

# 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](http://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](http://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](mailto: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](mailto: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

# Introducción

REMEDIOS ARANDA RODRÍGUEZ

*Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Carlos III de Madrid*

La concesión del Proyecto Nacional de Investigación de Generación del Conocimiento “Impacto de la Inteligencia Artificial en el régimen jurídico de los agentes de la edificación” (IAREDI) (PID 2021-124961NB-100), del que somos Investigadores Principales el Profesor D. Manuel I. Feliu Rey y yo, ha sido la causa por la que hemos realizado, entre otras muchas actividades, el trabajo que hoy presento.

El artículo 1591 CC presentaba en el último cuarto del siglo XX importantes carencias y deficiencias en el ámbito de la edificación, que, como sabemos, ha experimentado cambios muy importantes en las últimas décadas. Esto dio lugar a la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (LOE), cuya finalidad principal fue delimitar las obligaciones y requisitos de cada uno de los agentes que intervenían en la edificación, así como establecer su responsabilidad. La LOE, no obstante, como ya conocemos, no derogó el artículo 1591 del CC, sino que provocó una dualidad normativa según el momento y los daños provocados. Si bien, a pesar de la dualidad normativa, no podemos dejar de lado el magnífico papel que tuvo la LOE al establecer una moderna organización y regulación de la construcción de edificios; ha redefinido los roles y responsabilidad de los diferentes agentes; y, ha instaurado un régimen que trata de garantizar la calidad, seguridad y sostenibilidad en

los proyectos arquitectónicos, anticipándose a lo que regula la Ley de calidad de la arquitectura de 2022.

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 antes y un después en la manera en que se conceptualiza, organiza y regula la construcción de edificios. Esta ley, que cumple ahora 25 años, no solo redefinió los roles y responsabilidades de los distintos actores involucrados en el proceso de edificación, sino que también instauró un modelo de responsabilidad y control que busca garantizar la calidad, seguridad y sostenibilidad en los proyectos arquitectónicos.

Una parte del equipo investigador de IAREDI, formado por los autores que han participado en este libro, nos pusimos a analizar y estudiar la doctrina y jurisprudencia sobre los diferentes agentes, con el fin de ver si la LOE quedaba o no superada ante la nueva realidad social; la nueva concienciación sobre la sostenibilidad, la innovación tecnológica y la digitalización, que imponían en la construcción grandes retos. No obstante, el lector no puede confundirse y considerar que esta obra presenta unos comentarios actualizados a la LOE, sino que va a encontrar unos estudios sobre diferentes agentes de la edificación (promotor, constructor, arquitecto, aparejador y entidades de control) con la visión de su autor concreto.

El objetivo de este libro no es realizar un comentario de la LOE, ni de ninguno de sus artículos, sino destacar la evolución de los diferentes agentes y su adaptación a los nuevos tiempos y requisitos legales exigidos en el mundo de la edificación, destacando los grandes desafíos que plantea el nuevo entorno y los nuevos principios que nos trae la sostenibilidad, innovación tecnológica y la digitalización.

Así, la Prof. Dra. Patricia López Peláez, destacada investigadora jurídica de la UNED, ha analizado la figura del promotor viendo el cambio de papel que han sufrido desde la codificación hasta hoy. Han dejado de ser intermediarios entre mercado y constructores, para convertirse en gestores integrales de proyectos. En esta evolución la profesora López maneja con gran maestría doctrina y jurisprudencia, no quedándose en el ámbito privado, sino también analizando la figura en la Ley de contratos públicos.

El profesor Dr. D. Angel Juárez Torrejón, estudioso incansable de la UC3M, analiza la figura del proyectista, para lo cual se centra en el análisis jurídico del proyecto y los visados, elementos imprescindibles en todo edificio. Conociendo a este profesor, sabemos que él realiza un análisis concienzudo y detallado de la figura, viendo los casos de nulidad o defectos en el proyecto.

