

1.6. Responsabilidad Civil

EL CONSTRUCTOR, UNO DE LOS AGENTES DEL PROCESO CONSTRUCTIVO CON MAYOR RESPONSABILIDAD.

por

JUANA RUIZ JIMÉNEZ
Profesora Titular de Derecho Civil UNED

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. LA FIGURA DEL CONSTRUCTOR EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:
 - 1. OBLIGACIONES.
- III. RESPONSABILIDAD.
- IV. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

La figura del constructor ha estado contemplada en todo tiempo en el ámbito civil, de hecho, junto con el arquitecto, han sido los dos agentes del proceso constructivo que han tenido delimitada su responsabilidad en todo momento, el Código Civil así lo estableció en el artículo 1.591 en su redacción originaria.

Sin embargo, como en tantas otras figuras, no se marcó el contenido de su obligación, aunque como se ha señalado anteriormente, su responsabilidad respondía durante diez años por ruina del edificio (1).

La forma habitual de iniciar una relación entre el dueño de la obra y el constructor o contratista era y sigue siendo a través de un contrato de arrendamiento de obras y servicios, a través del cual, el dueño de la obra contrata la ejecución de la misma a cambio de un precio (2), por lo que la obligación del constructor es la ejecución, la realización de la obra. Pero un arrendamiento de obra complejo, pues el constructor es el encargado de los trabajos a realizar y generalmente de suministrar los materiales necesarios para llevar a cabo el proceso constructivo. Esto hace que el tema se complique en la práctica, ya que generalmente el constructor no tiene en su empresa a todos y cada uno de los profesionales que intervienen en la construcción de una obra o edificio, por ello, gran parte de los trabajos a realizar tienen que ser subcontratados. Como en otras ocasiones, la jurisprudencia ha ido perfilando las obligaciones y ampliando las mismas, a tenor de los avances en la materia, como señala ROUANET MOTA, el constructor, no sólo debe proceder a la ejecución de la obra, sino que lo tiene que hacer ajustándose a las pautas y directrices que le indique la dirección técnica, siempre conforme a las buenas

(1) Tampoco se señaló qué se entendía por ruina del edificio.

(2) Artículos 1.544 y 1.588 del Código Civil.

normas de la edificación, es decir, a su *lex artis* (3). En este sentido es significativa la STS de 8 de febrero de 1994, en la que manifiesta la Sala la obligación del constructor de actuar conforme a las buenas normas de la edificación, al indicar:

«...el contratista, como profesional que es en el ramo para el que ha sido contratado, debe indicar las consecuencias perjudiciales que se pueden seguir de determinadas órdenes y direcciones en la ejecución de una obra, salvando su responsabilidad, siempre que por su profesión pueda conocerlas, no requiriéndose para ello otros conocimientos, porque lo que no puede es escudarse en la simple y socorrida excusa de que hace lo que mandan, pues de lo contrario, sobraría su mención entre los responsables que enumera el artículo 1.591; siempre estaría en su mano huir de la responsabilidad pretextando las órdenes recibidas de los técnicos. También ha dicho esta Sala —sentencia de 22 de septiembre de 1986— que el constructor, por su carácter técnico, debió o no realizar la obra, no aceptarla, o bien advertir de las consecuencias que tendría hacerla de la manera proyectada».

Observamos cómo se exige al constructor, no sólo la ejecución de la obra, ni el cumplimiento de las órdenes emanadas de los técnicos, sino también el actuar conforme a las normas intrínsecas de su profesión.

Tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (4), el panorama ha variado. En primer lugar hay una delimitación de las obligaciones del constructor, de tal manera que ya se está haciendo una previsión del contenido de su trabajo.

II. LA FIGURA DEL CONSTRUCTOR EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La LOE ha contribuido a perfilar y aclarar la figura del constructor, ya que, como se ha señalado anteriormente, aunque estaba delimitada perfectamente su responsabilidad, no lo estaban sus obligaciones ni su área de actuación. El primer avance lo encontramos al hacer una definición de quién es el constructor como:

El agente que asume contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato (5).

Como afirma SAN SEGUNDO MANUEL, es la persona encargada de realizar la obra, de producir un resultado (6).

(3) ROUANET MOTA, E., «Los agentes intervinientes en el proceso constructivo y su responsabilidad en el hecho ruinoso», en *Revista de Derecho Privado*, 2002, pág. 492.

(4) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre. Ha sido modificada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

(5) Artículo 11.1 LOE.

(6) SAN SEGUNDO MANUEL, T., *La recepción del contrato de obra*, CISS, Valencia, 2002, pág. 38.

