



DERECHO

URBANISMO

# LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARQUITECTO

Adolfo Morán Díaz  
Doctor en Derecho. Abogado

**REUS**  
EDITORIAL

# COLECCIÓN URBANISMO Y DERECHO

## TÍTULOS PUBLICADOS

**Medianería, edificaciones y propiedad horizontal**, *Cristina Mosquera Ordóñez* (2004).

**El agente urbanizador en el Derecho Urbanístico Español**, *Alejandro Javier Criado Sánchez* (2004).

**Ruido, inmisiones y edificación**, *Carlos Cuadrado Pérez* (2005).

**Limitaciones de luces y vistas en el Código civil español**, *Carlos Rogel Vide* (2006).

**Planificación turística autonómica**, *Omar Bouazza Ariño* (2007).

**El Derecho urbanístico del siglo XXI. Tomo I: Urbanismo y Vivienda. Tomo II: Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tomo III: Urbanismo y Estado de las Autonomías**, *Jesús del Olmo Alonso (Coord.)* (2008).

**La renovación urbana y su régimen jurídico. Con especial referencia a la Ley de Economía Sostenible, Ley 2/2011, de 4 de marzo, y el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio**, *Guillem Cervera Pascual* (2013).

**Poder Público y propiedad privada en el urbanismo: La Junta de Compensación**, *Juan José Rastrollo Suárez* (2013).

**El contrato de cesión de solar por edificación futura. Una configuración alternativa**, *Manuel Seda Mora* (2015).

**La responsabilidad civil del arquitecto**, *Adolfo Morán Díaz* (2017).

**COLECCIÓN URBANISMO Y DERECHO**

Directores:

**MARTÍN BASSOLS**

Catedrático de Derecho Administrativo

**EDUARDO SERRANO**

Profesor titular de Derecho civil

# **LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARQUITECTO**

**Adolfo Morán Díaz**

Doctor en Derecho. Abogado

**REUS**  
EDITORIAL

Madrid, 2017

© Editorial Reus, S. A.  
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid  
Tfno: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54  
Fax: (34) 91 445 11 26  
E-mail: reus@editorialreus.es  
<http://www.editorialreus.es>

1.ª edición REUS, S.A. (2017)  
ISBN: 978-84-290-2001-4  
Depósito Legal: M 31489-2017  
Diseño de portada: María Lapor  
Impreso en España  
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.  
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta, responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

*Para Irene*



## ABREVIATURAS

AC	Actualidad Civil
ADC	Anuario de Derecho civil
ADCO	Anuario de Derecho concursal
AN	Audiencia Nacional
AP	Audiencia Provincial
Ap.	Apartado
Art.	Artículo
BGB	Código Civil alemán (Bürgerliches Gesetzbuch)
C.C.	Código Civil
CENDOJ	Centro de Documentación Judicial
Cfr.	Confróntese
CJ	Cuadernos Jurídicos
Coord.	Coordinador/a
CTE	Código Técnico de la Edificación
DGRN	Dirección Gral. de los Registros y del Notariado
Ed.	Editorial
Edic.	Edición
Ep.	Epígrafe
Et. Alt.	Y otros.
F.D.	Fundamento de Derecho
LCAP	Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
NBE	Normas Básicas de la Edificación
Pág.	Página
Pf.	Párrafo
RCDI	Revista Crítica de Derecho inmobiliario
RD	Real Decreto

RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
RDP	Revista de Derecho privado
Ref.	Referencia
RGD	Revista General de Derecho
RGLJ	Revista General de Legislación y Jurisprudencia
ROJ	Repertorio Oficial de Jurisprudencia
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
ss.	Siguientes.
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo
T.	Tomo
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo
VV.AA.	Varios autores
<i>Vid.</i>	<i>Véase</i>
<i>Vid. supra</i>	<i>Véase anteriormente</i>
<i>Vid. infra</i>	<i>Véase más adelante</i>
Vol.	Volumen

## I. ANTECEDENTES NORMATIVOS

El contrato de obra como génesis y distribución de responsabilidades entre las partes que intervienen en el proceso de la edificación ha estado presente constantemente en los estadios previos de nuestro ordenamiento<sup>1</sup> siendo el arquitecto, indiscutiblemente, una figura central<sup>2</sup> tanto en el Derecho medieval de tradición romanista como en posteriores codificaciones<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> En la Instituta y el Digesto Justinianeos ya se regulaba el contrato de arrendamiento de obra como la realización de una obra de acabado perfecto a cambio de un precio. En el Libro III, prefacio del Título XXIV de la «*Instituta*» y en el Libro XIX, Título II, párrafos II y XIII-10 del «Digesto»: «*Si lege operis locandi comprehensum esset, ut, si ad diem effectum non esset, relocare id liceret, non alias prior conductor ex locato tenebitur, quam si eadem lege relocatum esset: nec ante relocari id potest, quam dies efficiendi praeterisset*».

