

## Acerca de la Responsabilidad Civil Profesional

### Ley de Ordenación de la Edificación. Artículo 17

Aunque esta norma no supone una ruptura radical en relación con la regulación anterior, más bien, por el contrario, recoge buena parte de las tesis desarrolladas con el tiempo en la Jurisprudencia que ha desarrollado el Código Civil, sí matiza, y en cierta forma corrige, ciertos aspectos especialmente discutibles y subsana buena parte de sus lagunas.

La LOE se aplica a obras cuya solicitud de licencia sea posterior a la entrada en vigor de la Ley, es decir 6 de mayo de 2000.

La responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación se define en el Artículo 17 de esta norma:

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 c), del arto 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 COI7}O 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 contra 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.*

*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 arts. 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.*

Cabe destacar los siguientes aspectos:

Se establecen tres plazos diferentes en función del origen de los daños. Diez años para problemas estructurales y de cimentación, tres años para problemas de habitabilidad y un año para defectos de acabado.

Se destaca la necesidad de superar la denominada responsabilidad solidaria por una atribución y definición individualizada de responsabilidades, restringiendo esta última a aquellos supuestos en que no sea posible determinar un responsable o concurra la responsabilidad de varios agentes.

Se determina la responsabilidad solidaria del promotor, como principal beneficiario del proceso constructivo, y se extiende este concepto para incluir a los denominados gestores de cooperativas y figuras similares.

Se resuelve la determinación de responsabilidades en los supuestos de colaboración y responsabilidad de los daños causados por personas que dependan de otros o subcontratados. (Coproyectistas, codirectores, subcontratas, suministradores de materiales, etc.).

Se introducen las figuras del caso fortuito, fuerza mayor o acto de tercero.

Se modifica el plazo de prescripción reduciéndolo desde los 15 años a únicamente 2 (Artículo 18).

La disposición adicional séptima regula la llamada en garantía, de forma que el agente que recibe una reclamación judicial pueda traer al proceso al resto de posibles responsables no demandados. Este sistema introduce racionalidad al procedimiento y permite ahorrar nuevos costes judiciales, pero en caso de condena en costas puede agravar mucho los costes del condenado.