1. OBLIGACIONES

El apartado segundo del artículo 11 señala las siguientes obligaciones del constructor:

- a) *Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.* Como se decía anteriormente, la función del constructor es compleja. Tiene que actuar atendiendo a varios criterios, a un proyecto ya existente, a la legislación aplicable, principalmente normas de carácter administrativo, que no son iguales en todas las localidades de actuación; a las indicaciones del director de obra, que no tiene por qué ser la persona que ha ejecutado el proyecto, y del director de la ejecución de la obra, que normalmente es un arquitecto técnico o aparejador. La STS de 5 de abril de 2006, indica expresamente estas directrices, al reproducir los fundamentos de la sentencia de instancia en la que se manifiesta la responsabilidad del constructor «por no haberse ajustado a las prescripciones del proyecto técnico redactado».
- b) *Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.* La ley exige (7) tener titulación, o en su defecto, se entiende, estar capacitado profesionalmente para poder actuar como constructor. Pero, ¿a qué se está refiriendo el legislador con esto? Como afirma MUÑOZ DE DIOS, «la cualidad de contratista no requiere ninguna titulación administrativa, ni tampoco el cumplimiento de requisito previo para su ejercicio» (8). Aunque estas palabras se publicaban antes de la entrada en vigor de la LOE, se pueden trasladar al momento actual perfectamente, pues la propia ley deja sin determinar a qué tipo de titulación está haciendo referencia. Por otro lado, la capacidad profesional tan sólo puede establecerse: por un lado, a través del cumplimiento de todos los requisitos que los distintos organismos oficiales exigen para poder actuar en el tráfico, como pueden ser la documentación necesaria para estar dado de alta en el Registro Industrial, en el Registro Mercantil, el pago de impuestos, Seguridad Social, etc. Por otro lado, la capacidad profesional se pone de manifiesto con la propia trayectoria de trabajo, existiendo una regulación específica en el ámbito administrativo para garantizar la ejecución de las obras, cuando el comitente o promotor es la propia Administración, y existiendo esa laguna cuando el ámbito de actuación se circunscribe en la esfera privada, ya sea el dueño de la obra una persona particular o una empresa, cuya actividad es la promoción y venta de viviendas (9).

(7) Al establecerlo como una obligación del constructor.

(8) MUÑOZ DE DIOS, G., «Artículo 1.591 del Código Civil: Ruina en la construcción. Responsabilidad y legitimación activa para exigirla», en *La Ley*, 1990-I, pág. 1083.

(9) El Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 13/1995, de 18 de mayo, establece en el artículo 17 cuáles son los criterios que determinan la solvencia técnica de una empresa y señala: *En los contratos de obras, la solvencia técnica del empresario podrá ser justificada por uno o varios de los medios siguientes: a) Títulos académicos y experiencias del empresario y de los cuadros de la empresa y, en particular, del o de los*

- c) *Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.* Se vuelve a señalar de manera indeterminada cuáles son los requisitos para ser jefe de obra, en la práctica es la persona encargada de la misma. En este supuesto puede asumir estas funciones un arquitecto técnico, se justifica por ello la exigencia de titulación, o aquella persona que por su experiencia pueda llevar a cabo la supervisión de los trabajos a realizar.
- d) *Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.* Esto entraría dentro de la propia *lex artis* del constructor, emplear los medios necesarios para la ejecución.
- e) *Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.*
- f) *Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de obra.*
- g) *Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.*
- h) *Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.*

Los apartados f) a h) incluyen obligaciones encaminadas a facilitar toda la información sobre el inicio, desarrollo y ejecución de la obra, y por tanto los datos que posteriormente nos ayudarán a delimitar, en su caso, las posibles responsabilidades.

III. RESPONSABILIDAD

Comentábamos en las líneas introductorias que antes de la entrada en vigor de la LOE, el Código Civil preveía la responsabilidad del constructor en la llamada responsabilidad decenal. Al igual que ocurre con el resto de los agentes que intervienen en el proceso de construcción, no aparecen en la LOE especificados explícitamente los criterios de imputación de la responsabilidad del constructor (10).

El artículo 17 de la LOE, dedicado a establecer la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, señala, en el apartado primero, con carácter general, la responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso y atendiendo al tipo de daños que se puedan ocasionar, marca unos plazos u otros. Se establece, con independencia de la responsabilidad contractual en la que pueda incurrir cada uno, una responsabilidad atendiendo a los daños ocasionados, frente a los propietarios o a los terceros

responsables de las obras; b) Relación de las obras ejecutadas en el curso de los últimos cinco años, acompañadas del certificado de buena ejecución para las más importantes; c) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico de que dispondrá el empresario para la ejecución de las obras; d) Declaración de los efectivos personales medios anuales de la empresa, indicando, en su caso, grado de estabilidad en el empleo de los mismos y la importancia de sus equipos técnicos durante los tres últimos años; y e) Declaración indicando los técnicos o las unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa, de los que ésta disponga para la ejecución de las obras.

(10) RUIZ RICO RUIZ, J. M. y MORENO-TORRES HERRERA, M. L. (Coord.), *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Comares, 2002, pág. 157.

adquirentes. En relación con el constructor, el último párrafo del artículo 17 apunta lo siguiente:

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.