<sup>2</sup> La Constitución de Graciano, Valentiniano y Teodosio del año 385, recogida en el *Codex Theodosianus* (XV.1.24) y reproducida con ligeras modificaciones en el *Codex Iustinianus* (VIII. XI. 8) establece la responsabilidad de los *curatores* y de sus herederos en el ámbito de las obras públicas; menciona la ruina y los vicios de las obras, excluyendo el *casus fortuitus*, y regula la reparación *in natura* estableciendo una garantía de quince años. Ya se recogía en ellas el director de obra —conductor— y se encuentran referencias a la responsabilidad por ruina en el ordenamiento público romano. Vid. RUBIO SAN ROMÁN, J.I.: *La responsabilidad civil en la construcción*. Madrid 1987 pág. 25 y ss. Este autor precisa que, en el Derecho privado romano, no existía una figura que regulase las consecuencias jurídicas de la ruina de un edificio: era en el ámbito público donde se establece expresamente la responsabilidad respecto a las obras públicas. Esto fue, exactamente, lo que sucedió en nuestra jurisprudencia, para glosar e interpretar los escasos preceptos del Código civil referidos a la materia. En ese sentido Cfr. HATERO JIMÉNEZ, M.: «El retraso del contratista en la conclusión de la obra como causa de resolución del contrato: los pactos de *lex comisoria*». *Actualidad Jurídica Aranzadi* num.792/2010.

<sup>3</sup> Siete Partidas. Partida V, Título VIII, Ley primera: «*cuando un hombre alquila a otro obras que ha de hacer por su persona, y otorgar un hombre a otro poder de usar*

Con ese legado histórico entronca directamente nuestro código civil merced al esfuerzo de García Goyena por conservar instituciones y tradiciones jurídicas, forales e históricas de la península en el actual Código, englobando la tradición romanista tal y como se contemplaba en el siglo XIX en nuestro país<sup>4</sup>.

Esa doctrina romanista acogió las figuras de la *locatio conductio operarum* y la *locatio conductio operis* del *ius civile*, que regulaban la prestación de una actividad o la realización de una cosa a cambio de un precio.

A tal fin se configuró el contrato de obra como un tipo específico de arrendamiento en los artículos 1544 y 1588 a 1600, perfilando la responsabilidad contractual por daños derivados de vicios en la edificación e incumplimiento de las condiciones contractuales en un total de catorce artículos dedicados específicamente a este contrato.

El Código civil ha sido, en España, la única norma general en la que se establecía la responsabilidad civil directamente atribuible al arquitecto y a los demás agentes en el ámbito de la edificación, y fue el trasfondo jurídico en el que se fraguaron numerosos proyectos legales y normas adyacentes —especialmente en el ámbito del urbanismo y de derecho de los consumidores— hasta la entrada en vigor de la LOE en 1999, la primera norma específica dedicada a ese sector en nuestro ordenamiento, más de un siglo después.

Desde la aprobación del Código, a lo largo del siglo siguiente fueron entraron en vigor, de forma dispersa, normas específicas referidas a las facultades y obligaciones profesionales del arquitecto, igualmente aplicables en lo referente a la posible responsabilidad, aunque de manera indirecta. Son ejemplo de esto el Real Decreto 2512/1977 de 17 de junio<sup>5</sup>

---

*su cosa y de servirse de ella por cierto precio que le ha de pagar en dineros contados, pues si otra cosa recibiese que no fuese dineros contados, no sería alquiler, más sería contrato innominato, y arrendamiento, según el lenguaje de España, es arrendar herencia o almojarifazgo o alguna otra cosa por renta cierta que den pie por ello».*

<sup>4</sup> GARCÍA CONESA, A.: *Derecho de la construcción*. Ed. Bosch. Barcelona 1996, Págs. 17 y 18. Señala este autor que García Goyena igualmente siguió —en el ámbito del arrendamiento de obra— al Código civil francés, fijando las líneas generales de este contrato con una regulación directamente ligada a las figuras romanas. Señala el autor (*Op. cit.* pág. 18) «*En España, el Proyecto de Código Civil de Don Florencio García Goyena (año 1851) siguió en sus arts. 1529 a 1541 al Código francés y fijó las líneas generales de una regulación cuyo contenido de hecho es bastante más antiguo y, desde luego, esta hoy muy obsoleto, pero que llegaría finalmente al Código Civil de 1889*».

