

# **La Ley de Ordenación de la Edificación vista por un Administrador de Fincas**

**Aurelio Puche Ramos**

**Abogado asesor del COAAT de Gran Canaria**

Las Palmas de G.C., 6 de febrero de 2.008.

Colegio Oficial de Administradores de Fincas  
de Las Palmas

# INDICE

- 1.- Novedades introducidas por la LOE en la regulación del sector inmobiliario de la edificación.**
- 2.- La responsabilidad civil por vicios o defectos.**
  - 2.1.- Concepto de agentes de la edificación.**
  - 2.2.- Responsabilidad civil antes de la LOE.**
  - 2.3.- Responsabilidad individual/solidaria.**
  - 2.4.- Supuestos de responsabilidad civil en la LOE.**
  - 2.5.- Plazos de garantía y de prescripción.**
  - 2.6.- Los daños cubiertos por la LOE.**
  - 2.7.- Acción de repetición.**
  - 2.8.- Supuestos de exención de la responsabilidad.**

# INDICE

## **3.- El Libro del Edificio.**

### **3.1.- Regulación legal.**

### **3.2.- Contenido mínimo.**

### **3.3.- Características.**

### **3.4.- Normas de uso y conservación del edificio.**

# 1.- PRINCIPALES NOVEDADES

## 1.- Principales novedades introducidas por la LOE en el sector inmobiliario de la edificación.

Desde el punto de vista del Administrador de Fincas:

- Excluye de su ámbito de aplicación a las obras menores, que no necesitan Proyecto ni D.F.
- Enumera los agentes que intervienen en el proceso de la edificación: inclusión de otros no tradicionales.
- Relaciona sus competencias y determina sus responsabilidades.
- Consagra la responsabilidad individual como regla general y la responsabilidad solidaria como excepción.

# 1.- PRINCIPALES NOVEDADES

- Considera al Promotor responsable solidario “en todo caso”, dada su condición de garante.
- Considera al Constructor único responsable de los defectos de terminación o acabado.
- Modifica sustancialmente el régimen jurídico establecido en el artículo 1.591 Código civil.
- Suprime el concepto de ruina por el de daños materiales.
- Da relevancia a la recepción de la obra: *dies a quo*.
- Reduce considerablemente los plazos de garantía y el plazo de prescripción.

# 1.- PRINCIPALES NOVEDADES

- Fomenta la cultura de la conservación y del mantenimiento entre los propietarios: Libro del Edificio.
- Refuerza la obligación del Promotor al establecer unas garantías suficientes para los propietarios y usuarios: seguro decenal y garantía de entregas a cuenta.
- Exige al Constructor titulación o capacitación profesional que le habilite para el cumplimiento de sus obligaciones. Y al Jefe de obra, por su titulación o experiencia, capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.

## 2.1.- CONCEPTO

**2.- La responsabilidad civil por vicios o defectos de la construcción.**

**2.1.- Concepto de agentes de la edificación.**

El artículo 8 LOE indica que *“Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación”*.

- La legitimación activa le corresponde a los propietarios y a los sucesivos adquirentes.
- Para la doctrina no constituye un *numerus clausus*.
- No se entiende la inclusión de los propietarios y usuarios como agentes de la edificación.

## 2.1.- CONCEPTO

Para la LOE son agentes de la edificación a los siguientes:

El Promotor (art. 9).

El Projectista (art. 10).

El Constructor (art. 11).

El Director de obra (art. 12).

El Director de ejecución de obra (art. 13).

Las Entidades y los Laboratorios de Control de Calidad (art. 14).

Los suministradores de productos (art. 15).

Los propietarios y usuarios (art. 16).

## **2.2.- LA RESPONSABILIDAD ANTES DE LA LOE**

### **2.2.- La responsabilidad civil antes de la LOE.**

- Venía regulada en el art. 1.591 CC dentro del contrato de obra, que sólo contemplaba la responsabilidad personal e individualizada del Constructor y del Arquitecto.
- Fue la abundante jurisprudencia interpretadora la que perfiló la responsabilidad civil de los demás agentes.
- Amplió el concepto legal de ruina incluso a leves imperfecciones.
- La jurisprudencia creó varias formas de ruina: funcional, física, material, futura, total o parcial.

