

COAC, 13 de Julio de 2022.

JORNADA NEXT GENERATION: L'AGENT REHABILITADOR. RESPONSABILITATS I TASQUES

RAFAEL MUR SOTERAS, Dr ARQUITECTO, VICEPRESIDENTE DEL C.A. ASEMAS



COAC, 13 de JULIO de 2022

ESQUEMA GENÉRICO DE RESPONSABILIDADES PROFESIONALES

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DEL AGENTE REHABILITADOR

SOBRE EL CONTRATO DEL AGENTE REHABILITADOR

ASEGURAMIENTO DEL AGENTE REHABILITADOR

MODALIDADES DEL EJERCICIO PROFESIONAL DEL ARQUITECTO:



Función pública:
Ejercicio libre:
Ejercicio mediante contrato
laboral

Docencia e investigación
Proyecto-Dirección de obra
Misiones de proyecto y coordinación de
seguridad y salud
Asesoramiento experto, project-management
Supervisión y control
Actividad Pericial, Valoraciones
Agente rehabilitador

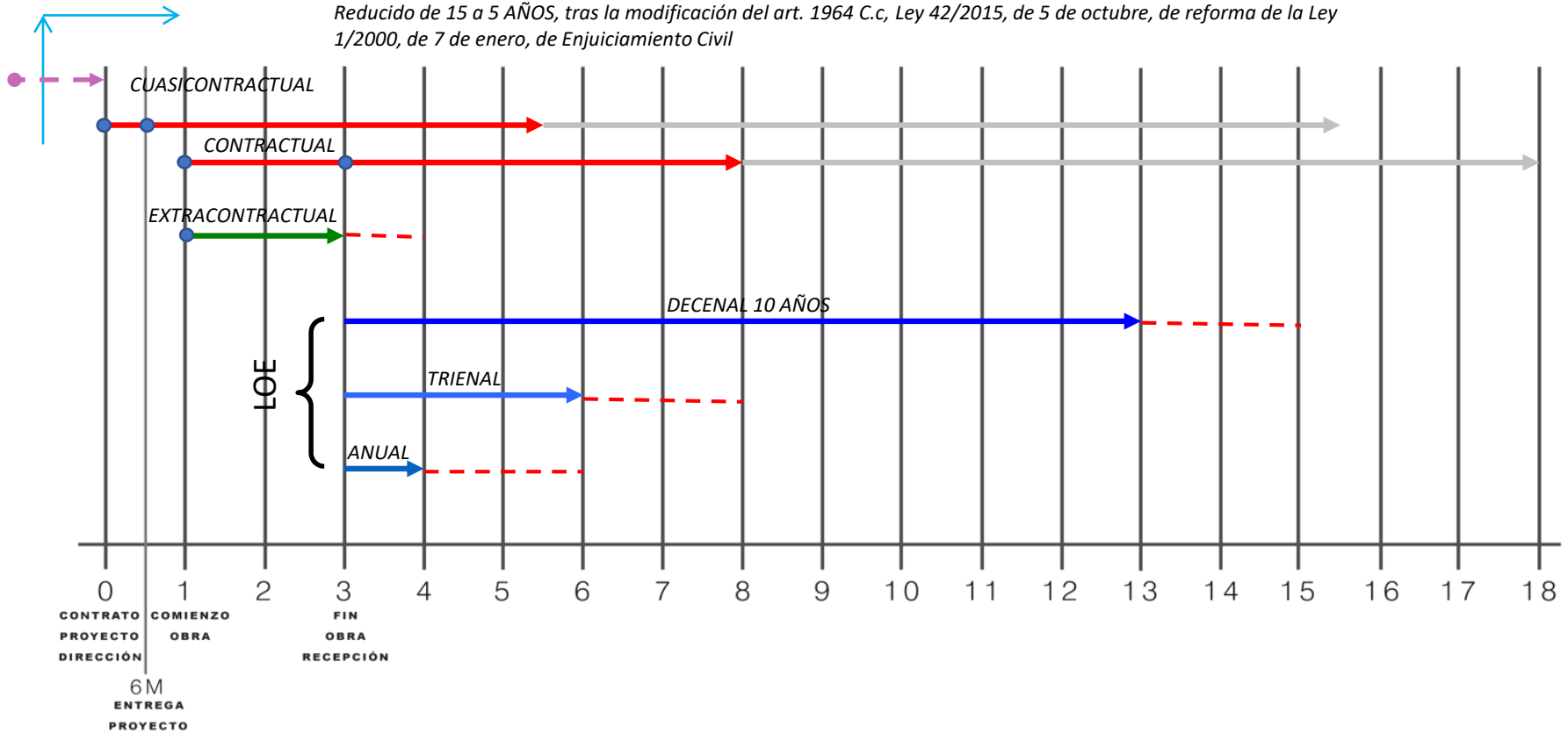


RESPONSABILIDAD	CIVIL
RESPONSABILIDAD	PENAL
RESPONSABILIDAD	ADMINISTRATIVA
RESPONSABILIDAD	ADMINISTRADORES



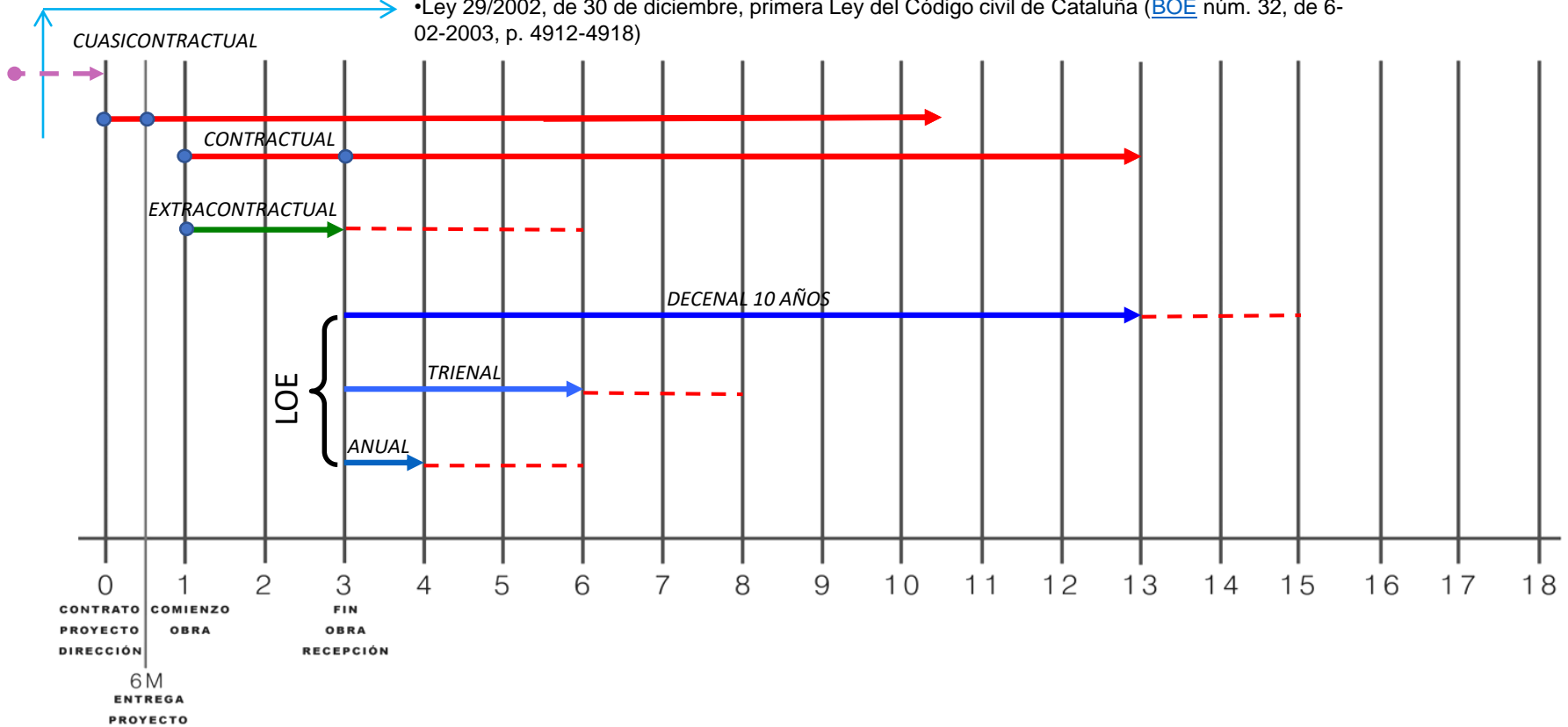
ESQUEMA GENERICO DE RESPONSABILIDADES PROFESIONALES

Reducido de 15 a 5 AÑOS, tras la modificación del art. 1964 C.c, Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil



ESQUEMA GENERICO DE RESPONSABILIDADES PROFESIONALES EN CATALUÑA

•Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código civil de Cataluña (BOE núm. 32, de 6-02-2003, p. 4912-4918)