<sup>5</sup> Este decreto modificaba la norma anterior, que databa de 1922 y en la que igualmente se incluían algunas de las funciones profesionales del arquitecto: se trata del Real

«por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los arquitectos en su profesión» aún hoy vigente en la parte referida a la documentación del proyecto y las labores de dirección; o el también vigente Decreto de 11 de marzo de 1971, sobre redacción de los proyectos y dirección de las obras.

También en ese periodo asistimos a un florecimiento de normativa autonómica referida a habitabilidad de las edificaciones, salubridad, espacios naturales y accesibilidad, que entronca directamente con otra gran carencia del momento: la inexistencia de un reglamento técnico que unificase los criterios y exigencias distribuidas en el tiempo —desde 1957— por las «normas MV» (competencia entonces del Ministerio de Vivienda): éstas regulaban el sector de la edificación y fueron reemplazadas por las Normas Básicas de la Edificación (NBE) en 1977, que fueron un primer intento por aglutinar los estándares mínimos de las edificaciones contenidas en la normativa precedente<sup>6</sup>.

El marco técnico del proceso edificatorio a seguir por el arquitecto y demás agentes se completó con los reglamentos de Normas Tecnológicas de la Edificación («NTE»); como el Decreto 3565/1972, de 23 de diciembre, «por el que se establecen las normas tecnológicas de la edificación (NTE)», complementado con el Real Decreto 1650/1977, de 10 de junio, y por las Órdenes ministeriales de 4 de junio de 1984 (NTE-IER-84) y de 26 de septiembre de 1986 (NTE-IGA-86), vigentes durante veinte años, hasta la promulgación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación.

---

Decreto de 1 de diciembre de 1922, primera y única norma de ámbito estatal relativa a la *lex artis* de estos profesionales desde la aprobación del Código civil hasta el año 1977. Así lo indica FEMENÍA LÓPEZ, P.J. en *La Responsabilidad del Arquitecto en la Ley de Ordenación de la Edificación*. Ed. Dykinson 2004, pág. 131.

<sup>6</sup> Ejemplo de esta proliferación normativa en materia de vivienda son las normas autonómicas Ley 2/1999, de 17 de marzo, sobre medidas de calidad de la Edificación; Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE); Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura; Decreto 67/2011, de 5 de abril, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública de Andalucía; Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia; Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, entre otras que conforman una constelación legal de índole urbanístico o administrativo que si bien se dirigen a regular medidas de concesión de VPO o aspectos de ordenación del suelo incluyen en su articulado medidas edificatorias. A tal fin puede consultarse el índice cronológico contenido en CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M.C.: *Comentarios a la Ley de ordenación de la Edificación*. Ed. Thomson Aranzadi. Navarra 2005. Págs. 1003 a 1036.

También en ese lapso de tiempo tienen lugar diversos intentos de regulación de las competencias y responsabilidades de los agentes intervinientes en la edificación y del mismo proceso edificatorio que conviene exponer a fin de comprender mejor las peculiaridades del actual marco jurídico.

En 1970 se constituyó un «Grupo de Trabajo para la Seguridad en la Edificación» que tenía entre sus fines la revisión del art. 1591 C.C. y la posible inclusión de la obligación de contratación de un seguro de responsabilidad civil para los promotores. Por motivos políticos, las propuestas de dicho grupo quedaron frustradas<sup>7</sup>.

La siguiente iniciativa apareció en 1978, con el denominado «Libro blanco sobre edificación», que señalaba la necesidad de una ley específica para regular el proceso de edificación. Esta encomienda se estudió dos años después mediante un estudio sobre la viabilidad de una Ley General de Edificación, dando pie a numerosos borradores que no llegaron nunca a la fase final de redacción, siendo destacable la propuesta presentada al Ministerio de Obras públicas y Urbanismo en 1983 bajo el título «Ley General de Ordenanzas y Garantías de la Edificación», que llegó a cursarse como Anteproyecto en 1984. En 1988 la Comisión de Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Promotores y Constructores llegaron a redactar diecisiete anteproyectos de Ley de Ordenación de la Edificación, que tampoco llegaron a un borrador final<sup>8</sup>.

En 1992 se presenta un texto preparatorio que recogía unas «Líneas Básicas» de cara a elaborar una «Ley de Ordenación de la Edificación». Dicho documento fue ampliamente difundido y recibió numerosas observaciones que se incorporaron en 1993 al Anteproyecto de Ley de febrero de 1994 —referido a la modificación de los artículos 1591 y 1909 del Código civil— y al Anteproyecto de 28 de diciembre de 1995, que contaba con un total de 51 artículos. Sin embargo quedó paralizado por el cambio

---

<sup>7</sup> GÓMEZ DEL CASTILLO, M.: «La Ley de Ordenación de la Edificación y el ejercicio profesional» *Rev. Alzada*, Año 1993, Número 31, págs. 20 y ss.

