

N.42619
R.41195

RESPONSABILIDAD CIVIL DEL PROJECT MANAGER.

* * * *

Sr. D. Alfonso Benavides.

Responsabilidad civil del *Project Manager*

Madrid, 2 de junio de 2004

Hotel Palace

ALFONSO BENAVIDES
CLIFFORD CHANCE

Jornadas sobre la Responsabilidad Civil en la Construcción
Instituto de Fomento Empresarial

Introducción

Doble Objetivo:

¿Qué régimen de responsabilidad civil resulta de aplicación al *project manager*?

Modos de limitar / excluir dicha responsabilidad

- Delimitación del papel del *project manager*. Concepto y descripción de las principales funciones que realiza.
- Semejanzas y diferencias respecto de otros agentes de la construcción.
- Responsabilidad del *project manager*: CC y LOE.
- Contratos de *project management*: cláusulas de limitación (o exoneración) de responsabilidad.

Delimitación del papel del project manager (i)

- Definición de **AEDIP**: *el arte de dirigir y coordinar los recursos humanos y materiales, a lo largo del ciclo de la vida del proyecto, mediante el uso de las actuales técnicas de management, para conseguir los objetivos prefijados de alcance, coste, plazo, calidad y satisfacción de los participantes.*
- A través del project manager, el promotor consigue
 - (i) máximo control
 - (ii) reducción del tiempo y costes del proyecto
 - (iii) limitar su participación directa
 - (iv) una gestión basada en una planificación detallada y un seguimiento y control continuos

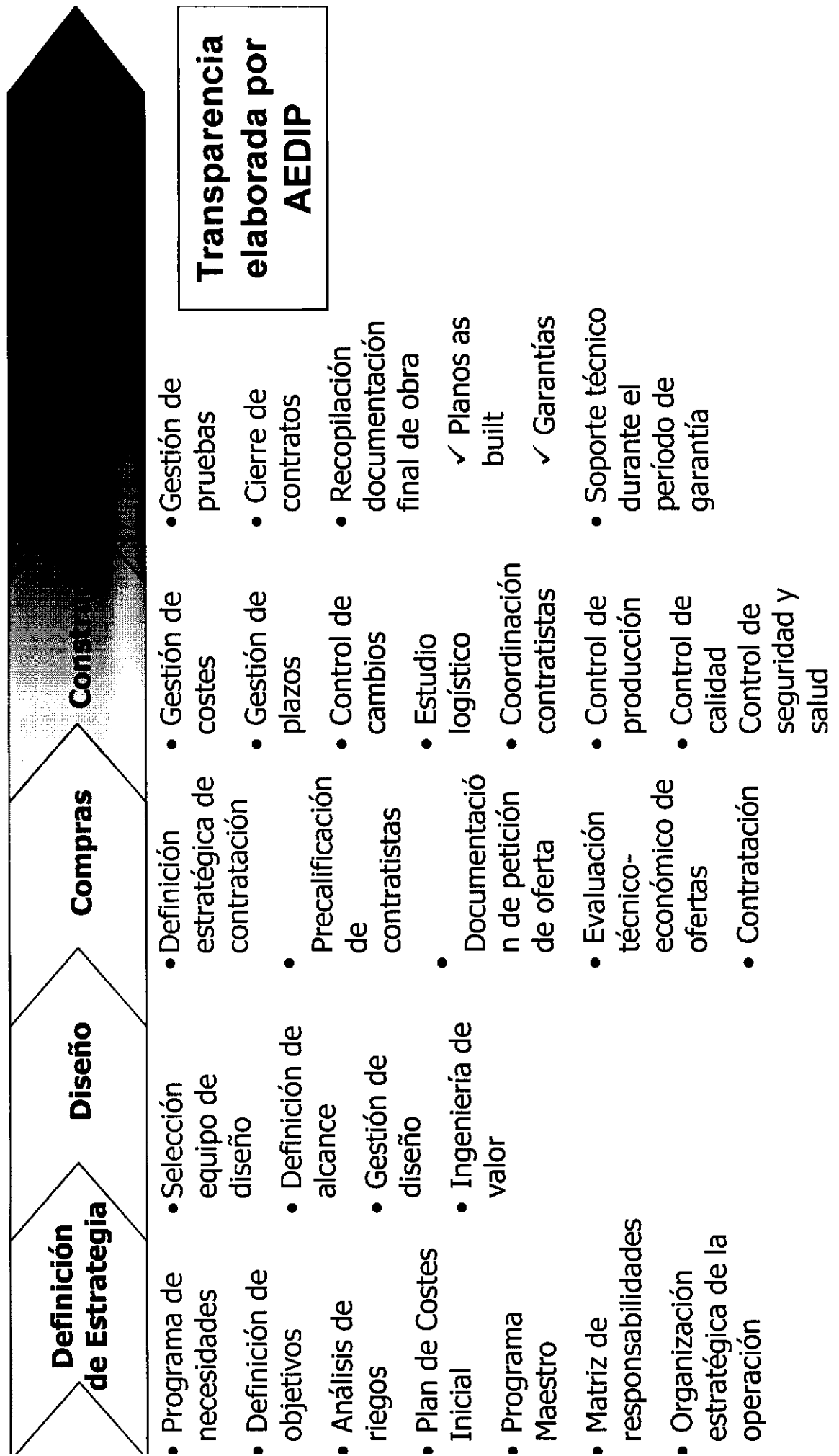
Delimitación del papel del *project manager* (y ii)

- Busca conseguir una gestión integral del proyecto.
- Reciente implantación en España.
- Vinculada a grandes proyectos o proyectos de empresas extranjeras en España o de empresas españolas en el extranjero.
- Entre 1998 y 2003 ha tenido un incremento anual del 30% (AEDIP).
- Se prevé que se mantenga el incremento por encima del 25% en los próximos tres años.
- Escasa utilización en el sector residencial.
- Relevancia de su régimen de responsabilidad.