- **Responsabilidad Civil Contractual**

- Está regulada por el art. 1101 C.c “*Quedan sujetos a indemnización por daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieran en dolo, negligencia o morosidad*”.

- Hacerse cargo de las consecuencias que surgen para el deudor por haberse obligado voluntariamente, con respecto a su acreedor en virtud de un [contrato](#), que genera obligaciones recíprocas en caso de los [contratos bilaterales](#), o para una sola de las partes en el caso de los [contratos unilaterales](#).

- **En la construcción se establecen contratos de dos tipos:**

- Contrato de **arrendamiento de servicios. Art. 1542 Cc.** Donde no se ofrecen resultados concretos, como por ejemplo en el caso del abogado que se compromete a defender a un cliente, no surgirá su responsabilidad por perder el juicio, sino por no poner toda su diligencia y cuidado en la defensa del cliente. **Deber de medios.** Esto origina los juicios de [mala praxis](#)..

- **Contratos de obra** entre promotor y constructor. Art. **1544 C.c Deber de resultado** (por muy cumplidor que haya sido el constructor, si se levanta el pavimento, algo falla

- En el caso de los arquitectos contratan con el promotor, para redactar proyectos o dirigir obras ajustados a normativa urbanística, técnica y reglas de la buena construcción. Estamos ante el “**contrato de arquitectura**”.