<sup>8</sup> Son destacables el Anteproyecto de agosto, de septiembre y octubre de 1986, el Borrador de 1988, los Anteproyectos de marzo, mayo y junio de 1989; el Anteproyecto de julio de 1989, las Líneas Básicas del Anteproyecto de Ley de julio de 1992 a los que se siguieron los mencionados a los que se siguieron las Líneas Básicas del Anteproyecto de Ley de enero de 1993, las Líneas Básicas del Anteproyecto de Ley de diciembre de 1993, el Borrador de Anteproyecto de Ley de febrero de 1994, el Borrador de Anteproyecto de Ley de junio de 1998, el Borrador de Anteproyecto de Ley de septiembre de 1998, el Anteproyecto de Ley de 21 de septiembre de 1998 y finalmente el Proyecto de Ley de 5 de marzo de 1999.

de Gobierno hasta 1998, año en que se reformó el anteproyecto reduciendo a 25 el número de artículos<sup>9</sup>.

Tras conseguir el consenso de los profesionales de la arquitectura y la ingeniería, el 14 de enero de 1999 se entregó un protocolo de conclusión sobre el Anteproyecto de Ley que pasó a incorporarse en el Anteproyecto aprobado en el Consejo de Ministros el 5 de marzo de 1999. El 15 de marzo de 1999 se presentó por el Gobierno el proyecto de Ley en el Congreso de los Diputados, abriéndose a continuación el plazo para el dictamen de la Comisión de Infraestructuras que se extendió de desde marzo hasta junio de ese año. Tras su vuelta al Congreso, con sus enmiendas, se remitió al Senado el 1 de julio de donde se remitiría con nuevas enmiendas que fueron incorporadas por unanimidad, siendo aprobado el texto definitivo de la Ley de Ordenación de la Edificación el 28 de octubre de 1999<sup>10</sup>.

Mención aparte merece la normativa urbanística de ese periodo posterior a la LOE que, aunque referida a al derecho público, han desarrollado de forma indirecta otro ámbito de responsabilidad civil de los distintos agentes que intervienen en el proceso de la edificación, como tendremos oportunidad de analizar más adelante.

En el ámbito de la edificación, aparecieron diversas normas complementarias y de desarrollo como la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, con el fin de «mejorar las condiciones de trabajo del sector, en general, y las condiciones de seguridad y salud de los trabajadores del mismo, en particular» junto a otras normas encaminadas a asegurar la prevención riesgos laborales en el sector de la construcción y al desarrollo de planes de seguridad y salud.

Igualmente, inciden en las obligaciones de los técnicos el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, «por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios» y que obliga a que cada inmueble disponga de una certificación de eficiencia energética —introduciendo dos leves modificaciones en los artículos 2 y

---

<sup>9</sup> Así se conformó el borrador que se difundió por todas las Comunidades Autónomas y los Colegios profesionales, Aseguradoras, Constructores, Fabricantes y Sindicatos para la recogida de observaciones, labor que condujo a los Anteproyectos de Ley de 11 de junio, 21 de septiembre y 12 de octubre de 1998.

<sup>10</sup> Diario de Sesiones de las Cortes Generales. Congreso de los Diputados. Comisiones. VI Legislatura. Núm. 709 de 15 de junio, págs. 20354 y ss. y también BOCG. Congreso de los Diputados, serie A, núm. 163-15, de 28/10/1999. Págs. 145 y ss.

3 de la LOE— y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas<sup>11</sup>.

## 1. EVOLUCIÓN JURÍDICA DE LA FIGURA DEL ARQUITECTO Y SITUACIÓN ACTUAL

En el plano normativo, el Arquitecto ha sufrido un vaciado progresivo de su condición histórica de «creador absoluto» de edificaciones, sin dejar de permanecer en el núcleo del proceso edificatorio, donde permanece aún hoy, en la LOE, ocupando una posición primordial, como veremos en seguida.

En la figura jurídica del arquitecto en España se aglutinan los conocimientos técnicos y estéticos de una forma que no confluye en otras figuras profesionales relacionadas con la construcción. A principios del siglo XIX la Novísima Recopilación creó el primer sistema de capacitación profesional de arquitectos, de manera que para ejecutar la edificación de obras de arquitectura, financiadas con fondos públicos o realizadas en edificios públicos, debía obtenerse el correspondiente título de la «Real Academia de tres Nobles Artes de San Fernando» —creada por la Real Cédula de 30 de marzo de 1757—, quedando el ámbito competencial de los sujetos que carecieran de este título limitado exclusivamente a la realización de obras de carácter privado<sup>12</sup>.