Es decir, que aparte de esa responsabilidad general, el propio constructor responde de los defectos de terminación o acabado. Así lo ha puesto de manifiesto la jurisprudencia en numerosas ocasiones, como en la STS de 27 de febrero de 2003, al señalar:

«En efecto, la ejecución de un proyecto y la actuación profesional del arquitecto y del arquitecto técnico no eximen al constructor de la responsabilidad por la mala realización efectiva de la obra y, así, en el presente caso, en que el alicatado y el suelo presentan evidentes vicios que atentan a las mínimas normas de una buena construcción, no puede el constructor escudarse en la intervención de técnicos para amparar su actuación que ha producido vicios ruinógenos por vicios de construcción, como dice el artículo 1.591».

Y haciendo alusión a la *lex artis* que debe emplear el constructor en la ejecución de la obra, es significativa la afirmación que hace el Tribunal Supremo en la sentencia 24 de noviembre de 2005, al afirmar:

«...que fueron los constructores posteriores los que realizaron el 55 por 100 de la obra restante, que finalizaron la edificación, y también desconocieron los cuidados más elementales sobre la colocación de bovedillas, empleo de los materiales más elementales en la construcción como los áridos y, finalmente, en el cierre del que tampoco se acomodó a un juicio de buena construcción, como ha puesto de relieve el perito informante».

Además el apartado 6 añade varios criterios de imputación de responsabilidad, diferentes a los referidos anteriormente:

- El derivado de los hechos cometidos por las personas, tanto físicas como jurídicas, que de él dependan.
- El derivado de los daños ocasionados por las empresas o personas que ha subcontratado.
- El derivado de los materiales empleados en la obra y adquiridos por él.

Se observa de todo ello, el amplio espectro de situaciones por las que el constructor debe responder, que están directamente relacionadas con las obligaciones que se le atribuyen en el artículo 11, independientemente de las acciones de regreso que pueda tener en alguno de los supuestos.

Sin embargo, hay que matizar que, a veces, cuando está clara la delimitación de las actuaciones que han producido los daños, puede exonerarse de responsabilidad a los agentes que no han intervenido en el resultado. Una prueba de ello es la STS de 9 de febrero de 2006, que separa y delimita perfectamente la causa de los daños producidos, afirmando: *«...la cuestión fáctica es inamovible en casación y han declarado categóricamente, valorando la prueba practicada las sentencias de instancia, que la ruina parcial que ha sufrido la construcción objeto del contrato de obra, no es imputable al contratista demandado».*

IV. CONCLUSIONES

Es evidente la importancia que adquiere el constructor en todo el proceso constructivo, ya que es el encargado de acometer el mayor número de tareas, como así se desprende de lo establecido en el artículo 11.

Sus funciones están delimitadas en la propia ley, y debido a la amplitud de las mismas y a las directrices a seguir, tiene que combinar varios extremos, como la ejecución de una obra, cuyas bases vienen marcadas por un proyecto que ha de seguir, con indicaciones técnicas que en todas las ocasiones no son correctas o ajustadas a la normativa.

En el ámbito de la construcción y tras la Ley de Ordenación de la Edificación, se perfila con mayor exactitud la responsabilidad de cada uno de los agentes que intervienen en el proceso, entre ellos el del constructor; sin embargo, en ocasiones, cuando no es posible establecer la causa que ocasionó el daño o la ruina de un edificio, el principio que prima es el de solidaridad.

En definitiva, el constructor responde como el resto de los agentes de los daños ocasionados o ruina de un edificio, si no se puede establecer la causa que lo ocasionó. Además responde de las deficiencias de los productos de construcción adquiridos por él. Y responde de la falta de capacidad profesional, impericia, negligencia o incumplimiento de las obligaciones de todas las personas a su cargo. Y, por último, por incumplimiento o negligencia de lo efectuado por las empresas o personas subcontratadas por él. Es, junto con el promotor, el agente con mayor responsabilidad en todo el proceso constructivo.

BIBLIOGRAFÍA

- DEL ARCO TORRES, M. A. y PONS GONZÁLEZ, M., *Derecho de la Construcción (Aspectos administrativos, civiles y penales)*, Comares, Granada, 1993.
- MUÑOZ DE DIOS, G., «Artículo 1.591 del Código Civil: Ruina en la construcción. Responsabilidad y legitimación activa para exigirla», en *La Ley*, 1990-I, págs. 1081-1089.
- ROUANET MOTA, E., «Los agentes intervinientes en el proceso constructivo y su responsabilidad en el hecho ruinoso», en *Revista de Derecho Privado*, 2002.
- RUIZ RICO RUIZ, J. M. y MORENO-TORRES HERRERA, M. L. (Coord.), *La responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Comares, 2002.
- SAN SEGUNDO MANUEL, T., *La recepción del contrato de obra*, CISS, Valencia, 2002.

RESUMEN

CONSTRUCTOR INMOBILIARIO

El constructor es, junto con el promotor inmobiliario, el agente con mayor responsabilidad en el proceso constructivo. Existe una relación de correspondencia con las obligaciones que la Ley de Ordenación de la Edificación le ha atribuido.

ABSTRACT

REAL-ESTATE BUILDER

The builder and the real-estate developer are the agents who bear the most liability in the building process. There is a correspondence relationship with the obligations that the Building Planning Act assigns to the builder.