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos per: Demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de prevención. Registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos y fines especificados. La identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de prevención de riesgos. Elaborar y conservar a disposición de la autoridad laboral la documentación. Los resultados de las auditorías y revisiones. Todos los registros de prevención de riesgos han de ser legibles e identificables con cada actividad desarrollada. Los registros de prevención de riesgos han de almacenarse y mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se han de proteger contra posibles daños.</p>

<p>Uso de fuentes de información adecuadas tales como procesos y las operaciones de trabajo que afecten a la calidad de los productos, las concesiones, los resultados de las auditorías, los registros de la calidad, los informes de los servicios posventa y las reclamaciones de los clientes, para detectar, analizar y eliminar las causas potenciales de las no conformidades.</p> <p>Determinación de los pasos necesarios para resolver cualquier problema que requiera acciones preventivas.</p> <p>El inicio de las acciones preventivas y la aplicación de los controles para asegurar que aquellas son eficaces</p> <p>Asegurarse que la información pertinente sobre las acciones realizadas se permite a la dirección a efectos de revisión.</p>		
<p><b>Manipulación, almacenamiento, embalaje, conservación y entrega:</b></p> <p>El suministrador ha de:</p> <p>Proveer de métodos de manipulación de los productos para prever su deterioro.</p> <p>Ha de utilizar unas áreas o locales de almacenamiento designadas para evitar el deterioro de los productos que estén pendientes de uso o entrega. Se ha de evaluar, a intervalos apropiados, el estado del producto almacenado.</p> <p>Ha de controlar los procesos de envasado, embalaje y marcado para asegurar la conformidad con los requisitos especificados.</p> <p>Ha de aplicar los métodos adecuados para la conservación y separación de los productos mientras estos productos estén bajo el control del suministrador.</p> <p>Ha de establecer medios para la protección de la calidad de los productos después de las inspecciones y ensayos finales.</p>	<p><b>El efecto medioambiental y el control operacional:</b></p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para registrar los requisitos legales, reglamentarios y otros requisitos normativos, que se refieran a los aspectos medioambientales.</p> <p>También ha de establecer y mantener el día procedimientos para examinar y evaluar los efectos medioambientales. Estos procedimientos han de parar atención a los siguientes extremos:</p> <p>Las emisiones controladas e incontroladas hacia la atmósfera.</p> <p>Los vertederos controlados o incontrolados en las aguas.</p> <p>Los residuos sólidos y de otro tipo, en particular los peligrosos.</p> <p>La contaminación del suelo.</p> <p>La utilización del suelo, agua, combustibles y energía, y otros recursos naturales.</p> <p>La emisión de energía térmica, ruidos, olores, polvo, vibración e impacto visual.</p> <p>Las repercusiones en sectores concretos del medio ambiente y de los ecosistemas.</p> <p>La organización ha de identificar las funciones, actividades y procesos que afecten al medio ambiente. Esta ha de planificar estas funciones y ha de tener especial atención a los siguientes elementos:</p> <p>Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad.</p> <p>Los procedimientos relativos al aprovisionamiento.</p> <p>La verificación y el control de las características del proceso.</p> <p>La aprobación de los procesos y equipos.</p> <p>Los criterios de actuación.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para verificar la conformidad con los requisitos especificados.</p> <p>Para cada actividad o sector, la organización ha de:</p> <p>Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.</p> <p>Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.</p> <p>Establecer y documentar los criterios de aceptación y las acciones a emprender si los resultados no son buenos.</p> <p>Evaluar y documentar la buena información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.</p>	<p><b>Evaluación de riesgos y control de las actuaciones:</b></p> <p>La acción preventiva de la organización se planificará a partir de una evaluación inicial de los riesgos. Esta evaluación es necesaria para obtener información y identificar la importancia relativa de los riesgos inherentes a la actividad desarrollada y a los equipos de trabajo utilizados en la misma.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para:</p> <p>Identificar los peligros que son causa potencial de daño.</p> <p>Evaluar los riesgos que puedan surgir de dichos peligros.</p> <p>Controlar los riesgos mediante medios adecuados.</p> <p>Implantar y mantener al día estos medios.</p> <p>Controlar los riesgos implica que la organización ha de tomar decisiones sobre los medios de control teniendo en cuenta la evaluación de riesgos y los requisitos legales que establecen los niveles mínimos de prevención.</p> <p>Medios de control implantados:</p> <p>Combatir los riesgos en su origen.</p> <p>Substituir lo peligroso por lo que no implica ningún peligro.