



B | **&** | **R**

B O N E T | R U B I O

- ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS -

DERECHO DE DAÑOS EN LA EDIFICACIÓN

ÁREAS DE INTERVENCIÓN

DEPARTAMENTO DE DERECHO DE DAÑOS EN LA CONSTRUCCIÓN

- Dentro de nuestras diferentes áreas de actuación en Bonet Abogados contamos con un departamento dedicado en exclusiva al Derecho de Daños en la construcción.
- Hemos conformado un equipo de letrados con un altísimo grado de especialización y una amplia experiencia en materia de daños constructivos, asesorando en procesos judiciales tanto a particulares como a Comunidades de Propietarios, así como a los principales agentes intervinientes en el proceso constructivo como son el Promotor, Constructor y Arquitecto.
- Además, nuestros más de sesenta años de experiencia en el asesoramiento inmobiliario nos proporcionan una visión global de las necesidades para poder prestarles la mejor asesoría para sus intereses.



NORMATIVA



- La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las **obligaciones** y responsabilidades de los **agentes que intervienen** en dicho proceso, así como las **garantías** necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada **protección de los intereses de los usuarios.**
- Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado.

PRINCIPALES AGENTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

PROMOTOR

CONSTRUCTOR

ARQUITECTO

APAREJADOR

EL PROMOTOR

Será considerado **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 (Art.9 LOE).

Son obligaciones del promotor entre otras:

- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- Suscribir los seguros previstos en el artículo 19 (decenales)
- Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

EL CONSTRUCTOR

El constructor es 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 (Art.11 LOE).

Son obligaciones del constructor entre otras:

- 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.
- 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.

- Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.

EL ARQUITECTO

El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto (Art.12 LOE).

Son obligaciones del director de obra entre otras:

- Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.
- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.

- Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

EL ARQUITECTO TÉCNICO

El director de la ejecución y/o Arquitecto Técnico de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

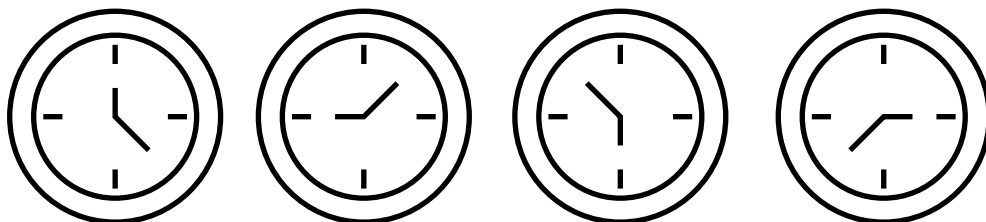
Son obligaciones del aparejador entre otras:

- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.

- Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

GARANTÍA

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:



1. **Durante diez años**, de los daños materiales causados en el edificio 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 la estabilidad del edificio.
1. **Durante tres años**, de 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 del apartado 1, letra c), del artículo 3. 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**.

RESPONSABILIDAD CIVIL

- La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.
- No obstante, 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.
- 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.

RESPONSABILIDAD CIVIL

- Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, **prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños**, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.
- **La acción de repetición** que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, **prescribirá en el plazo de dos años** desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial

¿POR QUÉ NECESITO ASESORAMIENTO?

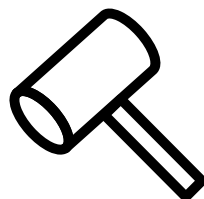
- Porque estamos ante una legislación cuya jurisprudencia ha ido moldeando a lo largo del tiempo, con muchos matices, que solo un profesional puede garantizar una correcta interpretación de la misma.
- Porque sólo un buen asesoramiento jurídico puede garantizar una correcta defensa cuando se trata de daños constructivos, pues se trata de una materia compleja donde coexisten factores técnicos y jurídicos.
- Porque es necesario un equipo multidisciplinar para un asesoramiento global, donde se requiere de peritos especialista en la materia.

¿QUE SERVICIOS OFRECEMOS?



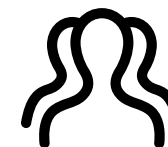
ASESORÍA

Estudiamos pormenorizadamente la situación en la que se encuentra el cliente e identificamos todas las soluciones legales existentes.



DEFENSA JURÍDICA

En caso de que se presente cualquier problema, asumimos la defensa de tus intereses con las máximas garantías.



EQUIPO MULTIDISCIPLINAR

Contamos con un equipo multidisciplinar entre los que se encuentran los mejores peritos en materia de construcción.

¿POR QUÉ CON NOSOTROS?

- Somos un despacho con más de 60 años de historia que nos avalan.
- Disponemos de un equipo de abogados especializados en construcción para garantizar la mejor defensa jurídica de nuestros clientes.
- Nuestra amplia experiencia en el derecho de daños constructivos nos permite el poder dar soluciones que tengan en cuentas los intereses de nuestros clientes.
- Cada cliente y situación es distinta, por ello, realizamos un exhaustivo análisis de cada una de ellas y damos soluciones personalizadas.



COMPROMISO





Calle de la Paz nº 11 – pta 7

46003 Valencia

Tel. (+34) 963 604 988

info@bonetrubio.com

www.bonetrubio.com