

N. 42665  
R. 41254

**LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR.**

\* \* \* \*

**Sr. D. Iñigo Rodríguez-Sastre.**

# La responsabilidad civil del constructor en la Ley de Ordenación de la Edificación

Iñigo Rodríguez-Sastre

**LA RESPONSABILIDAD CIVIL EN LA CONSTRUCCION**

- 2 de junio de 2004

C L I F F O R D  
C H A N C E

# Responsabilidad civil del constructor en la LOE

---

- Delimitación de su ámbito
  - Concepto de Constructor
  - Obligaciones y responsabilidades
  - Impacto LOE
- Cómo limitar en la práctica la responsabilidad
  - cláusulas contractuales
  - garantías
  - seguros
- Posibles defensas en caso de litigio

# Delimitación del ámbito de responsabilidad

---

- Concepto LOE de constructor
- Responsabilidad v. Obligaciones del constructor
  - obligaciones legales del constructor
  - responsabilidades LOE constructor
  - definición “negativa” responsabilidad constructor
    - obligaciones de otros agentes
    - obligaciones que exceden del ámbito civil

# Concepto de Constructor

---

- **Persona**
  - física o jurídica, pública o privada, individual o colectiva
- **Asume frente al promotor el compromiso contractual de**
  - ejecutar obras de edificación
  - poniendo medios humanos y materiales obras
- **Con sujeción al proyecto y al contrato**

## Obligaciones principales / legales

---

- Ejecutar las obras
- Titulación o capacitación profesional
- Designar jefe de obra - capacitación adecuada
- Asignar medios necesarios
- Formalizar subcontratación
- Firmar acta de replanteo y acta de recepción
- Facilitar al director de obra datos “as built”
- Suscribir garantías art. 19 LOE

# Responsabilidad civil Constructor

---

- Contractual y Código Civil
- Legal específica LOE
- Legal general LOE
- Excepciones

# Responsabilidad civil Constructor

---

- **Contractuales y Código Civil**
- **Legal especial LOE**
  - Correcta ejecución material
  - daños en el edificio causados por jefe de obra, subcontratistas, productos de construcción utilizados
- **Legal general LOE**
  - 10 años: estructural
  - 3 años: otros elementos constructivos e instalaciones
  - 1 año: vicios o defectos en acabados
- **Excepciones LOE**
  - caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero

C L I F F O R D  
C H A N C E



# Obligaciones v. Responsabilidad (I)

---

- Ejecutar las obras • Contractual & C.Civil
- Titulación o capacitación profesional • ?
- designar jefe de obra - con capacitación adecuada • LOE
- asignar los medios necesarios • LOE, contractual y C.Civil

## Obligaciones v. Responsabilidad (II)

---

- Formalizar la subcontratación • LOE
- Firmar acta de replanteo & acta de recepción • LOE
- Facilitar al director de obra los datos “as built” (Libro del Edificio) • LOE y contractual
- Suscribir las garantías art. 19 LOE

# Definición “negativa”

---

- No es responsabilidad del Constructor:
- Frente al promotor
  - Limitaciones pactadas en el contrato de promoción
- Frente a todos
  - Lo que es responsabilidad de otro agente
    - » Promotor: solidaridad
    - » Proyectista
    - » Director de la obra y Director de la ejecución de la obra
    - » Entidades de control de calidad y Laboratorios de ensayos

# Limitación responsabilidad Constructor

Algunas cuestiones prácticas

---

- Responsabilidad legal personal... o solidaria?
  - Limitación contractual
    - Cláusulas de **exoneración**
    - descripción obligaciones de cada agente (LOE)
  - Limitación fáctica
    - **garantías**: jefe de obras (y dependientes), subcontratistas y suministradores
    - pólizas de **seguros**
    - Libro de Órdenes y otros libros de obra y actas reuniones obra
    - aceptación escrita por otros agentes de modificaciones al proyecto