</p> <p>Adaptar el trabajo a la persona y tener una buena elección de los equipos y los medios de trabajo y de producción.</p> <p>Tener en cuenta la evolución de la técnica.</p> <p>Adoptar medios que antepongan la protección colectiva a la individual.</p> <p>Dar las instrucciones necesarias a los trabajadores.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para comprobar el cumplimiento de las actividades establecidas en materia de prevención. Se deben tener en cuenta los siguientes elementos:</p> <p>Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad para los trabajadores.</p> <p>Los procedimientos para controlar la consecución de los objetivos.</p> <p>El examen periódico de la documentación para comprobar que se cumplan los principios relativos a la promoción de una cultura de seguridad.</p> <p>La inspección sistemática de locales, instalaciones, equipos y maquinaria.</p> <p>Los muestreos para examinar aspectos específicos del sistema de gestión de prevención de riesgos.</p> <p>Los muestreos ambientales: Medida de la exposición a sustancias o energías.</p> <p>La evaluación de comportamiento de los</p>

		<p>trabajadores para identificar prácticas inseguras de trabajo que pueda requerir una corrección.</p> <p>El análisis de las actitudes del personal a todos los niveles</p> <p>La evaluación de la salud.</p> <p>El análisis de la documentación y de los requisitos.</p> <p>Para cada actividad la organización ha de:</p> <p>Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.</p> <p>Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.</p> <p>Establecer y documentar los criterios de aceptación y las actuaciones a hacer si los resultados no son satisfactorios.</p> <p>Evaluar y documentar la validez de la información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.</p> <p>La organización debe analizar y registrar los fallos en el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta los siguientes elementos:</p> <p>Incidentes.</p> <p>Accidentes.</p> <p>Enfermedades laborales.</p> <p>Recomendaciones efectuadas por Organismos Oficiales.</p> <p>Han de definirse las responsabilidades para iniciar una investigación y acción correctora. La organización debe establecer y mantener actualizados los procedimientos para:</p> <p>Determinar la causa.</p> <p>Elaborar un plan de actuación.</p> <p>Tomar medidas preventivas.</p> <p>Aplicar controles que garanticen la eficacia de las posibles medidas preventivas.</p> <p>Registrar todo cambio de los procedimientos que resulte de las acciones correctoras.</p>
<p><b>Control de los registros de la calidad:</b></p> <p>El suministrador ha de establecer y mantener al día procedimientos documentados para identificar, recoger, codificar, acceder a, archivar, guardar, mantener al día y dar un destino final a los registros de la calidad. Estos registros han de estar a disposición del cliente o de su representante durante un periodo de tiempo convenido, para que puedan ser evaluados.</p>	<p><b>Registros de la gestión medioambiental y comunicación externa:</b></p> <p>La organización debe establecer y mantener actualizado un sistema de registros para poder demostrar la conformidad con los requisitos del sistema de gestión medioambiental, y para registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos medioambientales previstos.</p> <p>La organización debe establecer y mantener actualizados procedimientos para la identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de gestión medioambiental.</p> <p>Todos los registros medioambientales han de ser legibles e identificables para la actividad, producto o servicio implicado, y se han de almacenar, mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se deben proteger contra posibles daños.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener actualizados los procedimientos para comunicar con las partes interesadas sobre asuntos relativos a su gestión, política, actuación y efectos medioambientales.</p> <p>La organización ha de elaborar, con una determinada periodicidad, y poner a disposición pública un informe medioambiental sobre:</p> <p>Las actividades, procesos productivos y servicios de la organización.</p> <p>Las líneas principales del sistema de gestión medioambiental de la organización y su efectividad.</p>	<p><b>Registros de la prevención de riesgos y responsabilidad del personal, comunicación y formación:</b></p> <p>La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para:</p> <p>Mostrar la conformidad con los requisitos del sistema de prevención.</p> <p>Registrar hasta que punto se han cumplido los objetivos y metas especificadas.</p> <p>La identificación, recogida, codificación, archivo, almacenamiento y eliminación de los registros de prevención de riesgos.</p> <p>Elaborar y conservar a disposición de la autoridad laboral la documentación.</p> <p>Los resultados de las auditorías y revisiones.</p> <p>Todos los registros de prevención de riesgos han de ser legibles e identificables con cada actividad desarrollada. Los registros de prevención de riesgos deben almacenarse y mantener actualizados de forma que se puedan recuperar rápidamente y se deben proteger contra posibles daños.</p> <p>La dirección de la organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para garantizar que todos los trabajadores con independencia de su cualificación profesional, sea consciente de:</p> <p>Necesidad de cumplir con la política y objetivos en materia de prevención.</p> <p>Los efectos que sobre su seguridad y salud tiene la actividad que hace.</p> <p>La necesaria cooperación que ha de dar la organización para que pueda garantizar unas condiciones de trabajo seguras.</p>