Funciones del *project manager*. Fases del contrato (i)

- Las funciones son innumerables, dependerá del proyecto y del contrato.
- Recientemente incluyen servicios de post-venta del producto inmobiliario.
- Las funciones del *project manager* en cada proyecto concreto determinarán su ámbito de responsabilidad.
- Desarrolla funciones de los denominados “agentes de la construcción” de la LOE, sin estar incluido entre esos “agentes” .
- Las funciones se describen conforme a las fases del contrato: conceptual, definición, ejecución y desactivación.

Funciones del project manager. Fases del contrato (y ii)



Semejanzas con el Promotor

- Ostentar la titularidad del solar
- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto
- Gestionar y obtener licencias y autorizaciones
- Suscribir los seguros previstos la LOE.
- Entregar al adquirente documentación de la obra

Semejanzas con el Promotor

- Ostentar la titularidad del solar
- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto
- Gestionar y obtener licencias y autorizaciones
- Suscribir los seguros previstos la LOE
- Entregar al adquirente documentación de la obra

Semejanzas con el Proyectista

- Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante
- 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.
- Acordar, en su caso, con el promotor, la contratación de colaboraciones parciales.

Semejanzas con el Proyectista

- Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante
- Gestionar la redacción del 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.
- Acordar, en su caso, con el promotor, la contratación de colaboraciones parciales.

Semejanzas con el Constructor

- Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones recibidas
- Tener la titulación o capacitación profesional
- Designar al jefe de obra
- Asignar medios humanos y materiales
- Formalizar las subcontrataciones
- Firmar acta de replanteo, comienzo y recepción de obra.
- Facilitar al director de obra datos
- Suscribir los seguros previstos en la LOE.

Semejanzas con el Constructor

- Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones recibidas
- Tener la titulación o capacitación profesional
- Designar al jefe de obra
- Gestionar la asignación de medios humanos y materiales
- Gestionar y controlar las subcontrataciones
- Firmar acta de replanteo, comienzo y recepción de obra.
- Facilitar al director de obra datos
- Suscribir los seguros previstos en la LOE.

Semejanzas con el Director de Obra

- Titulación académica y profesional
- Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación
- Resolver contingencias en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones
- Elaborar modificaciones del proyecto
- Suscribir acta de replanteo, de comienzo de obra y el certificado final de obra, certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas
- Elaborar documentación de la obra

Semejanzas con el Director de Obra

- Titulación académica y profesional
- Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación
- Resolver contingencias en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones
- Elaborar modificaciones del proyecto
- Suscribir acta de replanteo, de comienzo de obra y el certificado final de obra, certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas
- Elaborar documentación de la obra

Semejanzas con el Director de Ejecución de la Obra

- Titulación académica y profesional habilitante
- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción
- Dirigir la ejecución material de la obra
- Consignar instrucciones en el Libro de Órdenes
- Suscribir acta de replanteo, de comienzo de obra y el certificado final de obra, certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas
- Colaborar en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada

Semejanzas con el Director de Ejecución de la Obra

- Titulación académica y profesional habilitante
- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción
- Dirigir la ejecución material de la obra
- Consignar instrucciones en el Libro de Órdenes
- Suscribir acta de replanteo, de comienzo de obra y el certificado final de obra, certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas
- Colaborar en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada

Responsabilidad art. 1.591 CC

- Responsabilidad decenal del art. 1.591 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 dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.
- El TS extiende su ámbito al promotor y al “**gestor constructivo**”, para otorgar mayor protección al propietario-usuario
- Base: identificación de funciones propias de un **gestor constructivo**, al que aplica efectos del art. 1.591 CC
- Este ámbito se puede extender al *project manager*

Responsabilidad LOE (i)

- La LOE articula el régimen de responsabilidad en torno al concepto de agente de la construcción y sus funciones
- En la LOE no figura el *project manager* como agente. ¿Le resulta de aplicación su régimen de responsabilidad?
- Agente es todo aquel que “*interviene en el proceso de la edificación*”, *numerus apertus*
- La LOE busca defender los intereses de los propietarios y usuarios. La inclusión del *project manager* incrementa dicha protección
- Pero algunos autores consideran que se trata de una lista cerrada de agentes, *numerus clausus*

Responsabilidad LOE (y ii)

- Debemos buscar la respuesta en las funciones que desarrolle el *project manager* (mismo criterio que aplica el TS al interpretar el art. 1.591 CC)
- El sistema de responsabilidades de la LOE está basado en la descripción de las funciones de cada agente
- En la medida en que el *project manager*, en cada proyecto determinado, desarrolle funciones descritas en la LOE, será responsable
- Inexistencia de sentencias del Tribunal Supremo.
Inseguridad sobre qué criterio seguirá

Contratos. Limitación o exoneración

- El régimen de responsabilidad de la LOE no es dispositivo. Hay que buscar otras vías
- Descripción detallada (al máximo) de las funciones del *project manager* (evitar interpretación)
- Definir si interviene o no en el diseño del proyecto
- Evitar ambigüedad respecto de sus funciones
- Instrucciones siempre por escrito. ¿Han emanado del *project manager*?
- Sometimiento a arbitraje de expertos
- Pólizas de seguros

A modo de Conclusión

- El *project manager* actúa como un agente
- Al actuar así, se somete al régimen de la LOE
- La responsabilidad del *project manager* viene determinada por las funciones que desarrolle en un proyecto
- Al tratarse de derecho imperativo, su limitación o exoneración se limita al ámbito de las partes