El de 28 de septiembre de 1845, una Real Orden amplió la exigencia de título también a las edificaciones de carácter privado. Finalmente, la Ley de Instrucción Pública de 1857 crea la Escuela de Estudios Superiores de Arquitectura y la incorporar a la Universidad<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Norma que es aplicación directa de la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes. Por esta norma los profesionales de la edificación (básicamente arquitectos e ingenieros —incluidos los técnicos-) están habilitados en exclusiva para emitir la certificación que permite la obtención de la denominada «etiqueta energética», instrumento que permite analizar el consumo de energía de las edificaciones.

<sup>12</sup> Leyes del Título XII, Libro VIII. Antes de la aparición de estas Leyes, contenidas en la Novísima Recopilación en 1806 no se exigía ningún título habilitante para desarrollar la actividad edificatoria como arquitecto: bastaba el nombramiento realizado por Tribunales, Villas, Ciudades o Cuerpos Eclesiásticos que contrataban los citados trabajos.

<sup>13</sup> DE LA SERNA BILBAO, M.N.: *Manual de Derecho de la Edificación. Instituciones básicas*. Ed. Universitaria Ramón Areces, Madrid 1999. Págs. 190 y ss.

La siguiente referencia legal al arquitecto viene recogida en el vigente Código civil de 1889, limitándose a establecer en los arts. 1591, 1593 y 1909 diversos ámbitos de responsabilidad de estos profesionales, sin entrar en pormenores sobre competencias o atribuciones.

La Sociedad Central de Arquitectos, fundada en Madrid en el año 1849 puede considerarse el germen de los actuales colegios profesionales de toda España. La asamblea de 1915 de Delegaciones de Asociaciones de Arquitectos consideró por primera vez la idoneidad de crear organismos provinciales o regionales de carácter oficial para dignificar y defender la profesión arquitectónica, extirpar el intrusismo, y otros fines propios del gremio. Surge entonces la propuesta de la colegiación obligatoria para el arquitecto que desee ejercer la profesión.

Tras varios intentos fallidos de instaurar la colegiación obligatoria, Alfonso XIII aprobó el 27 de diciembre de 1929 el Real Decreto-Ley de creación en España de los Colegios Oficiales de Arquitectos que quedaron constituidos en el año 1931<sup>14</sup>.

La moderna regulación de la profesión arquitectónica llegó de la mano de la Ley 2/1974, de 13 de febrero sobre Colegios Profesionales que puso fin a una regulación dispersa y de distinto rango, configurando los Colegios Profesionales como Corporaciones de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad con el fin de ordenar del ejercicio de las profesiones, la representación institucional, la colegiación de sus miembros y la defensa de los intereses profesionales de los colegiados y de sus clientes<sup>15</sup>.

Posteriormente y tras los cambios de la también vigente Leyes 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales y del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia, llegó la LOE, que instauró la actual reserva legal en la edificación para determinadas titulaciones.

Respecto al arquitecto, La LOE supone la plasmación de las tendencias edificatorias en dos sentidos: el primero de ellos, la creciente especialización de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, que en

---

<sup>14</sup> GARCÍA MORALES, M., *Pequeña cronología de la «Sociedad Central de Arquitectos». Antecedentes. Las asociaciones, prehistoria de los Colegios de Arquitectos.* B/CSCA (Madrid), 1 (ag. 1975). Y también. *Los Colegios de Arquitectos de España: 1923-1965.* Ed. Castalia, Valencia 1975.

<sup>15</sup> Esta regulación se hizo sin perjuicio de la competencia de la Administración Pública por razón de la relación funcionarial, exigiendo según los estatutos propios —aprobados conforme a la mencionada Ley— la colegiación previa y obligatoria para el ejercicio de la profesión, y para ello estar en posesión del correspondiente título universitario.

el caso del arquitecto se materializa en la distinción entre el arquitecto proyectista y el arquitecto director de obra. Por otro lado en la reserva legal a favor de esta figura profesional para proyectar o dirigir la práctica totalidad de obras de edificación de tipo residencial o público.

En efecto, los artículos 10 y 12 de la LOE instauran la distinción entre ambas figuras y sus atribuciones profesionales y técnicas dentro de la edificación, al tiempo que acotan las titulaciones que pueden ejercer las funciones de proyectista o director de obra en la edificación regulada por la LOE a arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros e ingenieros técnicos.