- **En la práctica la jurisprudencia nos aplica en temas constructivos deber de resultado frente a deber de actividad (medios).** Con criterios bastante contradictorios sobre la naturaleza del contrato de arquitectura, aplicando el deber de resultado en ocasiones a la redacción del proyecto otras la dirección de obra, y a veces a ambas.

- En Cataluña 10 años Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código civil de Cataluña ([BOE](#) núm. 32, de 6-02-2003, p. 4912-4918)

- En resto de España Plazo de prescripción 5 años (antes 15 años), art. 1964 C.c, si no se ha señalado plazo especial.

RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL FRENTE A LOS PROPIETARIOS

- DEBER DE RESULTADO (contrato de obra): Nos lo aplican en TRABAJOS DE PROYECTO Y DIRECCION DE OBRA (aunque sobre esta cuestión hay jurisprudencia muy contradictoria).
- FRENTE A
- DEBER DE MEDIOS (contrato de servicios):en INFORMES, VALORACIONES, PROJET MANAGER, y esperemos que para el **AGENTE REHABILITADOR**
- LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DEL AGENTE REHABILITADOR DEBERÁ DETERMINARSE POR LA JURISPRUDENCIA.
- **EN PREVISIÓN de lo que pueda suceder ES CONVENIENTE NUNCA COMPROMETERSE A LA CONSECUION DE LAS SUBVENCIONES, NI A UNOS PLAZOS O IMPORTES CONCRETOS.**

