

# EL «GESTOR DE PROYECTOS» O «PROJECT MANAGER» COMO AGENTE DE LA CONSTRUCCIÓN

En los últimos años se ha asentado en el mundo de la construcción la existencia de un profesional que desempeña una función muy elástica de contornos difusos bajo la denominación de «project manager», «dirección integrada de proyectos» o «gestor de proyectos», figura que ha surgido en el mundo de la construcción en los últimos años y que es una persona o sociedad con perfil propio pero con límites ambiguos con las que definen los demás agentes de la construcción, abarcando muchas funciones a lo largo de la construcción de un inmueble, desde el inicio hasta el final.

Esta figura del «project manager» o «gestor de proyectos» ha sido debidamente desarrollada en el derecho anglosajón, pese a lo cual no cuenta con tratamiento expreso legislativo ni jurisprudencial en nuestro derecho, al no estar recogida en la LOE ni encontrarse regulada en norma alguna, siendo muy pocas las sentencias que han tratado este tema. Eso motiva que no contemos con una definición o concepto claro y que nos encontremos ante una función muy flexible que se ajustará a las circunstancias concretas por las que se quiere su actuación profesional y que va a motivar que en cada caso concreto debamos estudiar el contenido del contrato.

Antes de la entrada en vigor de la LOE, el Tribunal Supremo analizó esta figura en varias sentencias, como son la STS 250/2001, de 15 de marzo, sobre la responsabilidad del «gestor constructivo», la STS 822/1996, de 15 de octubre en cuanto a la responsabilidad de figuras interpuestas en el ámbito constructivo, y la STS 762/1996, de 3 de octubre, acerca de la responsabilidad de la entidad de control de la edificación. Tras la LOE Tribunal Supremo ha podido abordar esta figura en la STS 529/2020 de 15 de octubre, en cuanto a una persona que tenía entre sus capacidades la toma de decisiones desde momentos previos al inicio de la obra, prolongándose más allá de su terminación.

La Ley de Ordenación de la Edificación no contempla esta función en particular entre los agentes de la edificación. No obstante, se considera al «gestor de proyectos» como agente de la edificación con obligaciones y responsabilidades propias, puesto que el artículo 8 de la Ley de Ordenación de la Edificación señala que «son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación», con lo que se deja abierta la puerta a que se considere como agente de la construcción a otras muchas funciones no previstas en la LOE. Esto se debe a la autonomía propia que contiene, al margen de las funciones de los demás agentes de la edificación.

El mismo precepto concreta el contenido de la responsabilidad de cualquier agente de la construcción, al decir «sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención». Esto nos lleva a plantear el contenido del contrato como la base y fundamento de las obligaciones y responsabilidades del «gestor de proyectos», para lo que habrá que analizar detalladamente el clausulado de cada contrato en particular, puesto que las obligaciones reales de esta función son las que se han hecho constar en el contrato, ante el silencio legal existente, independientemente de la denominación que se le haya querido dar a esta función en el contrato. Pese a no ser una profesión reglada, se puede concluir que en la práctica el gestor de proyectos suele asumir el centro de la obra, mediante la atribución de la dirección y coordinación de los recursos humanos y materiales, a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto, mediante el uso de las más modernas técnicas de dirección para obtener los objetivos prefijados y previstos de configuración, alcance, coste, plazo y calidad, y la satisfacción de las partes interesadas en el proyecto. El elemento diferencial de esta labor profesional se residencia en asumir la gestión única de todas las fases del proyecto, la coordinación de todos los agentes intervinientes, la participación en el estudio de viabilidad, y la vigilancia del proceso constructivo. Por lo relatado es menester insistir en que deberá atenderse a cada contrato en particular que se suscriba y las funciones que en él se le asignaron para precisar las competencias atribuidas al gestor de proyectos.

Se sitúa entre el promotor y la dirección técnica, con una gran elasticidad en las obligaciones que pueda asumir, siendo un espacio tan amplio que se marcarán en cada contrato particular los deberes que asume. La clave para delimitar la actuación profesional contratada, y saber si estamos ante un «project manager» o «gestor de proyectos» pivota alrededor de la existencia de una delegación por parte del promotor de la «toma de decisiones» o «poder decisorio» en obra; esto lo distingue de la «dirección técnica» o la «asistencia técnica». Por otra parte, la asunción de funciones relacionadas con la contratación de técnicos o empresas le dan características propias del «promotor» en base a que el artículo 9.1 LOE dice que «será considerado promotor 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», plasmando lo que se expresaba en el epígrafe 4 de la Exposición de Motivos de la misma norma, al decir que «a la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación».

Desde el punto de vista negativo, la delimitación de funciones que tiene lo aleja de un mero gestor de documentación, puesto que un «gestor de proyectos» goza de poder decisorio delegado por el promotor, mediante el que controla la dirección técnica de la obra, o, en su caso, verifica las certificaciones de obra, interviniendo activa y decisoriamente en el proceso de edificación, siendo el fundamento de su contrato la sustitución del promotor en el proceso edificatorio en cuanto toma de decisiones o contratación, control o vigilancia.