La reserva legal principal a favor de los arquitectos como proyectistas y directores viene recogida en los artículos 10.2-a, §1º y 12.3-a, §2º de la LOE que exige —de manera exclusiva y excluyente— para obras de uso administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural, el título de arquitecto superior.

Ya se ha indicado que, actualmente se observa una tendencia a terminar con dicha exclusividad y a abrir la posición de proyectista y director de obra de los artículos 10.2 y 12.3 a otros profesionales.

Un primer intento se produjo con el anteproyecto de la que es hoy la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, conocida también con el nombre de «*Ley Ómnibus*».

Dicha modificación no afectó finalmente a la exclusividad establecida en la LOE, pero modificó el art. 13 de la Ley de 1974 de Colegios Profesionales alterando la tramitación de visados de los proyectos a través del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, estableciendo el visado como un instrumento obligatorio para determinados trabajos, atendiendo a la necesaria existencia de una relación de causalidad directa entre el trabajo profesional y la afectación a la integridad física y seguridad de las personas.

Hasta la llegada de la LOE no existía una reserva legal a favor de determinados profesionales en actuaciones edificatorias. En cuanto al concepto y las obligaciones del arquitecto proyectista y del arquitecto director de obra, la normativa —como hemos visto al analizar la trayectoria histórica de la normativa de edificación española— estaba dispersa por las diferentes comunidades autónomas y a normas de diferente rango<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> La LOE ha tenido en este punto un valor de homogeneización en todo el territorio nacional respecto a ambas cuestiones, lo que puede considerarse una virtud de la norma al poner fin de manera definitiva a las diferencias exigidas en normativas regionales que, en definitiva venían a regular lo mismo.

## II. CONFIGURACIÓN DEL ORDENAMIENTO VIGENTE REGULADOR DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARQUITECTO

### 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Hubiera sido deseable que la LOE condensara toda la regulación referente al negocio jurídico de la construcción y sus derivaciones jurídicas, pero ha dejado abierta la aplicación de mecanismos previos o externos a su articulado; unas veces por remisión expresa a otros cuerpos legales, otras, por omisión voluntaria. Esto unido a la animadversión y hostilidad que nuestros Tribunales están mostrando a la hora de su aplicación está provocando un peculiar efecto de legislación negativa que, como veremos, parece estar llamado a suplirse con abundante jurisprudencia... o con una nueva Ley.

A la hora de analizar la responsabilidad civil de los agentes de la edificación, nos encontramos con que el grueso normativo se encuentra efectivamente regulado en la LOE, sin embargo quedan fuera de la misma elementos muy amplios de su responsabilidad, tal y como tendremos oportunidad de analizar.

Esto sucede porque, en primer lugar, la LOE contiene una regulación de responsabilidades por defectos en las edificaciones ceñidas a un determinado tipo de defectos o vicios constructivos: los daños materiales —y sólo materiales—<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> El art. 17.1 de la LOE dice que «Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán 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, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas: (...)».

# ÍNDICE

<b>ABREVIATURAS</b> .....	7
<b>PRIMERA PARTE. PARTE GENERAL</b> .....	9
<b>I. ANTECEDENTES NORMATIVOS</b> .....	11
1. EVOLUCIÓN JURÍDICA DE LA FIGURA DEL ARQUITECTO Y SITUACIÓN ACTUAL .....	16
<b>II. CONFIGURACIÓN DEL ORDENAMIENTO VIGENTE REGULADOR DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARQUITECTO</b> .....	19
1. CONSIDERACIONES PREVIAS .....	19
2. LA REGULACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL .....	24
2.1. Responsabilidad civil contractual y extracontractual.....	24
2.2. La debatida vigencia del Art. 1591 C.C. ....	28
3. LA REGULACIÓN DE LA «LOE».....	34
3.1. Los agentes de la edificación en la LOE .....	36
3.2. Criterios de imputación y plazo de las responsabilidades.....	39
3.3. La recepción de la obra.....	43
3.4. Los «vicios» o «defectos» que causen «daños materiales».....	46
3.5. Daños excluidos del ámbito de protección de la LOE .....	51
<b>III. LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARQUITECTO</b> .....	55
1. PLANTEAMIENTO PREVIO.....	60
2. NATURALEZA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ART. 1591 C.C. ....	64
2.1. En su vigencia transitoria hasta el año 2020 .....	64
2.1.1. Naturaleza contractual o extracontractual de la responsabilidad ex Art. 1591 C.C. en su vigencia transitoria..	68