	<p>La actuación medioambiental de la organización.</p>	<p>La responsabilidad que tiene si no cumple sus obligaciones en materia de prevención de riesgos.</p> <p>Se ha de establecer y mantener al día procedimientos documentados para la obtención de una comunicación eficaz para el cumplimiento y desarrollo de la política de prevención de riesgos. Los procedimientos de comunicación han de establecer la naturaleza y la frecuencia de:</p> <p>Recopilación de información procedente de fuentes externas.</p> <p>Implicación de la dirección en reuniones de carácter consultivo, investigación de incidentes..., planificación, control...</p> <p>La discusión sobre seguridad y salud en las reuniones de la dirección.</p> <p>Información ascendente, descendente y en horizontal.</p> <p>La documentación de las declaraciones sobre política, organización y procedimientos.</p> <p>Uso de carteles, boletines...</p> <p>Preparación y difusión de la información.</p>
<p><b>Auditorías internas de la calidad:</b></p> <p>El suministrador ha de establecer y mantener al día procedimientos documentados para planificar y llevar a cabo auditorías internas de calidad, para verificar si las actividades relativas a la calidad y los resultados correspondientes cumplan las disposiciones previstas y para determinar la eficacia del sistema de la calidad.</p> <p>Los resultados de las auditorías han de registrarse y transmitir al personal que tenga responsabilidad en el área auditada. Este personal ha de realizar las acciones correctoras de las deficiencias detectadas durante la auditoría.</p>	<p><b>Auditorías del sistema de gestión medioambiental:</b></p> <p>La organización ha de establecer y mantener actualizados procedimientos para el funcionamiento de las auditorías, con la finalidad de poder determinar:</p> <p>La adecuación del sistema de gestión medioambiental.</p> <p>Si las actividades de gestión medioambiental se llevan a cabo de forma eficaz.</p> <p>La eficacia del sistema de gestión medioambiental.</p> <p>El plan de auditorías debe abarcar:</p> <p>Actividades, áreas y emplazamientos específicos.</p> <p>La frecuencia con la que se realizan auditorías.</p> <p>La responsabilidad sobre la auditoría de cada actividad, área o emplazamiento.</p> <p>Los requisitos de personal, procurando que quien lleve las auditorías sean independientes, tengan conocimientos y dispongan del apoyo de un conjunto de especialistas cuando se necesite.</p> <p>El protocolo para desarrollar las auditorías.</p> <p>Los procedimientos para informar sobre los resultados de la auditoría.</p>	<p><b>Auditorías del sistema de gestión de prevención de riesgos laborales:</b></p> <p>Las auditorías se diseñan para poder determinar los siguientes elementos claves en la gestión de seguridad y salud:</p> <p>La Política: Su propósito, ámbito y adecuación.</p> <p>La organización, incluyendo la aceptación de responsabilidades en seguridad, lo adecuado de las disposiciones para asegurar la implicación de todos los trabajadores y lo adecuado de las disposiciones para asegurar la comunicación de la política.</p> <p>La planificación e implantación de la política, incluyendo el control y dirección del programa de seguridad y salud en su conjunto, el establecimiento de objetivos, la asignación de recursos para implantar los objetivos, el grado de cumplimiento de las medidas y la mejora de la actuación a largo plazo.</p> <p>Los sistemas de medición del nivel de cumplimiento de los objetivos.</p> <p>Los sistemas de revisión y la capacidad de organización.</p>
<p><b>Formación:</b></p> <p>El suministrador ha de proporcionar formación a todo el personal que realice actividades que afecten a la calidad. El personal que realice tareas específicas ha de estar calificado mediante la educación apropiada, la formación o la experiencia.</p>	<p><b>Responsabilidades de la dirección:</b></p> <p>La dirección de la organización ha de definir documentalmente la responsabilidad, la autoridad y las inter-relaciones de las personas que gestionan, realizan y verifican el trabajo que afecta al medio ambiente.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día unos procedimientos para asegurar que sus empleados sean conscientes de:</p> <p>- La importancia del cumplimiento de la política y objetivos medioambientales.</p> <p>Los posibles efectos medioambientales de sus actividades industriales.</p> <p>Su papel y responsabilidad en el cumplimiento de la política y los objetivos medioambientales.</p> <p>Las posibles consecuencias de una falta de seguimiento de los procedimientos operativos acordados.</p> <p>La organización debe establecer y mantener al día procedimientos para identificar las necesidades de formación y para obtener la formación adecuada a todo el personal.