

N. 42666
R. 41255

LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL PROMOTOR.

* * * *

Sr. D. David Jiménez Márquez.

La Responsabilidad Civil del Promotor

David Jiménez

Junio 2004

Linklaters

I. Concepto Legal de Promotor.

Artículo 9 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (“**LOE**”):

“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.”

I. Concepto Legal de Promotor. (II)

- Concepto más económico que jurídico.
- No requiere ánimo de lucro (cooperativas).
- El promotor como vendedor, constructor, mandatario y prestatario de servicios.
- Recursos propios o ajenos: La permuta del solar por obra (STS 28/I/1994 y STS 18/XII/1990).

I. Concepto Legal de Promotor. (y III)

Obligaciones - funciones del promotor:

- 1) Ostentar un derecho sobre el solar que le faculte para construir en él.
- 2) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- 3) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- 4) Suscribir los seguros establecidos en el artículo 19 LOE.
- 5) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Linklaters

II. Supuestos de Responsabilidad del Promotor en la LOE.

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: Dentro del plazo de **10 años**.
- de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de higiene, salud y medioambiente necesarios para alcanzar condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y una adecuada gestión de toda clase de residuos: Dentro del plazo de **3 años**.

Linklaters

II. Supuestos de Responsabilidad del Promotor en la LOE. (y II)

Frente a posibles adquirentes, el promotor responde solidariamente

- junto con los demás agentes de la edificación: De los supuestos anteriores de responsabilidad.
- junto con el constructor: De los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación y acabado de las obras dentro del plazo de 1 año.

Los plazos se computan desde la recepción definitiva de las obras sin reservas (según la LOE la recepción, salvo pacto en contrario, tiene lugar en el plazo de 30 días desde la terminación de la obra que se acredita mediante el certificado de final de obra).

III. Responsabilidad solidaria del Promotor.

La responsabilidad solidaria del promotor tiene su antecedente más directo en la Ley catalana de la vivienda de 29 de noviembre de 1991.

El promotor es responsable solidario frente a terceros adquirentes porque:

- Es difícil individualizar ante un daño (sobre todo para los terceros) producido la culpa profesional de los agentes de la edificación porque la clasificación atiende a la gravedad del vicio o defecto.
- Es el intermediario.
- Ha de garantizar lo que vende.
- Se prevé que contrate seguros para cubrir sus responsabilidades.

Linklaters

III. Responsabilidad solidaria del Promotor. (y II)

Naturaleza de la responsabilidad del promotor:

- *Ex lege*, con plazos de prescripción de las acciones establecidos en el artículo 18 LOE.
- Objetiva (relación causal entre el daño producido y la conducta del responsable). El promotor es responsable objetivo porque es garante de la edificación y su obligación frente al adquirente es de resultado, por lo que la culpa no puede intervenir.

IV. Acciones de responsabilidad

- La **acción para exigir las responsabilidades** derivadas de la edificación prescribe a los 2 años desde que se producen los daños con independencia de las acciones contractuales.
- La **acción de repetición** de un agente de la edificación (en este caso el promotor) frente a los demás agentes de la edificación prescribe a los 2 años desde que la resolución judicial que lo condenó a indemnizar los daños es firme o desde que el agente de la edificación indemnizó los daños extrajudicialmente.
- Problemas en caso de indemnización extrajudicial.

V. Garantías. Seguros.

- La LOE establece como garantía la suscripción de tres tipos de seguros de los que, actualmente, sólo es obligatorio suscribir el seguro de responsabilidad decenal y sólo para edificios cuyo uso primordial sea el de viviendas.
- Consecuencias de la no suscripción del seguro obligatorio: El promotor responderá personalmente. Obras nuevas terminadas y obras nuevas en construcción.
- Característica excepcional de estos seguros (excepción al artículo 15 de la Ley del Contrato de Seguro): La compañía de seguros no puede resolver el contrato ni suspender la cobertura en caso de que las primas no se hayan pagado en su totalidad y el asegurado deba hacer efectiva la garantía. Todo ello siempre que el seguro sea de prima fraccionada y se haya pagado la primera prima.

V. Garantías. Seguros. (II)

- Los seguros deben formalizarse cuando se inicia la construcción para que la compañía de seguros realice un seguimiento.
- El promotor debe tomar:
 - a) Un seguro de daños materiales o de caución para garantizar la responsabilidad trienal. **Capital mínimo asegurado:** 30% del coste final de ejecución de la obra, incluidos los honorarios profesionales; y
 - b) Un seguro de daños materiales o de caución para garantizar la responsabilidad decenal. **Capital mínimo asegurado:** 100% del coste total de la obra incluidos honorarios profesionales.

V. Garantías. Seguros. (y III)

- Además, el promotor y los futuros adquirentes serán designados beneficiarios en el seguro de daños materiales o de caución que el constructor puede tomar para cubrir su responsabilidad anual por vicios o defectos de terminación o acabado de las obras. **Capital mínimo asegurado:** 5% del coste final de la obra, incluidos los honorarios profesionales.
- Este seguro se puede sustituir por una retención realizada por el promotor del 5% del importe de la ejecución material de la obra.
- El sistema de retenciones es práctica frecuente (i.e. contratos de obra) pero presenta problemas con respecto al consumidor final.
- En caso de que haya seguros y se produzca un daño el adquirente no necesita dirigirse contra el responsable.

Linklaters

VI. Jurisprudencia.

Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2002.

- Una de las escasas sentencias del TS que conoce de la acción de repetición entre agentes de la edificación.
- Los adquirentes no tiene que probar frente al promotor la causa de los defectos pues se presume que son debidos a vicios de la construcción.
- Internamente, el promotor sí tiene que probar frente a los demás agentes de la edificación la causa de los defectos.
- La condena de la promotora frente a los adquirentes por defectos de construcción no es condición suficiente para que triunfe su acción de repetición.
- El promotor ha recepcionado la obra sin reservas (discutible).

Linklaters