2.1.2. La «mágica» traslación de acciones del art. 1591 C.C. a sucesivos adquirentes en su régimen transitorio .....	71
2.1.3. Responsabilidad individualizada y solidaria en el régimen transitorio del art. 1591. C.C.....	74
2.2. Naturaleza de la Responsabilidad en el art. 1591 C.C. tras la promulgación de la LOE.....	78
3. NATURALEZA DE LA RESPONSABILIDAD DEL ART. 17 DE LA LOE.....	80
3.1. La responsabilidad solidaria en la LOE.....	84
4. LA CUESTIÓN DEL LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO .....	87
5. LA ACCIÓN DE REPETICIÓN.....	89
6. LA LLAMADA «EN GARANTÍA» AL LITIGIO .....	90
7. REPARACIÓN «IN NATURA», REPARACIÓN POR EQUIVALENTE PECUNIARIO Y EL «SOFISMA DE LA CUANTÍA» ....	93
8. ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARQUITECTO .....	100
8.1. La conducta u omisión dañosa.....	100
8.2. El Daño y su antijuridicidad .....	102
8.3. La Relación de causalidad.....	105
8.4. La obligación de reparar .....	108
8.5. Dolo .....	110
8.6. Riesgo .....	111
8.7. Error.....	114
8.8. La culpa o negligencia .....	116
<b>SEGUNDA PARTE. RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO PROYECTISTA .....</b>	<b>121</b>
<b>I. EL ARQUITECTO PROYECTISTA, SUS ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES .....</b>	<b>123</b>
<b>II. EL PROYECTO COMO RESULTADO DEL CONTRATO DE OBRA.....</b>	<b>127</b>
1. IDEAS PREVIAS .....	127
2. EL PRECIO.....	132
2.1. Variaciones en el precio .....	135
2.2. Momento del pago.....	136
2.3. Desistimiento: daño emergente y lucro cesante.....	138
3. EL PROYECTO Y SU CONTENIDO.....	139
3.1. Anteproyecto.....	142
3.2. Proyecto Básico.....	143
3.3. Proyecto de Ejecución.....	143
3.4. El visado .....	144

<b>III. IMPUTACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD AL ARQUITECTO</b>	
<b>PROYECTISTA</b> .....	147
1. CONSIDERACIONES PREVIAS .....	147
2. RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA FRENTE A LOS PROPIETARIOS Y ADQUIRENTES .....	148
2.1. Por daños materiales derivados de defectos en elementos del edificio proyectado .....	153
2.1.1. Ruina parcial y ruina económica en el régimen transitorio del Art. 1591 C.C. ....	158
2.2. Daños materiales por vicios del suelo .....	158
2.3. Por daños no materiales o no acaecidos al edificio .....	163
2.3.1. Tratamiento en el régimen de la LOE .....	165
2.3.2. Tratamiento en el régimen transitorio del art. 1591 del C.C. ....	171
2.3.3. Responsabilidad por daños personales y morales .....	175
3. RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA FRENTE A LOS DEMÁS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN.....	178
3.1. Por incumplimiento del contrato de obra: el «nuevo» régimen del art. 1591 C.C. ....	180
3.1.1. Incumplimiento en relación al objeto del contrato.....	183
3.1.2. Incumplimiento en relación al valor del contrato .....	191
4. RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA POR HECHOS AJENOS FRENTE A PROPIETARIOS Y FRENTE A LOS OTROS AGENTES .....	195
4.1. Planteamiento previo .....	195
4.2. Responsabilidad del proyectista por elementos o partes del proyecto realizados por terceros .....	197
4.2.1. Responsabilidad del proyectista frente a propietarios y terceros adquirentes .....	200
4.2.2. Responsabilidad del proyectista frente a otros agentes de la edificación .....	201
5. RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA FRENTE A TERCEROS NO PROPIETARIOS, NI USUARIOS, NI AGENTES .....	203
5.1. Por daños materiales .....	207
5.2. Por daños personales y morales .....	209
6. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL PROYECTISTA JUNTO A OTROS AGENTES .....	210
6.1. Solidaridad «genérica» del proyectista con otros agentes .....	213
6.2. Solidaridad específica del coautor de proyecto por defectos de proyecto imputables a otro coautor.....	216
6.3. Improcedencia de litisconsorcio pasivo necesario .....	217
6.4. inviabilidad de la facultad moderadora del art. 1103 C.C. en este ámbito.....	219