- **Responsabilidad Civil Extracontractual, (culpa aquiliana)**

- Se incurre en ella cuando los daños se causan a terceros y no derivan de las obligaciones del contrato.
- La nacida de actos ilícitos en que, aún interviniendo culpa o negligencia, no hay delito (Art. 1.902 C)
- **“El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”**
- **Debe diferenciarse de la responsabilidad extracontractual, otra forma de responsabilidad civil, nacida de la comisión de delitos (que también originan responsabilidad penal) o cuasidelitos, o por imperio de la ley.**
- En la construcción se incurre en este supuesto en los casos siguientes:
 - Daños a inmuebles colindantes, incluidos daños personales Excavaciones, demoliciones.
 - Daños a personas o bienes en la vía pública por caída de materiales o maquinaria
 - Lesiones o daños producidos por materiales depositados fuera de la obra.
 - Daños o lesiones de intrusos en una obra mal cerrada.
 - Lesiones de trabajadores de empresas subcontratadas
- **EN CATALUÑA:-**
 - De acuerdo con el artículo 121-21 de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña **el plazo de prescripción de la responsabilidad extracontractual es de 3 años.**
- **EN EL RESTO DE ESPAÑA:**
 - Las reclamaciones extracontractuales **prescriben en un año** desde que se produjo el daño y lo supo el agraviado (arts 1902 y 1968 del C.C.).

AGENTE REHABILITADOR O GESTOR DE LA REHABILITACIÓN

¿QUÉ Y QUIÉN ES EL AGENTE REHABILITADOR?

El Agente Rehabilitador es la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que realiza actuaciones de **impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas**. La participación del agente o gestor de la rehabilitación no exime al destinatario último de cumplir todas las obligaciones que le incumben, sin perjuicio de la responsabilidad que, además, pueda exigirse a dicho agente o gestor.

¿CUÁLES SON LAS FUNCIONES DEL AGENTE REHABILITADOR?

- **Procurar acceso a la financiación.**
- **Elaborar o procurar la obtención de la documentación o proyectos técnicos necesarios.**
- **Acometer otras actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación o mejora.**
- **Coordinarse con la administración competente.**
- **Representar al promotor en el procedimiento administrativo.**

En los supuestos en que el agente rehabilitador sea, además, el técnico que elabore el proyecto o memoria valorada, acometa la dirección de obra y gestione los fondos estaremos ante un profesional integral que asume responsabilidades de diferente índole y de una extensión muy considerable.

RESPONSABILIDADES AGENTE REHABILITADOR O GESTOR DE LA REHABILITACIÓN

¿CUÁLES SON LAS RESPONSABILIDADES DEL AGENTE REHABILITADOR?

Todas esas actuación antes resumidas como de: “impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas”. Pueden dar lugar a:

- **Responsabilidad civil contractual o cuasi contractual** frente al promotor de la rehabilitación. (si por un error o negligencia se incumple el contrato o cuasicontrato. Ejemplo: no presentar un documentación o un requerimiento en plazo legal).
- **Responsabilidad civil extracontractual** frente a terceros perjudicados por la intervención del agente rehabilitador. (ejemplo; tras una transmisión o frente a un inquilino).
- **Otras responsabilidades (administrativas o penales)**. Ejemplos: incumplimiento de una ordenanza (administrativo) o falsificación de doc. público (penal).
- **Responsabilidades art. 17 LOE** cuando asuma el proyecto, memoria valorada y dirección de obra, en obras que constituyan “EDIFICACIÓN”, según art. 2 LOE.

En cualquier caso, estamos hablando de un supuesto muy novedoso con un escaso recorrido.