El tercer capítulo le ha correspondido al Prof. Dr. D. Emilio Murcia Quintana. El prof. Murcia, que se dedica al ejercicio de la profesión de abogado, da una visión más práctica de la figura del constructor analizando de manera minuciosa una gran cantidad de jurisprudencia en la que se va montando la transformación de la figura del constructor en la actualidad. No olvidemos que los cambios por razones de calidad de materiales, seguridad en el trabajo, gestión de riesgos han exigido del constructor mayor control y coordinación de la obra, derivado todo de la globalización y la subcontratación de obras.

En mi caso, he realizado un estudio doctrinal y jurisprudencial sobre los requisitos, obligaciones y funciones del arquitecto dentro de la dirección facultativa, incluyendo tanto el director de obra como el director de ejecución de la obra. El arquitecto, como director de obra, que normalmente siempre ha sido responsable por el 1591 CC, tiene sus obligaciones y funciones más delimitadas con la LOE, lo que impide en muchas ocasiones que sea el responsable. Incluso, ha sido superado en muchas ocasiones, en materia de responsabilidad, por el director de ejecución, que no es un mero auxiliar sino un agente autónomo y suficiente, al que se le imputa responsabilidad por la mala ejecución de la obra, junto al constructor o junto al arquitecto superior.

El profesor Mag. D. Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, junto a la abogada D<sup>a</sup> Nicols Galleguillos Ávila, ambos de la Universidad Central de Chile, han realizado un enorme esfuerzo analizando las entidades y los laboratorios de control de calidad, comparando para ello la normativa del Derecho chileno, que conocen perfectamente al ser dos destacados estudiosos del Derecho inmobiliario, como del Derecho español. Como sabemos, estas entidades son fundamentales hoy día para controlar las ofertas en la venta de edificios y viviendas, como para los convenios estatales sobre el cambio climático, la mejora de eficiencia energética, y la propia duración del edificio. He de destacar, que a pesar de la lejanía, el Prof.

Sepúlveda, dirige en Chile, junto a mí, que dirijo en España, la Cátedra Iberoamericana de Derecho Inmobiliario UC3M (Universidad Carlos III de Madrid)-UCEN (Universidad Central de Chile), desde 2016, habiendo realizado multitud de Congresos internacionales en diferentes países sobre temas de Derecho Inmobiliario. La Cátedra ha colaborado activamente junto al grupo de investigación DERINRE de la UC3M y en el Proyecto de Investigación origen de este trabajo.

Seguidamente, el Prof. Dr. Antonio E. Humero Martín, realiza su trabajo sobre la valoración del suelo donde se va a construir. El prof. Humero, Catedrático de Arquitectura Legal, es un especialista en este tema, y se ve como a lo largo del trabajo nos va dando las causas y las condiciones que se deben observar. La valoración del suelo ha ganado protagonismo puesto que se exige legalmente la necesidad de valorar adecuadamente los terrenos en función de su viabilidad, accesibilidad y potencial constructivo, lo que ha dado lugar a una mayor especialización en el ámbito de la tasación y la compraventa del suelo.

Finalmente, el último capítulo de esta obra, escrito conjuntamente por el Prof. Dr. Antonio E. Humero Martín, y su doctorando, D. Luis E. Bardón Rubio, se analiza la responsabilidad de los agentes en la LOE y su plantea si sería o no necesario una sólo normativa de responsabilidad o deben mantenerse las actuales según el momento y donde se causa el daño. En este punto hemos de destacar, la maestría del doctorando Bardón, que conoce muy bien el tema y lo relata paso a paso junto a su maestro.

En conclusión, se presenta hoy una obra donde se da valor a la Ley de Ordenación de la Edificación, 25 años después de su entrada en vigor. Se reconocen sus méritos en la delimitación de los diferentes agentes que participan en la edificación. No obstante, además de los cambios individuales en cada agente, el marco normativo y las nuevas exigencias sociales y tecnológicas han introducido nuevas dinámicas de colaboración y supervisión entre estos actores. Las relaciones entre promotores, constructores, arquitectos y técnicos han sido redefinidas, estableciendo un marco de responsabilidad conjunta en la gestión de la edificación, con el objetivo de garantizar que cada fase del proceso cumpla con los estándares más altos de calidad y seguridad.