## 2.3.- RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL/SOLIDARIA

### 2.3.- Responsabilidad individual/responsabilidad solidaria.

- La solidaridad es un medio de protección al usuario: le permite demandar a cualquier agentes de la edificación o a todos ellos.
- La solidaridad no se presume, tiene que venir pactada en contrato o impuesta por la Ley (arts. 1.137 y 1.138 CC).
- En el art. 1.591 CC la solidaridad era impropia, porque no la fijaba dicho artículo, sino que la acordaba el Juez en sentencia. No cabía litisconsorcio.

## 2.3.- RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL/SOLIDARIA

- En el art. 17 LOE la solidaridad es propia, pues viene prevista por dicho artículo. Cabe la llamada a tercero no demandado inicialmente: intervención provocada.
- En la LOE la regla general es la responsabilidad personal e individual, en función del cometido que cada agente tiene en el proceso constructivo.
- La excepción es la responsabilidad solidaria: sólo procede cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños o quedase debidamente probada la concurrencia de causas, sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño.

## 2.4.- LA RESPONSABILIDAD EN LA LOE

### 2.4.- Supuestos de responsabilidad en la LOE.

- El art. 17 LOE distingue dos supuestos de responsabilidad civil, personal y solidaria, que se dan:
  - a) por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de terceros: (es la denominada por dicho artículo “*responsabilidad directa*”).
  - b) 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.

## 2.4.- LA RESPONSABILIDAD EN LA LOE

**1) Responsabilidad personal e individualizada** (art. 17.2 LOE): se da en los siguientes casos:

A) El Constructor, en los siguientes supuestos:

**a) Por actos u omisiones propios:** por 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.

**b) Por actos u omisiones ajenos,** cuando tales daños materiales sean:

a') Consecuencia de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de

## 2.4.- LA RESPONSABILIDAD EN LA LOE

las obligaciones atribuidas al Jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan (art. 17.6), en virtud de una relación laboral.

b') Causados por los subcontratistas, cuando subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra (art. 17.6, párrafo segundo).

c') Derivados de las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él (art. 17.6, párrafo segundo).

B) Los Projectistas que contraten los cálculos,

## 2.4.- LA RESPONSABILIDAD EN LA LOE

estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, por los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, pudiendo repetir contra sus autores (art. 17.5, párrafo segundo).

C) El Director de obra y el Director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra, de la veracidad y exactitud del mismo (art. 17.7).

D) El Director de obra cuyo Proyecto no haya elaborado él mismo, por las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto (art. 17.7, párrafo segundo).

## 2.4.- LA RESPONSABILIDAD EN LA LOE

**2) Solidaria:** constituye la excepción (es subsidiaria):

A) Cuando no pudiera determinarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la causa, pero no pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido (art. 17.3).

B) El Promotor con los demás agentes **en todo caso** y ante los posibles adquirentes (art. 17.3).

C) Cuando el Proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista (art. 17.5).

## 2.5.- DAÑOS CUBIERTOS POR LA LOE

D) Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico (art. 17.7, párrafo segundo).

### 2.5.- Los daños cubiertos por la LOE.

La LOE sólo cubre “*daños materiales*”, causados por vicios o defectos, en función de su entidad:

1.- Seguridad estructural: Los 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

## 2.5.- DAÑOS CUBIERTOS POR LA LOE

la estabilidad del edificio.

2.- De habitabilidad: Los que afecten a los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del art. 3.

3.- De ejecución: Los que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

- No se habla en la LOE de ruina física (seguridad estructural), ruina funcional (defectos de habitabilidad) o ruina futura.

- No es reclamable por vía de la L.O.E. otros

## 2.6.- PLAZOS DE RESPONSABILIDAD Y PRESCRIPCIÓN

conceptos distintos: rentas por ocupación de vivienda, honorarios de Notario, honorarios de Perito, etc.

- La petición que formula el perjudicado en su demanda es la reparación de los defectos (reparación *in natura*) o la indemnización pecuniaria de los mismos.

### 2.6.- Plazos de garantía y de prescripción.

La LOE distingue dos plazos:

**a) Plazo de garantía:** comienza a contar desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas, distinguiendo tres grandes

## 2.7.- LA ACCIÓN DE REPETICIÓN

grupos en función de su naturaleza o entidad:

1.- Responsabilidad decenal: referida a los de seguridad estructural.

2.- Responsabilidad trienal: los de habitabilidad.

3.- Responsabilidad anual: referida a los de ejecución.