Existe el precedente de la Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, pero sus funciones están más acotadas y no se contempla la gestión y percepción de las cantidades subvencionadas.

Curiosamente, la Orden que regula esta figura en su artículo 6 sobre Requisitos para obtener la habilitación, dentro del apartado 1.b) dispone la necesidad de contratar una póliza de seguro de Responsabilidad Civil Profesional frente a posibles reclamaciones de terceros en el ejercicio de agente rehabilitador.

SOBRE EL CONTRATO

- **Identificación y capacidad de los firmantes**
- **Antecedentes** lo más completos posibles que expliquen las circunstancias que concurren para la **contratación** : titularidad o derechos del promotor sobre la parcela; tipo de edificación que se pretende; antecedentes técnicos que existan (informes geotécnicos, medioambientales, etc.); documentación que se haya facilitado por el promotor a los técnicos; existencia de terceros que tengan derechos futuros sobre el inmueble; oferta que en su caso hayan realizado los técnicos y conocimiento adicionales que estos puedan tener de la obra o del promotor; existencia de otros técnicos que estén interviniendo en la construcción; etc.
- **Alcance** del contrato
- **Detalle de las distintas actuaciones** que comprenderá la actuación de los técnicos: proyecto, D.O., visitas, cert. Informes....
- **Obligaciones** del promotor: documentos y plazos de aceptación.
- **Honorarios**: si se trata de una cantidad alzada o de un cierto porcentaje del coste de la obra, si estos variarán o no, modificaciones. **Forma de pago**, deberán establecerse con la mayor claridad posible los hitos
- **Plazos** para la realización de los trabajos, certificaciones.

ASEGURAMIENTO AGENTE REHABILITADOR O GESTOR DE LA REHABILITACIÓN

ASEMAS, consciente de que las ayudas a la rehabilitación de edificios impulsarán, necesariamente, la ejecución de este tipo de obras ha adoptado las siguientes medidas:



- a) **Simplificación de la declaración de la prima variable** (DRO - DRS - DRL y DRLS) en **obras de reforma, rehabilitación, consolidación e instalaciones**, de forma que el **presupuesto** sobre el que se aplicará la tasa será el **proporcionado por el Mutualista, que, en cualquier caso, debe coincidir con el presupuesto real de la obra.**

- a) Como hasta ahora **la redacción de informes** sobre el estado de la edificación antes o después de las obras **quedará cubierta** en la póliza conforme a las condiciones aplicables a la póliza contratada por cada asegurado.

- a) **Cobertura de la actividad del agente rehabilitador (agente o gestor de la rehabilitación)**, es decir la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que pueda realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas, mediante mecanismos de cesión de derecho de cobro o similares, acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u otras actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación o mejora que puedan ser objeto de financiación a través de alguno de los programas recogidos en este real decreto. El desempeño de esta actividad devengará prima variable equivalente a la asistencia técnica con un coeficiente de colaboración del 20% de la misión correspondiente. Si el agente o gestor realiza funciones de proyectista y/o director deberá declarar, además, el 100% del proyecto y la dirección, o en el porcentaje de su intervención, en caso de colaborar con otros técnicos.

OFICINAS REHABILITADORAS O DE REHABILITACIÓN



El servicio de un agente o gestor de la rehabilitación, conforme a la previsión legal, puede prestarse a través de una persona jurídica constituida a tal efecto.

Muchos colegios profesionales están poniendo en marcha oficinas rehabilitadoras u oficinas de rehabilitación.

En su mayor parte, pretenden ofrecer asesoramiento, en relación con este tipo de subvenciones, a arquitectos, y a particulares (incluyendo comunidades de propietarios).

ASEMAS ha recibido diversas consultas sobre la posibilidad de asegurar este tipo de riesgo.

Con ese objetivo se ha decidido dar cobertura a estas oficinas con una póliza específica cuyas condiciones y características dependerá del volumen de actividad de cada oficina.