C L I F F O R D  
C H A N C E

# Conclusiones sobre los aspectos sustantivos

---

- La LOE distingue entre constructor y promotor
- Atribuye obligaciones y responsabilidades específicas al constructor y a cada agente
- La LOE hace obligatorio el seguro de daños de diez años por vicios o defectos estructurales para edificios de viviendas
- Plasma principios que la práctica (y el Tribunal Supremo, al interpretarla) venían reconociendo, dando estabilidad y claridad al conjunto
- Crea un marco valioso y necesario aunque algunos elementos de la LOE sean insuficientes o ambiguos

# Cuestiones Procesales

---

- **Nuevo Marco Normativo**
  - Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación
  - Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil

# Cuestiones Procesales

---

- **Ejecución Provisional**
  - Una de las principales novedades de la Ley
  - Disposiciones transitorias: se aplican los preceptos de la Ley a los procesos iniciados antes de su entrada en vigor
  - La ejecución provisional se solicitará por demanda
  - Posibilidad de solicitarla sin prestación de caución
  - Desde que se notifique interposición del recurso hasta sentencia
  - El ejecutado sólo se puede oponer cuando ya ha sido despachada

# Cuestiones Procesales

---

## **Principio General**

- Art. 17.2 LOE → Responsabilidad civil se exigirá de forma individualizada

## **Regla Subsidiaria**

- Art. 17.3 LOE → Solidaridad: cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase probada la concurrencia de culpas



# Cuestiones Procesales

---

- Litisconsorcio
  - Disposición adicional séptima LOE → solicitud de demanda a otros agentes
  - Posibles efectos → incidencia sobre el derecho de repetición  
eficacia de la sentencia frente a los que no comparezcan (mención especial al promotor)
  - Artículos 12, 13 y 538 de la Ley 1/2000 → posibilidad del litisconsorcio y ejecución de la sentencia

C L I F F O R D  
C H A N C E

# Cuestiones Procesales

---

- Modificación en el sistema de carga de la prueba
  - ➔ artículo 217 de la Ley 1/2000
  - Incumbe al actor y demandado probar la certeza de los hechos y su impedimento, respectivamente
  - **Excepción** ➔ artículo 217.6 Ley 1/2000

C L I F F O R D  
C H A N C E

# Cuestiones Procesales

---

**Prueba** → dictamen de peritos  
Importancia de aportarlo junto con el escrito de  
contestación a la demanda (artículo 336 de la Ley  
1/2000)

# Cuestiones Procesales

---

- **Especial Mención a:**
  - Causas establecidas en el artículo 19.9 de la LOE (exclusión de la cobertura del seguro)
    - daños por modificaciones u obras
    - daños por mal uso o falta de mantenimiento adecuado (artículo 16.2)
  - Caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño

# Cuestiones Procesales

---

- Documentación
  - Importancia del libro de órdenes
  - Importancia de los manuales
  - Importancia de la documentación de subcontrataciones
  - Importancia de la documentación de recepción de obra a efectos de:
    - » admisión con o sin salvedades
    - » inicio del cómputo de prescripción
  - Importancia de la documentación de las pruebas realizadas por los laboratorios de control

C L I F F O R D  
C H A N C E



# Cuestiones Procesales

---

- Plazos de Prescripción
  - Dos años desde la producción del daño, siempre y cuando se esté dentro del período de responsabilidad (10, 3 ó 1 año) sin perjuicio de:
    - ↳ responsabilidad por saneamiento
    - ↳ responsabilidad por incumplimiento contractual

## Cuestiones Procesales

---

- Artículo 18.1 LOE  derecho de repetición indemnización de forma extrajudicial 
- Conveniencia de articular el acuerdo extrajudicial en documento público (art. 556.1 Ley 1/2000)
- Fijación de los daños y perjuicios reclamados (prohibición, salvo excepciones, de la reserva de liquidación según el artículo 219 Ley 1/2000)