</p>	<p><b>Responsabilidad del personal, comunicación y formación:</b></p> <p>La dirección de la organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para garantizar que todos los trabajadores con independencia de su cualificación profesional, sea consciente de:</p> <p>Necesidad de cumplir con la política y objetivos en materia de prevención.</p> <p>Los efectos que sobre su seguridad y salud tiene la actividad que hace.</p> <p>La necesaria cooperación que ha de dar la organización para que pueda garantizar unas condiciones de trabajo seguras.</p> <p>La responsabilidad que tiene si no cumple sus obligaciones en materia de prevención de riesgos.</p> <p>Se ha de establecer y mantener al día procedimientos documentos para la obtención de una comunicación eficaz para el cumplimiento y desarrollo de la política de prevención de riesgos. Los procedimientos de comunicación han de establecer la naturaleza y la frecuencia de:</p> <p>Recopilación de información procedente de</p>

		<p>fuentes externas.</p> <p>Implicación de la dirección en reuniones de carácter consultivo, investigación de incidentes..., planificación, control...</p> <p>La discusión sobre seguridad y salud en las reuniones de la dirección.</p> <p>Información ascendente, descendente y en horizontal.</p> <p>La documentación de las declaraciones sobre política, organización y procedimientos.</p> <p>Uso de carteles, boletines...</p> <p>Preparación y difusión de la información.</p>
<p><b>Servicio posventa:</b>          Cuando el servicio posventa sea un requisito especificado, el suministrador ha de establecer y mantener al día procedimientos documentados para realizar el servicio posventa y verificar e informar que dicho servicio cumple los requisitos especificados.</p>	<p><b>El efecto medioambiental y el control operacional:</b></p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para registrar los requisitos legales, reglamentarios y otros requisitos normativos, que se refieran a los aspectos medioambientales.</p> <p>También debe establecer y mantener al día procedimientos para examinar y evaluar los efectos medioambientales. Estos procedimientos han de prestar atención a los siguientes extremos:</p> <p>Las emisiones controladas e incontroladas hacia la atmósfera.</p> <p>Los vertederos controlados o incontrolados en las aguas.</p> <p>Los residuos sólidos y de otro tipo, en particular los peligrosos.</p> <p>La contaminación del suelo.</p> <p>La utilización del suelo, agua, combustibles y energía, y otros recursos naturales.</p> <p>La emisión de energía térmica, ruidos, olores, polvo, vibración e impacto visual.</p> <p>Las repercusiones en sectores concretos del medio ambiente y de los ecosistemas.</p> <p>La organización debe identificar las funciones, actividades y procesos que afecten al medio ambiente. Esta ha de planificar estas funciones y ha de tener especial atención a los siguientes elementos:</p> <p>Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad.</p> <p>Los procedimientos relativos al aprovisionamiento.</p> <p>La verificación y el control de las características del proceso.</p> <p>La aprobación de los procesos y equipos.</p> <p>Los criterios de actuación.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para verificar la conformidad con los requisitos especificados.</p> <p>Para cada actividad o sector, la organización ha de:</p> <p>Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.</p> <p>Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.</p> <p>Establecer y documentar los criterios de aceptación y las acciones a emprender si los resultados no son buenos.</p> <p>Evaluar y documentar la buena información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.</p>	<p><b>Evaluación de riesgos y control de las actuaciones:</b></p> <p>La acción preventiva de la organización se planificará a partir de una evaluación inicial de los riesgos. Esta evaluación es necesaria para obtener información e identificar la importancia relativa de los riesgos inherentes a la actividad desarrollada y a los equipos de trabajo utilizados en la misma.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para:</p> <p>Identificar los peligros que son causa potencial de daño.</p> <p>Evaluar los riesgos que puedan surgir de dichos peligros.</p> <p>Controlar los riesgos mediante medios adecuados.</p> <p>Implantar y mantener al día estos medios.</p> <p>Controlar los riesgos implica que la organización ha de tomar decisiones sobre los medios de control teniendo en cuenta la evaluación de riesgos y los requisitos legales que establecen los niveles mínimos de prevención.</p> <p>Medios de control implantados:</p> <p>Combatir los riesgos en su origen.</p> <p>Substituir lo peligroso por aquello que no implica ningún peligro.</p> <p>Adaptar el trabajo a la persona y tener una buena elección de los equipos y los medios de trabajo y de producción.</p> <p>Tener en cuenta la evolución de la técnica.</p> <p>Adoptar medios que antepongan la protección colectiva a la individual.</p> <p>Dar las instrucciones necesarias a los trabajadores.</p> <p>La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para comprobar el cumplimiento de las actividades establecidas en materia de prevención. Se ha de tener en cuenta los siguientes elementos:</p> <p>Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad por los trabajadores.</p> <p>Los procedimientos para controlar la consecución de los objetivos.</p> <p>El examen periódico de la documentación para comprobar que se cumplen los principios relativos a la promoción de una cultura de seguridad.</p> <p>La inspección sistemática de locales, instalaciones, equipos y maquinaria.</p> <p>Los muestreos para examinar aspectos específicos del sistema de gestión de prevención de riesgos.</p> <p>Los muestreos ambientales: Medida de la exposición a sustancias o energías.</p> <p>La evaluación de comportamiento de los trabajadores para identificar prácticas inseguras de trabajo que pueda requerir una corrección.</p> <p>El análisis de las actitudes del personal a todos los niveles</p>

