

Los agentes de la edificación hoy, 25 años después de la LOE

Remedios Aranda Rodríguez
Directora



Editorial Dykinson



Los agentes de la edificación hoy, 25 años después de la LOE

REMEDIOS ARANDA RODRÍGUEZ
Directora

Los agentes de la edificación hoy, 25 años después de la LOE

REMEDIOS ARANDA RODRÍGUEZ
Directora

Patricia LÓPEZ PELÁEZ
Ángel JUÁREZ TORREJÓN
Emilio MURCIA QUINTANA
Remedios ARANDA RODRÍGUEZ
Marco Antonio SEPÚLVEDA LARROUCAU
Nicols A. GALLEGUILLOS ÁVILA
Antonio Eduardo HUMERO MARTÍN
Luis E. BARDÓN RUBIO

Dykinson, S.L.

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web www.conlicencia.com o por teléfono en el 917021970/932720407

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial
Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos



© Copyright by
Los autores
Madrid, 2025

Editorial DYKINSON, S.L.
Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid
Teléfono (+34) 915442846 - (+34) 915442869
e-mail: info@dykinson.com
<http://www.dykinson.es>
<http://www.dykinson.com>

ISBN: 978-84-1070-749-8
Depósito Legal: M-19881-2025
DOI: <https://doi.org/10.14679/4336>

ISBN electrónico: 979-13-7006-619-2

Preimpresión:
Besing Servicios Gráficos, S.L.
besingsg@gmail.com

Índice

<i>Prólogo</i>	9
MANUEL IGNACIO FELIU REY	
<i>Introducción</i>	13
<i>La figura del promotor inmobiliario y los nuevos operadores en la edificación</i>	19
PATRICIA LÓPEZ PELÁEZ	
<i>El proyectista en la LOE. Problemas en la delimitación de su ámbito de responsabilidad en el proceso edificatorio</i>	71
ÁNGEL JUÁREZ TORREJÓN	
<i>Aproximación a la figura del constructor a través de las resoluciones judiciales</i>	107
EMILIO MURCIA QUINTANA	
<i>La dirección facultativa de la edificación. El arquitecto como director de obra y como director de ejecución</i>	147
REMEDIOS ARANDA RODRÍGUEZ	

Índice

Responsabilidad civil de las entidades y los laboratorios de control de calidad de la construcción, y de los suministradores de productos..... 191

MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU - NICOLS A. GALLEGUILLOS ÁVILA

El Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción como ordenamiento básico en el sector de la edificación y necesariamente previo a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación 241

ANTONIO EDUARDO HUMERO MARTÍN

Responsabilidad civil de los nuevos agentes de la edificación. Análisis actual entre la carencia de unicidad y la necesaria pluralidad de causas..... 285

LUIS E. BARDÓN RUBIO - ANTONIO E. HUMERO MARTÍN

Prólogo

MANUEL IGNACIO FELIU REY

*Universidad Carlos III de Madrid Catedrático acreditado UC3M
Director de Grupo de Investigación UC3M de Derecho Inmobiliario,
Registral y de la Edificación (DERINRE)
IP del Proyecto Generación del Conocimiento IAREDI
(PID2021-124961NB-I00)*

He aceptado con gran placer el amable ofrecimiento de la profesora Remedios Aranda para prologar la obra intitulada “*Los agentes de la edificación hoy, 25 años después de la LOE*”, de la que es directora y coordinadora y que responde -como detallaré más adelante- a una inquietud y una responsabilidad derivadas del Proyecto Nacional de Investigación Generación del Conocimiento “*Impacto de la Inteligencia Artificial en el régimen jurídico de los agentes de la edificación*” (IAREDI) del que ambos somos Investigadores Principales (co-IP).

