

Medio: Togas.biz

Sección: Responsabilidad civil

Temática: Portada / Código Técnico de la Edificación: ¿Modifica el régimen de responsabilidades previsto en la LOE?

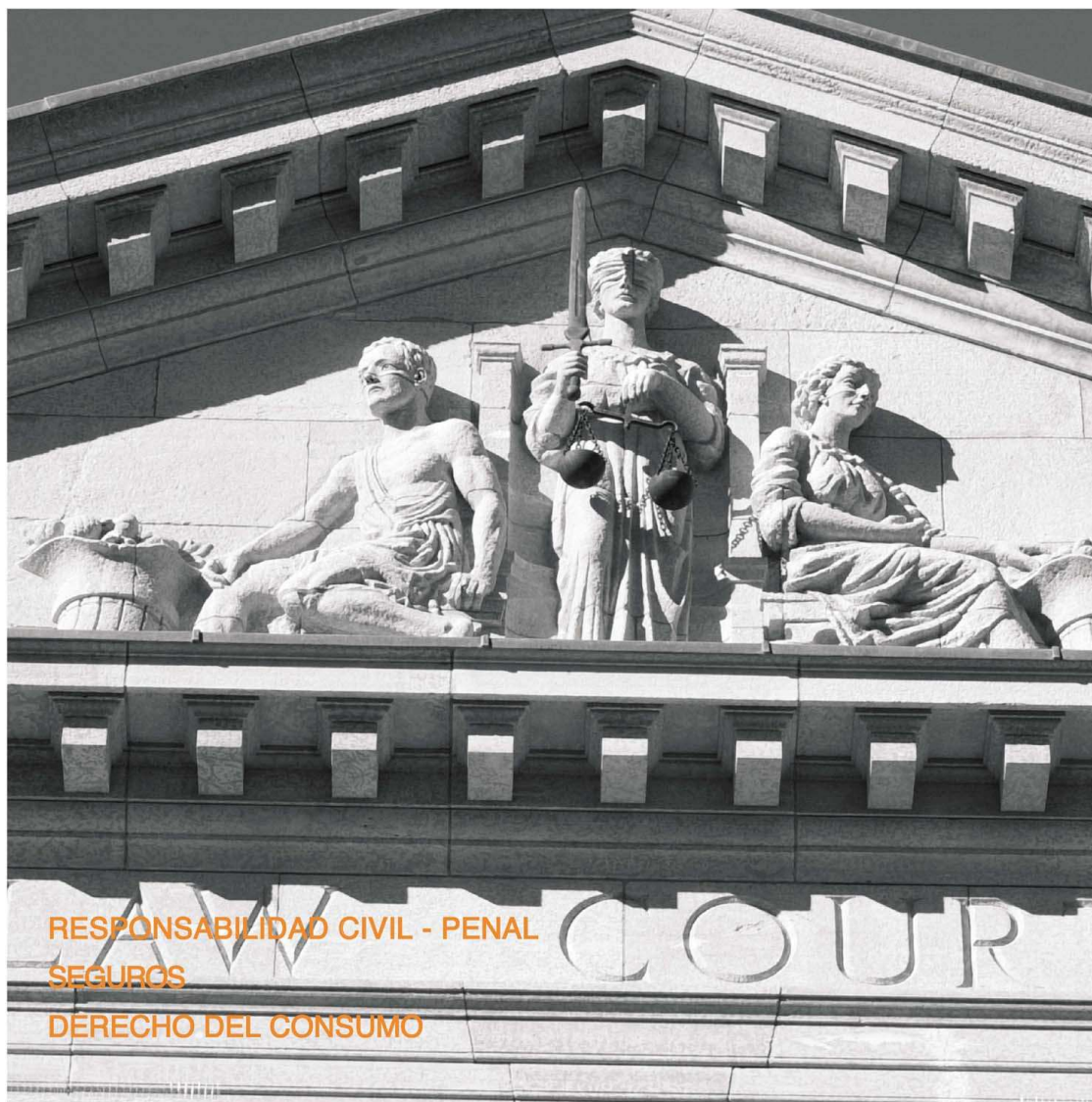
Togas.biz

Edición número 74

El Derecho para empresas y ciudadanos

LUNES 3 DICIEMBRE 2007

www.togas.biz



RESPONSABILIDAD CIVIL - PENAL

SEGUROS

DERECHO DEL CONSUMO

Medio: Togas.biz

Sección: Responsabilidad civil

Temática: Código Técnico de la Edificación: ¿Modifica el régimen de responsabilidades previsto en la LOE?

