

GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & CLARTE FIRMA DE ABOGADOS

El promotor es aquella persona física o jurídica que a través de una organización empresarial decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, la construcción o rehabilitación de un edificio para enajenarlo o explotarlo, en todo o en parte, bajo cualquier título jurídico. Acorde con dicha definición, las obligaciones del promotor pueden resumirse, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante la LOE), en las siguientes:

a) Ostenta sobre el suelo la titularidad de un derecho que le faculta para construir en él (normalmente, un derecho de propiedad o de superficie).

b) Facilita al proyectista la documentación e información previa para la redacción del proyecto con sujeción a la normativa vigente.

c) Autoriza al director de la obra las posteriores modificaciones del proyecto, es decir, aquellas eventuales modificaciones que vengan exigidas por la marcha de las obras.

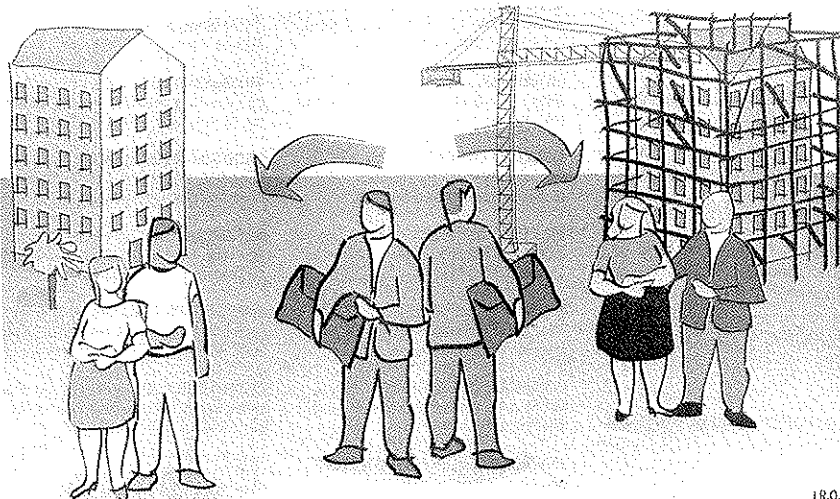
d) Gestiona y obtiene las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas necesarias para el comienzo de las obras.

e) Suscribe el acta de recepción de la obra en el supuesto de que la obra se encuentre realmente terminada y se encuentre concluida de conformidad con el contrato de obra.

f) Suscribe los seguros por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción establecidos por Ley.

g) Entrega al adquirente la documentación de la obra ejecutada o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes (en particular, el Libro del Edificio).

Con su iniciativa y riesgo como empresario, el promotor lleva a cabo unas obras de edificación que dan lugar al edificio que adquiere y posteriormente transmite en el mercado a terceros obteniendo con ello el beneficio económico perseguido. Obviamente, dicho beneficio trae su causa en la intervención en el proceso de edificación no sólo del promotor sino también de los denominados «agentes de la edificación», entre los que podemos destacar las figuras del proyectista, constructor, director de obra y director de ejecución de la obra, suministradores de productos, etc... Dichos agentes, con independencia de la responsabilidad contractual derivada de su actividad en el proceso de edificación, responderán, según la LOE, frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos de los daños materiales que se produzcan dentro de determinados plazos a contar desde la recepción de las obras. A tal efecto, la LOE establece tres clases de daños materiales:



I.R.O.

LA RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR FRENTE A LOS PROPIETARIOS Y TERCEROS ADQUIRENTES DE VIVIENDAS

1º) Los daños materiales causados por vicios o defectos 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 estabilidad del edificio.

2º) Los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (higiene, salud, protección del medio ambiente; protección contra el ruido; ahorro de energía y aislamiento térmico).

3º) Los daños materiales por vicios y defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Pues bien, la gran novedad de la LOE en este aspecto de la responsabilidad por daños materiales reside en que el promotor responderá en todo caso con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción incluidos en cualquiera de los tres grupos anteriormente indicados (relativos a elementos constructivos, a los elementos estructurales y los relativos a la terminación y acabado de las obras). Por lo tanto, el promotor, por su condición de artífice de toda la construcción realizada asume una función de garante frente a los

adquirentes de viviendas por la actuación de los agentes implicados en la edificación. De hecho, el comprador de una vivienda, que ha confiado en el prestigio y solvencia del promotor, contrata con éste la adquisición de la vivienda en la seguridad de que la construcción culminará en la entrega del objeto contratado en las condiciones idóneas para el fin al que va a ser destinado. Por ello, si el promotor incumple con dicha obligación, es responsable ante el comprador, responsabilidad ésta que se mantendrá incluso en aquellos casos en los que estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sean imputables a otro de los agentes del proceso de edificación.

Al hilo de lo anterior, no podemos dejar pasar esta ocasión para significar que la LOE establece expresamente que las acciones para exigir dicha responsabilidad, tanto al promotor como al resto de los agentes de la edificación, pueden ser ejercitadas tanto por el propietario del inmueble (debe entenderse el primer destinatario de la vivienda) como por los posteriores adquirentes de la vivienda, por lo que se consagra legalmente la vinculación entre el ejercicio de la acción y la persona perjudicada por el daño en su condición de titular del edificio. Ello, no es más que reflejo de la doctrina jurisprudencial elaborada en torno al

principio constitucional de protección y defensa de los consumidores y usuarios (principio que vincula a Jueces y Tribunales informando a la práctica judicial) y, en particular, a las personas que adquieran, como destinatarios finales, bienes inmuebles, regla ésta inspirada por el principio constitucional de defensa del consumidor (artículos 51 y 53.3 de la Constitución española) cual es la legitimación de los propietarios y los terceros adquirentes del edificio o de los pisos y locales (caso de haberse dividido el edificio) en el ejercicio de las acciones contra las personas físicas o jurídicas que hayan intervenido en el proceso de edificación.

Así, la práctica judicial ha venido reconociendo dicho principio a través de numerosas resoluciones previas a la publicación de la LOE por las que los terceros adquirentes o sucesivos compradores del inmueble gozan de legitimación adquirida por subrogación dado que por el hecho de la adquisición de la propiedad del mismo se produce una sucesión de los derechos y acciones nacidas para garantizar y proteger la propiedad y todos los derechos que por razón de la misma tuviese el vendedor contra otro. Así, mientras las acciones perviven, el propietario actual del inmueble dispone de legitimación para reclamar de los agentes de la edificación la reparación de los daños.