

# OBLIGACIONES DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

## LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Comisión de Asuntos Profesionales, 8 de noviembre de 2008.

responsabilidad máxima en obra la tiene el director de ejecución, cargo que pueden asumir el arquitecto o el aparejador, pero no ambos a la vez. Es nuestra intención, con el apoyo del Consejo General del Poder Judicial, que todos los jueces de Madrid tengan este esquema sobre su mesa de trabajo junto con la L.O.E. Será un breve díptico de muy fácil manejo en el que incluiremos la página web y los contactos del COAM que les puedan facilitar la realización de su trabajo. Esperemos que resulte eficaz y ayude a mejorar la resolución de los procesos de los que formamos parte.

Teresa Sánchez de Lerín G<sup>o</sup>-Ovies.  
Vocal 6<sup>o</sup> de Junta de Gobierno.

Queridos compañeros: Durante el primer año de trabajo de la actual Junta de Gobierno hemos recibido numerosas quejas de colegiados acerca del trato recibido en causas judiciales como consecuencia del trabajo del arquitecto en las direcciones de obra. No creo exagerar si afirmo que casi todos los que llevamos ya unos años de vida profesional hemos sufrido en alguna ocasión la adjudicación de responsabilidades que no nos correspondían relativas a nuestro trabajo como dirección facultativa. Tras diferentes consultas y reuniones con los órganos competentes, hemos concluido que la causa fundamental de dichas quejas parte de la difícil aplicación de la ley que regula estas actuaciones, la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E.). Es común que se confunda la labor del arquitecto con la del aparejador e incluso la de éstos con el constructor, por lo que en la mayoría de los casos se adjudica el mismo grado de obligaciones a todos ellos mediante la ya conocida responsabilidad solidaria. Dado que las consecuencias de estas interpretaciones suelen derivar en graves perjuicios, tanto económicos como civiles, e incluso penales en ocasiones, la Comisión de Asuntos Profesionales se fijó como objetivo desde su primera reunión la búsqueda de una solución, o al menos una importante mejora de esta situación, por lo que decidimos realizar el esquema que os presentamos. En él se delimita el papel de cada interviniente y se aclaran conceptos para nosotros obvios, como quién es el responsable final de las obras, o que arquitecto, aparejador y constructor son agentes independientes entre sí, sin haber relación de subordinación entre ellos. Igualmente se pretende aclarar un equívoco importante, entre otros, como es el que la

Los miembros de la Comisión de Asuntos Profesionales, concienciados del grave problema que supone el desconocimiento existente respecto a las responsabilidades y obligaciones de aquellos agentes intervinientes en el proceso edificatorio, entre los cuales por supuesto se encuentra el arquitecto como piedra angular, hemos desarrollado un esquema claro y muy gráfico, reflejo de las determinaciones de la L.O.E., de cuáles son dichas obligaciones y quién tiene la obligación de asumirlas. Desde la Comisión se considera que difundir esta información no sólo a los arquitectos y demás agentes intervinientes en el ámbito de la construcción, sino también a letrados, jueces, magistrados etc., facilitará acotar los límites de nuestros deberes y establecer un criterio lineal para interpretar y delimitar todos los aspectos y posibilidades de implicación en el proceso edificatorio, en especial los que involucran al arquitecto como figura principal del mismo, y al que se dirige la mirada a la hora de actuar frente a cualquier problema. El desconocimiento generalizado de la L.O.E. y del nuevo C.T.E. supone una causa fundamental de múltiples errores u omisiones cometidas en el ejercicio profesional, así como de criterios erróneos a la hora de adjudicar responsabilidades y establecer responsables. Esperemos que este trabajo realizado por la Comisión de Asuntos Profesionales ayude a informar, definir y evitar la incursión en errores a la hora de desarrollar un componente tan fundamental como es la ejecución de obras de edificación en el ejercicio profesional del arquitecto.

Ana Cortina.  
Miembro de la Comisión de Asuntos profesionales.

