

LA INTERVENCIÓN COMO “AGENTE REHABILITADOR” O “GESTOR DE SUBVENCIONES”

En los últimos años se ha asentado la idea de que la construcción debe tomar como base las ideas de «sostenibilidad» y «eficiencia energética», no sólo en la construcción de edificaciones de nueva planta sino también en las obras preexistentes que se quieren reformar. A ello debemos añadir la oferta de subvenciones por parte de diversas administraciones que buscan recuperar construcciones encaminadas a la «rehabilitación edificatoria residencial», por medio de la reducción del consumo de energía final mediante la mejora de eficiencia energética en el sector de la edificación, estableciéndose en varias normas las necesidades a cubrir para incrementar el número de edificios que sean «energéticamente eficientes», renovando y mejorando así el parte inmobiliario actual, bien para uso de sus propietarios, bien para que entren en el mercado inmobiliario de compraventa o alquiler.

Esto ha generado un nuevo campo de trabajo para los/as colegiados/as ya que junto a la dirección de las obras se necesita una importante gestión administrativa de las obras, cuyo fin es la obtención de la subvención que, en muchas ocasiones, es la causa de que el propietario decida acometer las obras. Estas subvenciones se reglamentan en diferentes normas que son las que establecen todos los requisitos que se deben cumplir. Son unas normas muy rigurosas en las que se marcan las condiciones para conceder la subvención, puesto que se trata de dinero público y, por tanto, debe atenderse al contenido concreto de cada norma para conocer cuáles son los requisitos precisos para conseguir la citada ayuda pública.

El Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre plasmó en su artículo 8 la figura del «agente rehabilitador» o «agente o gestor de la rehabilitación», cuyo objeto es la gestión y percepción de ayudas públicas, para lo que podrá elaborar la documentación que sea necesaria para que pueda realizarse la rehabilitación del edificio, siendo el encargado de impulsar todas las actuaciones necesarias para el desarrollo de iniciativas de rehabilitación o mejora. Se trata de una figura que ha llegado para quedarse, no sólo para las obras que opten a subvenciones en el presente, sino las que se oferten en el futuro, para lo que se da patente legal a este sistema de construcción «llave en mano» en el que se incluye no sólo la construcción y la tramitación administrativa para conseguir la licencia, sino también la necesidad de conseguir la subvención, siendo obligación de este «agente rehabilitador» la entrega de la vivienda en tiempo de lograr la ayuda pública. Se podría asimilar a un «gestor de proyectos» o «project manager», en el sentido de ubicarse en el medio de la ejecución de obras que buscan conseguir una ayuda pública para poder acometerlas. De hecho, una interpretación literal del artículo 9 LOE lleva a calificar este «agente rehabilitador» como «promotor», dado que en virtud del contrato suscrito se constituye como persona que «decide, impulsa, programa y financia con recursos ajenos» las obras promovidas por la propiedad con la intención de conseguir una subvención pública cuya finalidad es alcanzar una mayor eficiencia energética de los edificios. Y esta consideración legal nos dirige indefectiblemente al artículo 17.4 LOE, que señala que «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», con lo que se le equipara como promotor, con las consecuencias legales fijadas en el artículo 17.3 LOE «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».

Responde a una técnica legislativa que busca centralizar en una única persona toda la responsabilidad de una actividad profesional, evitando así que los consumidores tengan que buscar quién puede ser el responsable de no haber obtenido la subvención. Se trata de un modelo de gestión en el que se agrupan los distintos servicios para la ejecución de las rehabilitaciones a través de un único agente o gestor, modelo «llave en mano». Esto es, los propietarios contratan con un «agente o gestor de la rehabilitación» y con ello se despreocupan de cualquier circunstancia relacionada, tanto con la construcción así como con la subvención, dado que tras esta contratación será dicho «agente rehabilitador» el encargado y, por ende, el responsable. Por lo tanto, se constituye en el centro de toda la actividad que se va a generar para obtener viviendas energéticamente eficientes, y según prevén los preceptos antes mencionados también se coloca como centro de la responsabilidad que dimana de estas obras, sin que se pueda entender que se trata de una figura intermedia con la que eludir la responsabilidad.

Es importante subrayar que toda la actividad pivota alrededor de la idea de conseguir una subvención en favor de los propietarios de un inmueble, para lo que este «agente rehabilitador» tiene amplias facultades de índole administrativa para que se pueda alcanzar. Esto conlleva que se debe tener en cuenta la obtención de licencias y los permisos que los complementan.

Siendo la actuación del «agente rehabilitador» una labor independiente de la dirección técnica de las obras, es recomendable una separación de funciones entre ambas, pese a que no existe prohibición alguna que determine su incompatibilidad. La razón está en el conflicto de intereses que se podría generar por el ejercicio simultáneo de los dos trabajos y que pueden llevar a que la labor de «dirección técnica» perjudique la actuación como «agente rehabilitador», al no gozar éste de plena libertad para desempeñar la actuación que le fue contratada, o al contrario.