PÁGINA 8

Togas.biz

RESPONSABILIDAD CIVIL

LUNES, 3 DICIEMBRE 2007

Código Técnico de la Edificación: ¿Modifica el régimen de responsabilidades previsto en la LOE?

ALEJANDRO TINTORÉ
ABOGADO Y SOCIO

Es de todos sabido que el sistema de responsabilidad por vicios en la construcción contenido en la Ley de Ordenación de la Edificación responde a principios eminentemente garantistas, encaminados a salvaguardar los derechos de quienes adquieren una vivienda, todo ello con la vista puesta en el aseguramiento de la que, en muchos casos, es la inversión económica más importante que realiza una persona a lo largo de su vida.

Esta situación de especial tutela por parte de los poderes públicos a través de medios normativos ha llevado a algunos tratadistas a hablar de la traslación al ámbito de la construcción de la especial protección que, en otros ámbitos de la realidad socioeconómica, se reconoce a los consumidores y usuarios.

En este sentido, entre las muchas manifestaciones de esta singular tutela normativa podemos destacar, la imposición de controles durante la ejecución de la obra, la ampliación del régimen de responsabilidad más allá de los denominados vicios ruinosos, la obligatoriedad de que los promotores constituyan un seguro de responsabilidad decenal o la fijación ex lege de la responsabilidad solidaria del promotor.

No obstante todo lo anterior, donde la voluntad del legislador de emplear la LOE para dotar de especial protección a los adquirentes de viviendas se hace más patente es al articular el sistema de responsabilidad legal constructiva.

A pesar de que la formulación jurídica del sistema de responsabilidad por vicios en la construcción contenido en la LOE es bastante más compleja, podemos resumirlo a grandes rasgos señalando que quien reclama por

vicios en la construcción al amparo de lo dispuesto en la Ley de ordenación de la Edificación sólo está obligado a acreditar:

1º.- La existencia del daño cuya reparación solicita y...

2º.-...que éste se ha producido dentro de los plazos de garantía (anual, trienal o decenal) que la propia Ley establece.

A partir de ahí, serán los agentes que intervinieron en la construcción, y que resulten demandados, quienes deban probar que no son responsables de la patología en cuestión, acreditando la concurrencia de alguna de las causas de exoneración de responsabilidad que, de forma tasada, recoge la LOE.

Estas causas son:

- la fuerza mayor y/o caso fortuito,

- la culpa del propio perjudicado

- y el hecho de tercero –causa esta última que, obviamente, engloba la culpa de los restantes agentes que hayan intervenido en la construcción del edificio-.

Una de las consecuencias obvias de que las causas de exoneración de la responsabilidad de los agentes constructivos respondan a un número limitado de supuestos perfectamente tasados y definidos en la LOE, es que otras causas, que hasta la fecha podían servir para excusar la responsabilidad de estos agentes, han perdido toda su virtualidad a los efectos de salvaguardar la responsabilidad de éstos frente a los adquirentes de viviendas, reteniéndola su eficacia a los únicos efectos de las eventuales acciones de repetición que puedan posteriormente entablarse.

Entre estas causas, que tradicionalmente habían venido siendo referidas para excusar la responsabilidad de los agentes constructivos, y que ahora han perdido buena parte de su eficacia, ocupa

un lugar de singular relevancia la alegación por parte de los agentes que intervinieron en la construcción del edificio de que, en el desempeño de su labor, actuaron con la diligencia debida y exigible.

Dicho de otra forma, a tenor de la LOE, ni una adecuada praxis profesional, ni tan siquiera el cumplimiento de la normativa por parte de los agentes que intervinieron en la construcción de un edificio, impide la apreciación de responsabilidad de éstos frente a los perjudicados cuando concurre un daño originado en el proceso edificativo, siempre que el mismo pueda incardinarse en la esfera de actuación o supervisión de dicho profesional.