Esto es, si como tal gestor de proyectos participa de funciones propias del promotor, dirección económica, dirección de ejecución y del control de calidad, aunque gozando de tal autonomía y sustantividad que podemos concluir que como gestor de proyectos, dados los compromisos adquiridos, reúne las características de un agente de la edificación con entidad propia, tomando como base su poder decisorio.

Se puede decir que es muy flexible y moldeable, de perfiles muy borrosos, sin que se pueda calificar de manera unívoca e indudable para todos los supuestos existentes, sin olvidar que el despliegue de las distintas actividades que usualmente se le contrata al «gestor de proyectos» le hace participar y coincidir en obligaciones que la LOE ha adjudicado a otros agentes de la edificación.

En muchas ocasiones se trata de un contrato muy amplio con plenitud de facultades para actuar en nombre del promotor, arrojándose por vía contractual las funciones propias del promotor y que distinguen a éste de la dirección técnica, así como de la constructora. En la práctica estos contratos suelen atribuir al gestor de proyectos la dirección y coordinación de los recursos humanos y materiales, a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto, mediante el uso de las más modernas técnicas de dirección para conseguir los objetivos prefijados de configuración, alcance, coste, plazo y calidad, y la satisfacción de las partes interesadas en el proyecto. Suele caracterizarse por asumir la gestión única de todas las fases del proyecto, la coordinación de todos los agentes intervinientes, la participación en el estudio de viabilidad, y la vigilancia del proceso constructivo.

Se puede decir que asume la labor de gestión única en la obra, estableciéndose como una función intermedia entre el promotor y la dirección facultativa, en el marco de la toma de decisiones, contratación, control o vigilancia, y cuya participación en la obra se determina en el contrato, debiendo subrayar y destacar que el elemento definitorio de esta figura es la «toma de decisiones» o «poder decisorio» que le ha delegado el promotor para la gestión de la obra. Entre las funciones que se les suele contratar están [a] la dirección técnica de las obras, [b] la dirección del proyecto, [c] asesoramiento o decisión en la contratación de técnicos y subcontratistas, [d] soporte técnico, jurídico y fiscal, [e] gestiones con proveedores, [f] dirección económica de la obra, [g] verificación de certificaciones, [h] obtención de licencias y/o subvenciones.

De esto, en aplicación del artículo 8 LOE, deriva que quien haya sido contratado para gestionar toda la obra tenga responsabilidad por su actuación como «gestor de proyectos» por los incumplimientos contractuales en que pueda incurrir o falta de control que tenga, independientemente de que el promotor se haya reservado tener la última palabra o decisión en todos los ámbitos de la obra, o de los incumplimientos de los demás agentes de la construcción. Es más, al equipararse al promotor, en virtud de las funciones contratadas, deberá responder de manera incondicional, en los términos que señala la LOE la responsabilidad del promotor. De forma asimilada, en el artículo 17.4 de la LOE se extiende la responsabilidad del promotor a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como promotores bajo la forma de promotor, gestor de cooperativas, o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas; se encuentra el fundamento en su intervención decisoria en el ámbito edificatorio. Igualmente, la Exposición de Motivos de la LOE manifiesta el compromiso de esta norma de fijar garantías suficientes a los usuarios frente a posibles daños.

En el ámbito de seguridad y salud, también asumirá las responsabilidades derivadas de la función de promotor que señalan la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 1627/1997, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. Igualmente, si realiza la contratación de los diversos oficios se le podrá dar la consideración de «constructor por administración», lo que supone la asunción de más obligaciones.

Su responsabilidad viene dada por las características de cada contrato, pudiendo desempeñar funciones propias de la promotora e intervenir en las funciones de otros agentes de la construcción, dado que suele contratarse (i) definir las características propias del proyecto, (ii) negociar con los técnicos los términos de sus contratos, (iii) realizar un seguimiento durante la ejecución de toda la obra, con funciones propias de la dirección técnica y (iv) con una delegación amplia de las funciones propias del promotor.

Por lo expuesto, es recomendable no asumir obligaciones que supongan un resultado (como es el caso de obtención de licencias o subvenciones) o que garanticen un determinado coste económico de la obra, puesto que esto supondría una responsabilidad enorme que depende de hechos ajenos.

Al ser una función independiente de la dirección técnica, habrá que contar con una póliza de seguros que acoja expresamente la actuación profesional determinada en el contrato, puesto que no está englobada en la póliza de seguros de la dirección técnica y podría llevar a un supuesto de falta de cobertura en una eventual responsabilidad civil profesional. La cuantía de la póliza deberá tomar en consideración la envergadura de la obra, por la mencionada similitud con el promotor que puede llevar a que responda de cualquier problema ante la propiedad.