		<p>La evaluación de la salud.  El análisis de la documentación y de los requisitos.  Para cada actividad la organización ha de:  Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.  Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.  Establecer y documentar los criterios de aceptación y las actuaciones a hacer si los resultados no son satisfactorios.  Evaluar y documentar la validez de la información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.  La organización debe analizar y registrar los fallos en el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta los siguientes elementos:  Incidentes.  Accidentes.  Enfermedades laborales.  Recomendaciones efectuadas por Organismo Oficial.  Han de definirse las responsabilidades para iniciar una investigación y acción correctora. La organización ha de establecer y mantener actualizados los procedimientos para:  Determinar la causa.  Elaborar un plan de actuación.  Tomar medidas preventivas.  Aplicar controles que garanticen la eficacia de los posibles medios preventivos.  Registrar todo cambio de los procedimientos que resulte de las acciones correctoras.</p>
<p><b>Técnicas estadísticas:</b>  El suministrador ha de identificar la necesidad de las técnicas estadísticas requeridas para establecer, controlar y verificar la capacidad de los procesos y las características de los productos.</p>	<p><b>Control operacional:</b>  La organización ha de identificar las funciones, actividades y procesos que afecten al medio ambiente. Esta ha de planificar estas funciones y ha de tener especial atención a los siguientes elementos:  Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad.  Los procedimientos relativos al provisionamiento.  La verificación y el control de las características del proceso.  La aprobación de los procesos y equipos.  Los criterios de actuación.  La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para verificar la conformidad con los requisitos especificados.  Para cada actividad o sector, la organización ha de:  Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.  Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.  Establecer y documentar los criterios de aceptación y las acciones a emprender si los resultados no son buenos.  Evaluar y documentar la buena información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.</p>	<p><b>Control de las actuaciones:</b>  La organización ha de establecer y mantener al día procedimientos para comprobar el cumplimiento de las actividades establecidas en materia de prevención. Se debe tener en cuenta los siguientes elementos:  Los documentos de trabajo que definen la forma de desarrollar la actividad por los trabajadores.  Los procedimientos para controlar la consecución de los objetivos.  El examen periódico de la documentación para comprobar que se cumplen los principios relativos a la promoción de una cultura de seguridad.  La inspección sistemática de locales, instalaciones, equipos y maquinaria.  Los muestreos para examinar aspectos específicos del sistema de gestión de prevención de riesgos.  Los muestreos ambientales: Medida de la exposición a sustancias o energías.  La evaluación de comportamiento de los trabajadores para identificar prácticas inseguras de trabajo que pueda requerir una corrección.  El análisis de las actitudes del personal a todos los niveles  La evaluación de la salud.  El análisis de la documentación y de los requisitos.  Para cada actividad la organización ha de:  Identificar y documentar los datos de verificación a obtener.  Especificar y documentar los procedimientos de verificación a utilizar.  Establecer y documentar los criterios de aceptación y las actuaciones a hacer si los resultados no son satisfactorios.</p>

		<p>Evaluar y documentar la validez de la información previa a la verificación cuando se detecte un error en el funcionamiento de los sistemas de verificación.</p> <p>La organización ha de analizar y registrar los fallos en el sistema de gestión de la prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta los siguientes elementos:</p> <p>Incidentes.  Accidentes.  Enfermedades laborales.  Recomendaciones efectuadas por Organismos Oficiales.</p> <p>Han de definirse las responsabilidades para iniciar una investigación y acción correctora. La organización ha de establecer y mantener actualizados los procedimientos para:</p> <p>Determinar la causa.  Elaborar un plan de actuación.  Tomar medidas preventivas.  Aplicar controles que garanticen la eficacia de los posibles medios preventivos.  Registrar todo cambio de los procedimientos que resulte de las acciones correctoras.</p>
--	--	---