Sin embargo, si se considera pausadamente, tanto el título de la obra que se prologa, como la calidad y experiencia en el sector de los autores de las contribuciones que componen este volumen son razones más que suficientes para no necesitar prologo alguno. Ello es así porque no hay mejor embajada o carta de presentación de un libro para mover al público a su lectura o bien a ojearlo pausadamente, que la claridad y expresividad del

título de la obra objeto de prefacio así como el prestigio y rigor de sus autores. En el caso que nos ocupa, concurren afortunadamente ambos elementos haciendo innecesario, salvo por lo que se dirá, presentación alguna.

Resulta así que el rótulo de la monografía indica exactamente su contenido y el propósito perseguido por los autores bajo la atenta dirección de Remedios Aranda: analizar la actualidad de la ley de 1999 a la luz de la compleja evolución de los agentes de la edificación en este último cuarto de siglo transcurrido. La reflexión personal de los autores se ha visto enriquecida además con tres acontecimientos celebrados en la UC3M con motivo del Proyecto IAREDI: La Jornada Nacional IAREDI sobre “*Los nuevos agentes de la edificación*” (enero 2024); la Jornada Nacional IAREDI “*La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). 25 años de historia*” (abril 2024); y el IX Congreso Internacional de Derecho Inmobiliario Iberoamericano “*Nuevas tecnologías en la construcción: retos y oportunidades para todos sus intervinientes*” (mayo 2024). Este libro, refleja de algún modo el enriquecedor debate y contraste de opiniones habidos en los referidos eventos.

Pero también es cierto que si el título anuncia el contenido, la relación de los autores firmantes de las colaboraciones garantiza la solvencia y rigor de lo que podríamos llamar la “*foto fija*” de los agentes de la LOE: la instantánea plasmada en cada escrito nos muestra el panorama de 1999, pero también la evolución y estado de la cuestión a fecha de hoy, en pleno S.XXI. Así Juárez Torrejón ofrece una visión compleja del proyectista como agente de la edificación y Murcia Quintana, en su estudio jurisprudencial de la figura del constructor, expresan esta evolución.

Lo cierto es que la profesora Aranda ha coordinado un equipo multidisciplinar compuesto por juristas y arquitectos de contrastada experiencia e integrantes del Proyecto IAREDI. Este Proyecto de Investigación persigue analizar las posibles consecuencias jurídicas de las tecnologías inteligentes que se utilizan, progresivamente, en la práctica y técnicas edificatorias actuales. Precisamente la publicación que se prologa responde a una primera fase del citado proyecto, dando a conocer el estado actual de los agentes edificatorios para acometer un análisis posterior más específico centrado en la metodología “*Building Information Modelling*” (BIM). BIM es una metodología, una nueva forma de trabajar extremadamente estrecha, colaborativa, digital, global, predictiva y ubicua, con una visión 360 de los

diferentes problemas y, por supuesto, soluciones, con una gran capacidad para predecir problemas (actuales y futuros), y que propicia la irrupción del denominado “gemelo digital inteligente” del activo (*smart digital twin*).

La tecnología sigue evolucionando. Y como siempre ha ocurrido, surge para el Derecho la cuestión relativa a si sigue siendo suficiente el marco jurídico actual frente a los estándares que se contienen en las más evolucionadas normas técnicas específicas, como la ISO 19650 (relativa a BIM, año 2018 y última redacción en el año 2023).

Considérese además que la Directiva 2014/24/UE (art 22) fomenta la implantación progresiva y gradual de BIM. Esta Directiva ha sido objeto de trasposición al Ordenamiento español a través de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, debiendo citarse además el Real Decreto 1515/2018, de 28 de diciembre, del Gobierno de España, por el que se crea la Comisión Interministerial para la incorporación de la metodología BIM en la contratación pública, y se encarga a dicha Comisión la elaboración de un Plan de Incorporación de la Metodología BIM en la contratación pública de la Administración General del Estado, estableciendo umbrales mínimos para su aplicación obligatoria, y actuaciones para su incorporación gradual y progresiva. Este Plan fue aprobado el 28 de diciembre de 2023. Por otro lado, en España, el Real Decreto 472/2019, publicado en el BOE de 2 de agosto de 2019, regula la concesión directa de subvenciones a diversos colegios profesionales y consejos generales de colegios profesionales para la formación en metodología BIM durante el ejercicio presupuestario 2019. En 2022, la Ley de Calidad Arquitectónica española establece igualmente que «se fomentará en los proyectos del sector público el uso de herramientas electrónicas específicas, como las metodologías digitales de modelado de información de edificios (BIM)», que «facilitarán la redacción de proyectos, la dirección de obra y la dirección de ejecución de la obra y el uso y mantenimiento de la arquitectura».