Las funciones del «agente rehabilitador» deberán determinarse en un contrato específico que se firme con los propietarios o vecinos para este trabajo, sin olvidar que la redacción de las diferentes cláusulas son las que fijan las distintas obligaciones y las facultades que se le conceden, determinando así qué debe realizar. Resulta fundamental su análisis porque es el que determinará su relación con los propietarios/vecinos, determinando el contenido y alcance de su labor profesional. Caben dos apreciaciones:

- (1) No se debe aceptar ninguna cláusula que permita considerar como objeto del contrato el logro efectivo de la subvención y que lleve a calificarlo como contrato de obra y no como contrato de medios, esto es, que se contrata la obtención de la subvención. Esto supondría que no se valore la actuación del «agente de la rehabilitación» según la diligencia con la que desempeñó su labor, pudiendo ser responsable pese a no achacarle culpa alguna en su actuación. Incluso se le podría reclamar por hechos propios de otros participantes, como podría ser un retraso en la entrega de materiales o un incumplimiento de la constructora.
- (2) No puede aceptarse ninguna cláusula que considere al técnico como garante y responsable de la consecución de la subvención, de tal forma que asuma de manera absoluta cualquier responsabilidad que pueda aparecer en el curso de la obra o tramitación administrativa. No se puede olvidar que la subvención puede ser denegada por cuestiones ajenas al «agente de la rehabilitación» y que pueden corresponderse con las propias condiciones de la subvención fijadas en la norma que la regula (como puede ser la concesión hasta la finalización de los fondos, plazos muy pequeños en cuanto a la envergadura de las obras, plazos muy pequeños o las condiciones urbanísticas o constructivas exigidas) un retraso en la entrega de materiales o el incumplimiento de la constructora.

Los contratiempos y percances que ocurren en obra, así como los sucesos que deriven de la intervención profesional de otros participantes, motivan que sea necesario que el «agente rehabilitador» se encuentre siempre preparado y dispuesto para acometer cualquier novedad que surja. De esto deriva la necesidad de que se informe perfectamente a los propietarios/vecinos tanto de las obras como de las gestiones tendentes a conseguir la subvención, y lo segundo es que sea preciso documentar cualquier tipo de incidencia bien en el curso de la obra, bien al solicitar documentación a los propietarios, para poder justificar posteriormente la no participación del «agente rehabilitador» en un retraso de la obra que sea imputable a la empresa contratista, exonerándole de responsabilidad.

El tipo de obras a acometer también tiene importancia, puesto que deberá distinguirse su entidad, ya que en algunas se precisa proyecto y en otras no, según preceptúa el artículo 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación. La necesidad de proyecto podrá llevar a cumplir las exigencias técnicas de Código Técnico de la Edificación y los requisitos básicos de la edificación del artículo 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Esta subvención puede abonarse a los propietarios o a este «agente rehabilitador», en virtud de un documento que les faculte a ello por medio de una cesión de cobro de la subvención por parte de los propietarios, aunque este «agente de la rehabilitación» deberá destinar el importe íntegro de dicha ayuda al pago de las actuaciones rehabilitadoras. De este hecho emana la notable responsabilidad que asume al gestionar fondos ajenos, con lo que deberá disponer de una contabilidad en la que se pueda comprobar y contrastar todos los ingresos y entregas de dinero. Tampoco se debe olvidar que en ocasiones se conceden las subvenciones por riguroso orden de presentación, por lo que además surge el deber de ser rápidos y ágiles en la vigilancia de las obras y la tramitación administrativa de la ayuda.

Para la realización de este trabajo es necesaria una póliza de seguros concreta para esta intervención profesional, que proporcione una garantía adicional en relación a la obtención de la subvención y afrontar el consecuente perjuicio patrimonial a terceros. Dentro del mismo podría considerarse el error derivado de las gestiones encaminadas a lograr la subvención y, por otra, que la obra ejecutada no se corresponda con el proyecto realizado.

Siendo una actuación profesional distinta de la propia de arquitecto técnico, es evidente que la póliza de responsabilidad civil profesional como técnico no cubre la labor de gestor de subvenciones, por no estar previsto como riesgo cubierto y no ser objeto de ese aseguramiento. Además, la cobertura que debe concertarse habrá de tomar en consideración tanto el perjuicio provocado para poder amparar cualquier reclamación por la pérdida de la subvención, como las obras ejecutadas y gastos asumidos en el entendimiento de que se concedería dicha subvención, como pueden ser los honorarios profesionales o los intereses del crédito bancario pedido.

MUSAAT FONDOS NEXT GENERATION