En efecto, la responsabilidad de los agentes constructivos frente a los adquirentes y subadquirentes de las viviendas no se elimina con el puntual cumplimiento de las prevenciones legales y reglamentarias y de las aconsejadas por la técnica si todas ellas se revelan insuficientes para la evitación del riesgo.

Nos encontramos así ante una cuasi-objetivización de la responsabilidad que sólo desaparece en las relaciones internas entre los distintos agentes que intervinieron en la construcción del edificio, permitiendo que en este último ámbito de discusión se depuren con mayor precisión las responsabilidades de cada cual, pudiendo cada agente eximirse de responsabilidad imputando a otro u otros agentes la responsabilidad por la aparición de la patología, siendo esta posibilidad una de las manifestaciones del acto de tercero al que se refiere el artículo 17.8 de la LOE y ello en plena consonancia con el principio de individualización de responsabilidades también recogido en la LOE.

Esta conclusión, que no merece grandes divergencias en la doctrina que analiza la LOE, podría

tener que ser reinterpretada a la vista del Código Técnico de la Edificación.

Como bien es sabido, el CTE pretende huir del antiguo sistema legal de construcción basado en prescripciones dirigidas a establecer cómo se deben construir los edificios, sustituyéndolo por una normativa de naturaleza prestacional basada en resultados.

Este cambio implica

que, con independencia de la solución constructiva aplicada, que es de libre elección por parte de quienes ejecutan la obra, el resultado de la misma deba garantizar determinadas prestaciones, inexcusables, irrenunciables y previstas en el propio CTE, pretendiendo con ello fomentar la innovación en el ámbito de la construcción y dotar de mayor libertad a los agentes constructivos, liberándolos de unas ataduras normativas y procedimentales que se han revelado incapaces de seguir el ritmo que marca la evolución de las técnicas constructivas.

Ahora bien, consciente de que no todo el mundo querrá o estará en condiciones de innovar, el propio CTE, a través de los Documentos Básicos, viene a juridificar un conjunto de soluciones constructivas que la experiencia consolidada durante años de utilización ha acabado validando, regulando, hasta los más nimios detalles, el proceso de ejecución de cada partida de obra.

La minuciosidad con que se regula el proceso constructivo en los diferentes Documentos Básicos, junto con la referencia continua en los mismos a que, si se sigue lo prescrito en ellos, se está cumpliendo con el Código Técnico de la Edificación, hace que un número creciente de autores consideren que el cumplimiento de los Documentos Básicos constituya causa de exoneración de responsabilidad de los agentes de la construcción frente a las reclamaciones de terceros.

Al fin y al cabo, los Documentos Básicos no dejan de ser la plasmación normativa del estado actual de la ciencia y técnica constructiva –o al menos de una ciencia o técnica de probada eficacia-, por lo que no tiene sentido exigirle a alguien más de lo que el conocimiento actual del arte edificatorio permite conocer.

Dicho de otra forma, si a pesar



del cumplimiento estricto de los Documentos Básicos, aparecen patologías será porque en el estado de la técnica actual no se puede hacer más, por lo que ningún reproche culpabilístico se podrá dirigir frente a quien haya proyectado, supervisado o ejecutado la obra aplicando dicha técnica.

Esta visión del valor jurídico exoneratorio ante las patologías que debe darse al cumplimiento de los Documentos Básicos choca, sin embargo, con el grave problema de su engarce dentro de las tasadas causas de exoneración previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación que, no debemos olvidarlo, es norma de rango superior.

En este sentido, la solución más razonable pasaría, quizás, por considerar la aparición de deficiencias pese al cumplimiento estricto de las prescripciones previstas en los Documentos Básicos, como un supuesto de caso fortuito, cuya existencia, según lo ya señalado, llevaría aparejada la aplicación de la causa de exoneración de responsabilidad prevista en el artículo 17.8 de la LOE.

La cuestión dista mucho de estar resuelta, lo que nos sitúa en un marco de incertidumbre jurídica que sólo quedará resuelto cuando el problema se plantee ante los Tribunales y éstos se pronuncien en uno u otro sentido.

INFO

LEXLAND ABOGADOS

Barcelona
Avda.Diagonal-Muntaner, 240
08021 BARCELONA
Tel.: + 34 932 404 011

barcelona@lexland.es

Madrid - Sevilla
Marbella - Londres

www.lexland.es