Sabedores de este proceso evolutivo de implantación silenciosa y creciente los autores de esta obra realizan interesantes y enriquecedoras reflexiones y comentarios sobre los nuevos modelos de negocio como el “*Build to Rent*” y que a juicio de la profra López Peláez “es una de las grandes tendencias en los últimos años” floreciendo las modalidades de “*forward*

funding” y “*forward purchase*”, concluyendo que ninguna de las dos figuras encaja estrictamente en una modalidad contractual típica específica.

También se reflexiona sobre la diversidad y especificidad de los nuevos roles presenten en los procesos edificatorios y que son asignados a nuevos operadores (*Project Manager*, *Facility Manager*, *Construction Manager*, entre otros) sin los cuales hoy es realmente difícil entender la moderna edificación, donde el activo es también cada vez más complejo y sofisticado, resultando imprescindible la referencia a la STS 529/2020, de 15 de octubre, y que es comentada en las colaboraciones de Aranda Rodríguez, Bardón Rubio y Humero Martín. Por su parte, Bardón y Humero afirman que “la transversalidad del término agente de la edificación en los marcos regulatorios del proceso inmobiliario, es asunto casado que el número de agentes de la edificación dependerá del proceso inmobiliario, en sus etapas, y serán tantos como contractualmente fijen entre las partes, pudiendo estar en esa lista tanto el Project Manager como el Facility Manager”.

Finalmente el trabajo en su conjunto contiene interesantes reflexiones de actualidad sobre *BIM* y la *Inteligencia Artificial*, entre las que destacaré el hecho de que Sepúlveda Larroucau y Galleguillos Ávila dedican valiosas páginas al tema concluyendo con una seria advertencia: si bien “parece aconsejable generar políticas de alto impacto que promuevan, fomenten e incentiven la adopción y uso de nuevas herramientas de IA. Sin embargo, la falta de lineamientos normativos en el uso de tecnologías podría acarrear distintos problemas”.

En conclusión, estamos ante un obra que mueve a la reflexión al abrir el interrogante sobre de si es necesaria una actualización y revisión de la LOE. Y ese es precisamente el reto asumido por todos los investigadores de IAREDI.

Madrid, 21 de julio 2025

El sector de la edificación ha experimentado una transformación significativa a lo largo de las últimas décadas. En particular, la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (LOE), que reguló y estableció un marco normativo para los agentes de la edificación en España, marcó un nuevo hito en la manera en que se conceptualiza, organiza y regula la construcción de edificios. Esta ley, que ha cumplido ya más de 25 años, no solo redefinió los roles y responsabilidades de los diferentes agentes intervinientes, sino que instauró un modelo de responsabilidad y control que busca garantizar la calidad, seguridad y sostenibilidad en los proyectos arquitectónicos. La LOE ha sido reforzada con diferentes normas como la Ley de calidad de la arquitectura o la regulación del Código Técnico de la Edificación.

El lector, en esta obra, va a encontrar diferentes estudios, totalmente actualizados, sobre algunos de esos agentes de la edificación, concretamente del promotor, constructor, arquitecto, aparejador, entidades de control, así como la posible unicidad o duplicidad de su responsabilidad y algunos problemas sobre la valoración del suelo.

Finalmente, se pretende dar respuesta a una cuestión que últimamente se ha repetido mucho ¿Es la LOE una normativa suficiente actualmente, tras la irrupción de las nuevas tecnologías y la IA en el ámbito de la construcción? Los autores participantes en esta obra, de una forma u otra, responden a esta cuestión.