Sin embargo, la LOE no ha recogido todos los agentes de la edificación que pueden intervenir en la construcción y que ha traído la inteli-

gencia artificial (IA). No olvidemos como participan nuevos agentes que, a través de la IA transforman la gestión total del proyecto de edificación. Herramientas como el diseño generativo, la simulación de la construcción o los modelos de información de la construcción (BIM), impulsados por la IA, han redefinido los procesos de diseño y ejecución, ofreciendo nuevas oportunidades para la optimización de recursos, la reducción de costes y la mejora de la calidad. ¿Es necesaria una nueva legislación frente a los nuevos agentes tecnológicos?

Con la irrupción de estos nuevos agentes, surgen preguntas cruciales sobre si la ley vigente es suficiente para regular estas tecnologías emergentes. ¿Es necesario un cambio legal o la LOE puede adaptarse a las nuevas realidades del sector? La respuesta no es simple. Es verdad que la LOE se ha consolidado como una norma suficiente y sólida, pero las nuevas dinámicas impulsadas por la IA exigirían una actualización normativa que contemple aspectos como:

1. **Responsabilidad frente a errores de IA:** La creciente automatización de procesos constructivos genera incertidumbres sobre la responsabilidad en caso de fallos en sistemas inteligentes, tanto en el diseño como en la ejecución de la obra. Con la incorporación de nuevas tecnologías como los sistemas BIM (Building Information Modeling) o las herramientas impulsadas por inteligencia artificial, la trazabilidad de las decisiones y los procesos en un proyecto se ha vuelto más precisa, pero también más compleja. ¿Quién es el responsable si un error en un modelo digital provoca defectos en la construcción, o si un sistema de IA mal calibrado afecta la calidad de la obra? ¿Puede afirmarse una responsabilidad compartida entre agente y máquina?
2. **Protección de datos y privacidad:** Con la introducción de herramientas que recogen y analizan datos masivos (Big Data) en tiempo real, es crucial establecer garantías jurídicas sobre la privacidad y el uso ético de la información recopilada. ¿Basta la normativa existente o debe desarrollarse una nueva normativa más protectora para los adquirentes de edificios?
3. **Sostenibilidad y eficiencia energética:** Si bien la LOE ya establece requisitos de calidad, las herramientas basadas en IA pueden

ir más allá, proponiendo enfoques más innovadores y personalizados en la optimización de la eficiencia energética y la sostenibilidad en la edificación. Estos objetivos implican mayores costes y por lo tanto un precio superior del activo, ¿Se es consciente de ello? ¿Afecta o no al adquirente final del activo?

4. **Nuevos actores:** Con la inclusión de la IA y el uso de plataformas automatizadas, surgen nuevos actores en el proceso constructivo (por ejemplo, empresas tecnológicas o desarrolladores de software de IA) que, por ahora, no están claramente definidos en la legislación actual. ¿qué derechos y responsabilidad se puede atribuir a estos actores? ¿Es suficiente la reforma última en materia de responsabilidad por productos defectuosos de la UE?

Estas son algunas de las ideas que a lo largo de estos años, y con las actividades que hemos ido realizando, se me plantean en torno a la figura de los agentes de la edificación y la irrupción de las nuevas tecnologías y la IA.

Espero que a través de la lectura de esta obra el lector reflexione sobre la necesidad o no de actualización y revisión de la LOE, y le sean de gran utilidad las ideas que se exponen por el equipo de investigadores que ha participado en ella.

No quiero terminar sin agradecer muy sinceramente a la Editorial Dykinson por la rapidez con que nos admitió este trabajo y las facilidades y ayuda que nos ha dado para su edición.

*Madrid, 28 de julio de 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 partícipes en esta obra, de una forma u otra, responden a esta cuestión.

