

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.

Las comunidades de vecinos

Juan F. García Vergel

Agentes intervinientes

Todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación.

Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en la LOE y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Agentes intervinientes: Figuras

Promotor

Proyectista

Constructor

Director de Obra

Director de Ejecución

Entidades de control de calidad

Coordinador Seguridad y Salud

Subcontratista

Autónomos

Otros agentes

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

La Comunidad de Propietarios **se convierte en promotor** al contratar la realización de una **obra de construcción**, ya sea esta de reparación, mantenimiento o mejora de sus zonas comunes.

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Promotor

Cualquier 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.

Artículo 9 LOE

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Obligaciones del Promotor

Obras con proyecto:

Designar al proyectista (proy. técnico)

Designar coordinador seguridad y salud

Encargar elaboración estudio de seguridad y salud

Nombrar dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud en su caso

Informar a los contratistas

...

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.

Las comunidades de vecinos.

Obligaciones del Promotor

Obras sin proyecto:

(Recomendado) Encargar a un arquitecto técnico la elaboración de una documentación técnica descriptiva

Encargar documento informativo en materia preventiva

Nombrar un director de obra y un coordinador de seguridad y salud (según casos)

Exigir al contratista una evaluación de riesgos específica

...

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Obligaciones del Promotor

En obras con proyecto o sin proyecto

Obligaciones preventivas que dimanen responsabilidad:

- Por acción u omisión
- Al elegir
- Deber de supervisión
- Dejación de autoridad

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Legislación

Ley 32/2006 Reguladora de la Subcontratación + R.D. 1109/2007

Ley 38/1999 Ordenación de la Edificación

Ley 31/1995 Prevención de Riesgos Laborales

Ley 57/1968 Afianzamiento de Cantidades a Cuenta

R.D. 314/06 Código Técnico de la Edificación

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

¿Afecta a rehabilitación?

Artículo 2 IOE

2.B. Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica, ... intervención total o parcial que generen una variación esencial de la composición general exterior, volumetría, sistema estructural ...

2.C. Obras con carácter de intervención total en edificaciones catalogadas con algún tipo de protección

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

¿Tipo obra Vs. Responsabilidad?

Obras Con Proyecto / Obras Sin Proyecto

Diferentes tipos de obra no delimitan diferentes responsabilidades.

La calificación administrativa no determina la existencia ni la gravedad del riesgo.

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Tipos de responsabilidad

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Tipos de Responsabilidad

Administrativas: Infracciones administrativas en relación normas sobre seguridad y salud laboral

Penales: Relativa a las normas de prevención de riesgos laborales

Civiles: Consistente en la reparación del daño causado por medio de una indemnización al/los perjudicados

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Áreas de Responsabilidad



La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Responsabilidad penal

En la comunidad de propietarios, la responsabilidad penal recae sobre los representantes de la misma: el Presidente, Administrador, o el Secretario o concurrencia de varias figuras.

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Mapa de Riesgos



La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Responsabilidad Civil. Principio de solidaridad

El artículo 17.3 IOE

PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD

... cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Responsabilidad Civil. Principio de solidaridad

El artículo 17.3 IOE

PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD

En todo caso, el **promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes** ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción .

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Responsabilidad Civil

El artículo 17 de la LOE :

- a) **10 años** defectos en elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- b) **3 años** por vicios constructivos o instalaciones que afecten a los requisitos de habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente).
- c) **1 año** en relación con los vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Minoración y transferencia del riesgo

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Minoración y transferencia del riesgo

Principios

- Principio de solidaridad general
- Cadena de responsabilidad
- Promotor solidario frente a todos los intervinientes

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Minoración y transferencia del riesgo

En construcción y en la figura del promotor, la correcta minoración y transferencia del riesgo se realiza a través del mismo ejercicio en todos los agentes intervinientes.

Sólo se puede realizar a través del conjunto de todos los agentes intervinientes.

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Minoración y transferencia del riesgo

- Cumpliendo con las obligaciones propias
- Vigilando y obligando al cumplimiento de las obligaciones de terceros
- Una vez sucedido hecho generador, disponer de las herramientas para transferir ese riesgo a un 3º: producto asegurador
- Vigilar que el resto de agentes intervinientes disponen de herramientas de transferencia del riesgo adecuadas ya que somos solidarios en la responsabilidad

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Transferencia del riesgo: elementos

Seguro de Responsabilidad Civil / de comunidades

- No está preparado para este tipo de riesgos
- Insuficiente en los supuestos de obras menores

Hay otras herramientas en el mercado asegurador:

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Transferencia del riesgo: elementos

- R.C. de promotor / promotor-constructor
- T.R. de Construcción
- Seguro Decenal de daños
- Seguro Triannual de daños

La responsabilidad de los agentes intervinientes en una obra de rehabilitación.
Las comunidades de vecinos.

Dudas y preguntas. Gracias.



Juan F. García Vergel