

RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS DE LA LOE

Dr. Miguel Ángel González Iglesias
Profesor Titular de Universidad
Derecho Administrativo
Universidad de Salamanca

El régimen de responsabilidades y garantías de la LOE

- La LOE es la norma estatal que, de forma unitaria, regula los distintos agentes que intervienen en el proceso de la edificación, fijando sus criterios y responsabilidades.
- No todos esos agentes deben de intervenir en el proceso de la edificación, necesariamente.
- El régimen de responsabilidad de la LOE se limita al resarcimiento de daños causados al edificio (art. 17), siendo exclusivamente esos daños respecto de los que ha de asegurarse su resarcimiento (art. 19).

A.- ÁMBITO OBJETIVO Y TEMPORAL.

- El régimen de responsabilidades y garantías (arts. 17-20 LOE) se aplica a aquellas edificaciones e intervenciones para las que se solicite licencia a partir del 2 de mayo de 2000 (Disp. Transitoria 1ª y Disp. Final 4ª LOE).
- El régimen de responsabilidades de la LOE abarca los daños materiales ocasionados en cualquier elemento constructivo de los edificios, sus instalaciones, su equipamiento propio y la urbanización a ellos adscrita (arts. 17.1 y 2.3 LOE).
- La LOE se aplica a todos los edificios, públicos o privados, cualquiera que sea el uso a que estén destinados (art. 2.1 LOE).
- El régimen de responsabilidad de la LOE (art. 17.1) sólo contempla el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por los vicios y defectos contemplados en dicho precepto.
- Sólo estarán sujetos al régimen de su responsabilidad y al seguro obligatorio del art. 19 LOE aquellos daños que supongan la necesidad de invertir costes en la reparación para recuperar el pleno uso de la edificación, siempre que el daño sea debido a defectos estructurales, defectos de habitabilidad o defectos de terminación (art. 17.1 LOE).

B.- TIPOS DE DAÑOS PREVISTOS EN LA LOE GENERADORES DE RESPONSABILIDAD.

- 1.-** Daños por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales y que comprometan la resistencia y estabilidad del edificio (art. 17.1, letra a) LOE).
- 2.-** Daños por vicios o defectos de los elementos constructivos o sus instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del art. 3.1, letra c) de la LOE -art. 17.1, letra b) LOE-.

3.- Responsabilidad del constructor por los vicios o defectos de ejecución de elementos de terminación o acabado del edificio (art. 17.1, último párrafo LOE).

- Prueba: el perjudicado deberá probar el daño cuyo resarcimiento reclama, pero no la prueba del vicio o defecto de construcción que lo originó, ni de la concreta acción u omisión que lo generó (art. 1591 CC).

C.- SUPUESTOS DE IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDAD.

1.- Promotor. Interviene decisoriamente en el proceso edificatorio, aunque lo haga sin ánimo de lucro. Es el garante incondicional de la edificación, cualquiera que fuere la causa de los vicios o defectos de la construcción (art. 17.3 LOE).

2.- Constructor. Responde directamente de los daños materiales del art. 17.1 LOE que deriven de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de obligaciones, fueren legales o contractuales (arts. 17.6 y 11.2, letra a) de la LOE). Responde, además, por los actos y omisiones de aquellas personas que dependan de él y por los subcontratistas (art. 17.6 LOE).

3.- Técnicos proyectistas. Responderán directamente de los daños que se deriven de una insuficiencia, incorrección o inexactitud del proyecto (arts. 17.5 y 17.7 LOE) que fueren detectados con arreglo a la normativa reguladora de la redacción de proyectos y a lo que se hubiere establecido en el contrato (art. 10.2, letra b) LOE).

4.- Técnicos directores. El director de obra y el director de ejecución de obra se encargan del control de los aspectos técnicos del proceso edificatorio (art. 12.3, letra c) y arts. 13.1 y 13.2, letra c) de la LOE, respectivamente). Estos directores deberán obrar con la diligencia exigible a un perito, respondiendo no sólo por las decisiones inadecuadas, sino por su falta de previsión. Pero si previeron todas las contingencias, si detallaron suficientemente el proyecto y ejecutaron oportunamente las órdenes recibidas no responderán de los daños debidos a un acto u omisión de terceros.

5.- Responsabilidad de los **suministradores de productos de construcción** por la falta de calidad de los mismos, así como por el incumplimiento de los requisitos previstos en su normativa aplicable (art. 15.3, letra a) LOE).

6.- Responsabilidad de las **entidades y laboratorios de control de calidad** en la edificación (arts. 17 y 14 LOE) si el daño se produjo en la fase en que se llevó a cabo dicho control.

D.- DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

1.- Con carácter general, la responsabilidad se exigirá de forma personal e individualizada (art. 17.2 LOE). Si fueren varios, y pudiera probarse el grado de participación de cada responsable, la responsabilidad será mancomunada.

2.- Excepciones: la responsabilidad será solidaria en los siguientes casos:

- Cuando no pueda individualizarse la causa de los daños (art. 17.3 LOE).

- Cuando existan varios partícipes sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño (art. 17.3 LOE).

- Casos de actuación conjunta (arts. 17.5 y 17.7 LOE).

- El asegurador (art. 19.5 LOE).
- El promotor (art. 17.3, último inciso LOE).

E.- EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.

Cuando los daños fueren ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño (art. 17.8 LOE).

F.- GARANTÍAS POR DAÑOS MATERIALES: LOS SEGUROS POR VICIOS O DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN (ART. 19 LOE).

1.- Seguro de daños materiales o, alternativamente, de caución para garantizar, durante 1 año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras. Este seguro podrá sustituirse por la retención por el promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra.

2.- Seguro de daños materiales o, alternativamente, de caución para garantizar, durante 3 años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del art. 3.1, letra c) de la LOE.

3.- Seguro de daños materiales o, alternativamente, de caución para garantizar, durante 10 años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.