**b) Plazo de prescripción:** 2 años, a contar desde que se produjo el daño.

### 2.7.- La acción de repetición.

Permite la LOE que en caso de responsabilidad por hechos ajenos, pueda el condenado a pagar reclamar a aquel por quien pagó, en otro pleito.

## 2.8.- SUPUESTOS DE EXENCIÓN

- Prescribe a los 2 años (art. 18.2 LOE) a contar desde la firmeza de la sentencia condenatoria o del acuerdo extrajudicial.

**2.8.- Supuestos de exención de la responsabilidad.**  
Vienen previstos en el art. 17.8 LOE: caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado (falta de mantenimiento).

# 3.- EL LIBRO DEL EDIFICIO

## 3.- El Libro del Edificio.

### 3.1.- Regulación legal.

- Art. 1.097 del Código civil. STS 18-3-2002.
- Art. 64 Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre).
- Arts. 4 y 5 del Real Decreto 515/1.989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento.
- Art. 7 LOE.
- Art. 8 CTE (Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo)

## 3.2.- CONTENIDO MÍNIMO DEL LIBRO DEL EDIFICIO

- Art. 19 Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.  
Resolución-Circular DGRN de 26-7-2007.

### 3.2.- Contenido mínimo.

El art. 7 LOE establece que será:

- ✓ El Proyecto y sus modificaciones, que será facilitado por el Director de obra al Promotor.
- ✓ El acta de recepción: importante plazo de garantía.
- ✓ La relación identificativa de los agentes de la edificación.
- ✓ La documentación relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

## 3.2.- CONTENIDO MÍNIMO DEL LIBRO DEL EDIFICIO

El art. 8.1 del CTE añade que se completará con:

- ✓ Lo que se establezca, en su caso, en los Documentos Básicos (antiguas NBE) para el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE.
- ✓ Los distintivos de calidad y las evaluaciones técnicas de idoneidad para el uso previsto de productos, equipos y sistemas.
- ✓ Las instrucciones de uso y mantenimiento.
- ✓ Un plan de mantenimiento del edificio con la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones.

## 3.3.- CARACTERÍSTICAS

### 3.3.- Características.

- Al otorgar la escritura de obra nueva terminada, el Promotor deberá depositar ante cualquier Notario un ejemplar del Libro del Edificio, quien deberá hacer constar en la correspondiente escritura la existencia del mismo y su disponibilidad para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar del mismo a cada uno de los usuarios del edificio, sean o no propietarios, en el momento de la transmisión de cada inmueble.
- Los propietarios deben conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.

### 3.3.- CARACTERÍSTICAS

- Asimismo, deben recibir, conservar y transmitir la documentación que integre el Libro del Edificio.
- Los usuarios, sean o no propietarios, deben utilizar adecuadamente los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en el Libro del Edificio.
- El Proyecto de ejecución debe incluir las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento del edificio terminado (art. 6.1.2.d CTE), tanto en lo referido a los materiales, como de cada unidad de obra ejecutada.

## 3.4.- USO Y CONSERVACIÓN

### 3.4.- Normas de uso y conservación del edificio.

- ✓ El edificio y sus instalaciones se utilizarán adecuadamente, de conformidad con las instrucciones de uso, absteniéndose de hacer un uso incompatible con el previsto.
- ✓ Los propietarios y los usuarios pondrán en conocimiento de los responsables del mantenimiento cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento normal del edificio.
- ✓ El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Esto supondrá la realización de las siguientes acciones:

## 3.4.- USO Y CONSERVACIÓN

- a) Llevar a cabo el plan de mantenimiento del edificio, encargando a técnico competente las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones.
- b) Realizar las inspecciones reglamentariamente establecidas y conservar su correspondiente documentación; y
- c) Documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas en el Libro del Edificio.

# MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN

## CONSULTAS O SUGERENCIAS

La Ley de Ordenación de la Edificación vista por un Administrador de Fincas. La responsabilidad civil por vicios o defectos en la construcción. El Libro del Edificio.

Ponente: Aurelio Puche Ramos. Abogado asesor del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Gran Canaria.

Email: [aureliopuche@coaatgrancanaria.es](mailto:aureliopuche@coaatgrancanaria.es)

<http://www.coaatgrancanaria.es>

Tlf.: 928 24 39 42/43 (Extensión 39)

Despacho profesional:

Tlf: 928 33 02 26/32 47 72; Fax. 928 31 70 29.

Email: 1369@icalpa.com

Puche Ramos Abogados. La LOE vista por un  
Administrador de Fincas