LA **CONDICIÓN DE PROMOTORA** DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN OBRAS DE REHABILITACIÓN

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.
ABOGADO

Como es sabido, la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre) prevé la obligación legal de la promotora de responder solidariamente con los demás agentes que intervienen en el proceso de edificación (constructor, arquitecto, etc.) de los daños materiales ocasionados en el edificio (art. 17), por los plazos legales que marca dicha normativa legal en protección del adquirente -entre uno y diez años en función de la entidad o gravedad del vicio constructivo-; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades contractuales en que pueda incurrir.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación legal y siempre y cuando el destino principal de la edificación sea el de vivienda, se exige al promotor que contrate un seguro de daños materiales por un plazo de diez años para responder de vicios o defectos estructurales (art. 19 y DA 2ª de la LOE).

Estas obligaciones y responsabilidades legales son aplicables tanto si se trata de una edificación de obra nueva como cuando se trate de una obra de rehabilitación del edificio (art. 2 de la LOE).

Ahora bien, conviene tener en cuenta que la figura del promotor no solamente la ostenta el tradicional promotor-vendedor, empresario con ánimo de lucro o como beneficiario económico del negocio constructivo, que actúa en interés propio, siendo el promotor efectos de la LOE, un concepto mucho más amplio que abarca "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. 9.1 de la LOE).

Es más, la propia ley reconoce que la figura de promotor la puede ostentar la comunidad de propietarios: "la responsabilidad del promotor que se establece en esta ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas" (art. 17.4 de la LOE).

Así lo ha confirmado el Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) en Sentencia nº1279/2007, de 13 de diciembre, al declarar que "la comunidad de propietarios demandante la que realmente podría entrar en el concepto de promotor al que se refiere la jurisprudencia, pues sus integrantes sí han obtenido un beneficio patrimonial demostrable".

De conformidad con todo lo anterior, podemos concluir que la comunidad de propietarios cuando ejecute obras de rehabilitación del edificio ostenta la condición de promotora, en tanto que es quien promueve dichas obras, y, por tanto, está sujeta a las obligaciones y responsabilidades legales mencionadas para con sus comuneros, debiendo responder solidariamente con el resto de agentes de la edificación por los vicios o defectos constructivos causados, debiendo suscribir los correspondientes seguros de daños.