## PROMOTOR

Art. 9 LOE

- 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. • Ostenta sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculta para construir en él. • Facilita la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autoriza al director de obra las posteriores modificaciones del mismo. • Gestiona y obtiene las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribe el acta de recepción de la obra. • Suscribe los seguros obligatorios de daños materiales y de caución. • Entrega al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

### ARQUITECTO Art. 10 LOE

#### PROYECTISTA

- Estará en posesión de la titulación técnica y profesional habilitante. • Redacta el proyecto en sujeción a la normativa técnica y urbanística vigente y el contrato. • Deberá disponer del visado preceptivo. • Acuerda con el promotor, en su caso, la contratación de colaboraciones parciales. • Cuando el proyecto ha 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.

#### DIRECTOR DE LA OBRA

- Estará en posesión de la titulación adecuada y profesional habilitante. • Es, dentro de la dirección facultativa, quien dirige el desarrollo de la obra en cuanto a los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto, las licencias y el contrato. • Coordinará en su caso, a otros técnicos que dirijan obra de proyectos parciales. • Verifica el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno. • Consigna en el *Libro de Ordenes y Asistencia*, las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto. • Elabora, en su caso las modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, de conformidad a requerimiento del promotor. • Suscribe el acta de replanteo y el certificado final de obra. • Confirma las certificaciones parciales y la liquidación final de la obra ejecutada. • Elabora y suscribe la documentación de la obra ejecutada. • 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 recepción de una obra cuyo proyecto no haya elaborado, 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.

### APAREJADOR Art. 12 LOE

#### DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE OBRA

- Estará en posesión de la titulación académica y profesional habilitante. • Es, dentro de la dirección facultativa, quien asume la dirección de la ejecución material de la obra. • Controla cuantitativamente y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. • Verifica la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas. • Dirige la ejecución material de la obra: comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones. • Consigna en el *libro de ordenes* las instrucciones precisas. • Suscribe el acta de replanteo y el certificado de obra. • Elabora y suscribe las certificaciones precisas y la liquidación final. • 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.

### CONSTRUCTOR Art. 11 LOE

- Agente que asume ejecutar materialmente la obra. • Ejecuta la obra con sujeción al proyecto y las instrucciones de la dirección facultativa (director de obra y director de la ejecución de la obra). • Designa al jefe de obra, como representante técnico del constructor en la obra. • Firma el acta de replanteo y el acta de recepción de la obra. • Facilita al director de la obra, los datos necesarios para la elaboración de las calificaciones de la obra ejecutada. • Responde 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. • Responde 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. • Responde 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. • Suscribir las garantías legales referidas a los seguros de daños materiales o seguros de caución.

### PROJECT MANAGER No articulado

- No tiene regulación legal expresa, sus responsabilidades irán en función de sus obligaciones contractuales. • Las responsabilidades del promotor se extienden a las personas físicas o jurídicas que actúan como promotor, gestor de cooperativas o comunidades de propietarios o figura análoga.

### COORD. SEGURIDAD R. Decreto 1627/97, de 24 oct.

- Coordina la aplicación de los principios generales de prevención y de seguridad. • Coordina 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. • Aprueba el plan de seguridad y salud elaborado por el contratista y, en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo. • La dirección facultativa asumirá esta función cuando no fuera necesaria la designación del coordinador. • Organiza la coordinación de actividades empresariales prevista en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales. • Coordina las acciones y funciones de control de la aplicación correcta de los métodos de trabajo. • Adopta las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a la obra. La dirección facultativa asumirá esta función cuando no fuera necesaria la designación de coordinador.

### PROPIETARIO/USUARIO Art. 16 LOE

- 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. • 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.

## RESPONSABILIDADES DE LOS AGENTES INTERVINIENTES EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN (Ley de Ordenación de la Edificación).

### PLAZOS DE GARANTÍA (ART. 17 LOE):

1.- Diez años en daños materiales causados en elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. 2.- Tres años, en daños materiales causados en elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 13.

### PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES.

1.- Dos años para daños materiales dimanantes de los vicios o defectos. 2.- La acción de repetición en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.