6.5. Imposibilidad de instar la condena frente a otros codemandados.....	220
<b>TERCERA PARTE. RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE OBRA .....</b>	<b>221</b>
<b>I. LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA .....</b>	<b>223</b>
1. LA FIGURA DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE OBRA.....	227
2. CONFIGURACIÓN LEGAL DE LAS ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR DE OBRA .....	231
<b>II. EL CONTRATO DE DIRECCIÓN DE OBRA: ARRENDAMIENTO DE OBRA O DE SERVICIOS .....</b>	<b>239</b>
1. «CULPA IN VIGILANDO» Y «DILIGENCIA» DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE OBRA .....	247
2. EL PRECIO DEL CONTRATO, EL VALOR DE LA OBRA Y EL «IUS VARIANDI» .....	248
2.1. Las certificaciones de obra.....	250
<b>III. IMPUTACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE OBRA .....</b>	<b>253</b>
1. ÁMBITOS DE RESPONSABILIDAD ESPECÍFICA DEL DIRECTOR DE OBRA .....	256
1.1. De verificación y vigilancia teleológica de la obra .....	256
1.2. De dirección y coordinación .....	259
1.3. De documentación.....	260
2. RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE OBRA FRENTE A LOS PROPIETARIOS Y ADQUIRENTES.....	262
2.1. Por daños materiales derivados de defectos y errores de la dirección .....	264
2.1.1. En caso de ruina parcial o de ruina económica.....	270
2.2. Responsabilidad por daños materiales derivados de vicios del suelo.....	272
2.3. Por daños no materiales o no acaecidos en el edificio.....	275
2.3.1. Dinámica en el régimen de la LOE.....	275
2.3.2. Dinámica en el régimen transitorio del art. 1591 C.C. ...	277
2.3.3. Por daños personales y morales.....	282
3. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR FRENTE A OTROS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN .....	284
3.1. Por incumplimiento del contrato de dirección de obra: «nueva y única» vigencia del Art. 1591 C.C.....	285
3.1.1. Incumplimiento respecto al objeto o a la causa del contrato .....	288

3.1.2. Incumplimiento en relación al valor del contrato .....	292
3.2. Incumplimiento de atribuciones no contractuales.....	293
3.2.1. En materia de seguridad y salud.....	294
4. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR POR «HECHOS AJE- NOS» FRENTE A PROPIETARIOS Y OTROS AGENTES.....	296
4.1. Responsabilidad por hecho propio respecto a defectos en pro- yecto ajeno.....	298
4.2. Responsabilidad por hecho de otro equivalente a proyecto ajeno defectuoso.....	301
4.3. Importancia frente a otros agentes, intrascendencia frente a propietarios y usuarios .....	302
5. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR FRENTE A TERCEROS NO PROPIETARIOS, NI USUARIOS, NI AGENTES.....	304
5.1. Por daños materiales .....	306
5.2. Por daños personales y morales .....	307
5.3. Por daños derivados de defectos urbanísticos y legales .....	309
6. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL PROYECTISTA JUNTO A OTROS AGENTES .....	311
6.1. Solidaridad «genérica» del arquitecto director de obra con otros agentes.....	314
6.2. Solidaridad «específica» en caso de pluralidad de directores: el equipo técnico-facultativo director de obra .....	317
<b>CUARTA PARTE. LÍMITES DE LA RESPONSABILIDAD Y GARAN- TÍAS.....</b>	<b>321</b>
<b>I. EXONERACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARQUI- TECTO .....</b>	<b>323</b>
1. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.....	326
2. DAÑOS PRODUCIDOS POR NEGLIGENCIA EXCLUSIVA DE LOS PROPIETARIOS.....	331
3. DAÑOS PROVOCADOS POR «ACTOS DE TERCERO».....	332
4. DAÑOS ACAECIDOS FUERA DE LOS PLAZOS DE GARAN- TÍA .....	336
5. PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES EN EL RÉGIMEN DEL ART. 1591 C.C. Y EN EL DE LA LOE .....	338
5.1. Inviabile aplicación de los plazos de prescripción de la LOE al régimen jurídico anterior.....	339
5.2. El cómputo de la prescripción .....	340
<b>II. LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARQUI- TECTO .....</b>	<b>343</b>
1. LAS CLÁUSULAS LIMITATIVAS DE LA RESPONSABILI- DAD .....	344

1.1. Cláusulas limitativas de responsabilidad frente a los adquirentes.....	344
1.2. Cláusulas de distribución, limitación o exoneración de responsabilidad entre agentes .....	348
2. LA ACCIÓN DE REPETICIÓN Y SU EJERCICIO POR O FRENTE AL ARQUITECTO .....	349
2.1. Repetición del arquitecto frente a otros agentes.....	353
2.2. Repetición del arquitecto frente a aquellos de cuyos actos ha debido responder .....	354
2.3. Defensa del arquitecto frente a la acción de repetición de otros agentes .....	355
3. GARANTÍAS Y ASEGURAMIENTO DEL ARQUITECTO.....	357
<b>ANEXO. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA CONSULTADA .....</b>	<b>361</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>427</b>

