



## **MOVILIDAD DE PROMOTORES DURANTE EL ESTADO DE ALARMA**

---

### **Planteamiento**

En reunión de consejeros de 23 de abril se ha solicitado a esta Asesoría Jurídica una nota que resuma la interpretación de la normativa vigente para decidir sobre la movilidad de promotores a las oficinas y estudios y a las obras, incluyendo la situación especial del autopromotor.

Hay que recordar que, en relación con las cuestiones de protección del arquitecto, se ha emitido una nota que lleva por título [«Medidas de autoprotección para el arquitecto por el Coronavirus y el estado de alarma»](#), en la que se sintetizan algunas consideraciones sobre autorización de desplazamiento del arquitecto, actividades en la oficina o estudio y trabajo en obra, entre otras cuestiones.

### **1.- Movilidad de promotores a oficinas y estudios**

En función de una interpretación sistemática del artículo 7.1 c) del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma, las oficinas y estudios de arquitectura pueden seguir funcionando y los arquitectos pueden seguir prestando sus servicios profesionales, incluidos aquellos que implican los necesarios desplazamientos.

En efecto, la actividad en oficinas y estudios, en tanto que centros de trabajo, no ha sido objeto de ninguna medida expresa de cierre o contención, ni en el RD 463/2020, precitado, ni en ninguna disposición posterior de origen gubernamental o ministerial

A este respecto, y como recordatorio, en función de las órdenes ministeriales de la autoridad sanitaria y la guía elaborada por el Ministerio de Trabajo en relación con el estado de alarma, se concluye que las oficinas y estudios de arquitectura pueden seguir funcionando siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Reducción al mínimo del número de personas presentes en el local;
- Cumplimiento estricto de las medidas sanitarias para lugares cerrados y
- Utilización del teletrabajo como regla general.

La cuestión concreta que ahora se plantea es si los clientes y promotores que se relacionan con el arquitecto pueden desplazarse al estudio u oficina de arquitectura, por razón de la relación contractual presente o futura con el arquitecto.

En opinión de esta Asesoría Jurídica, el motivo por el que el Gobierno y la autoridad competente sanitaria han considerado, desde el principio, este tipo de actividades profesionales compatibles con las medidas de protección de la salud durante el estado de alarma responde a que en el ejercicio libre de la profesión las relaciones interpersonales, en concreto en el sector de la arquitectura, pueden reducirse al mínimo estrictamente necesario y ser controladas por el prestador del servicio.

Así, por lo que respecta a los miembros de la oficina o estudio, hay que tener en cuenta el escaso número de profesionales que, por media, son miembros de un mismo centro



de trabajo y la posibilidad, por tanto, de tomar fácilmente medidas de aislamiento en los puestos de trabajo y de protección de la salud.

En cuanto a los trabajadores de la oficina o estudio, la autoridad sanitaria ha exigido el teletrabajo, perfectamente posible en el sector de los servicios de arquitectura.

Por lo que respecta, ya en concreto, a la interacción del arquitecto con sus clientes, hay que advertir que los clientes privados de los servicios de arquitectura tienen, en muchas ocasiones, la consideración, al mismo tiempo, de promotores. Esta consideración, como veremos a continuación, les otorga la naturaleza de agentes de la edificación (artículos 8 y 9 LOE).

En cuanto a la movilidad de los clientes del arquitecto, en su condición general de usuarios del servicio profesional, esta no es una actividad autorizada durante el estado de alarma. En efecto, no se ha considerado por el regulador la posibilidad de una autorización singular para que los clientes de estudios, oficinas o despachos puedan acudir a esos locales. Esto se ha considerado así por el regulador teniendo en cuenta que en la mayoría de las situaciones los locales no están abiertos al público. Por tanto, hay que advertir, en general, esa restricción total de la movilidad de los ciudadanos y, por tanto, de los clientes de servicios profesionales, salvo las situaciones tasadas por el propio RD 463/2020, precitado.

En conclusión, cuando el cliente del arquitecto no tenga la consideración de promotor, no podrá desplazarse al estudio u oficina, sin perjuicio de aquellas situaciones excepcionales de necesidad, como pueden ser la realización de informes o actuaciones con respecto a la seguridad de los edificios o situaciones de emergencia.

No obstante, como se ha apuntado, muchos clientes del arquitecto, si no la mayoría, tienen la consideración de promotores y los promotores son agentes de la edificación (artículos 8 y 9 LOE) que, en función del articulado de la ley sectorial, son receptores de obra (artículo 6 LOE), receptores de la documentación de la obra ejecutada (artículo 7 LOE) y tienen numerosas obligaciones relacionadas con el proceso edificatorio (artículo 9.2 LOE).

Entre otras obligaciones legales del promotor, se encuentran la de facilitar la documentación e información previa necesaria para que el arquitecto pueda redactar el proyecto (artículo 9.2 b) LOE).

Si bien la entrega al arquitecto de la documentación necesaria es una obligación del promotor que puede ejecutarse por vía telemática, no sucede lo mismo en cuanto a la obligación de proporcionar la «información previa necesaria para la redacción del proyecto». Esta última actividad supone no solo la entrega de documentación, sino un proceso de interlocución fundamental entre el arquitecto y el promotor, con preguntas y respuestas, que, en la mayoría de las ocasiones, exige una interlocución directa entre el profesional y su cliente. Este es un aspecto que debe tenerse en cuenta.

Pero, básicamente, debemos atender a esa naturaleza propia del promotor como agente de la edificación. Así, el promotor tiene, además, obligaciones que le ponen en relación con las administraciones que otorgan la licencia, con las aseguradoras y con el usuario final (artículo 9.2 c), d), e) LOE).

Estas consideraciones del legislador no dejan duda sobre la caracterización del promotor como un agente cuya actividad mercantil está individualizada, en su condición de agente cuyas obligaciones están expresamente reguladas. En conclusión, el promotor no es solo cliente del arquitecto, sino que, al mismo tiempo, es titular de una actividad mercantil propia.

Bajo este prisma, la actividad de promoción, como la del arquitecto, tampoco ha sido objeto de medidas específicas de interrupción o cierre, más allá del necesario cumplimiento de las medidas sanitarias generales.

Siendo así, no hay razones para considerar que los promotores no puedan acudir a su trabajo. En opinión de esta Asesoría Jurídica, esa movilidad del promotor durante el estado de alarma se refiere no únicamente a acudir a su puesto de trabajo permanente, sino también a acudir a las oficinas o despachos del arquitecto con los que tiene relaciones contractuales.

En conclusión, el cliente del arquitecto que, al mismo tiempo, sea promotor puede acudir a la oficina o estudio del profesional.

## **2. Movilidad de promotores a obra**

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, que delimitan al promotor como agente de la edificación, cabe concluir que el promotor puede, igualmente, acudir a la obra.

En efecto, el promotor tiene, por ejemplo, entre sus obligaciones las de autorizar las modificaciones del proyecto propuestas por el director de obra (artículo 9.2 b) LOE) y tiene la potestad de requerir eventuales modificaciones del proyecto al director de obra, bajo determinadas condiciones (artículo 12.3 d) LOE).

En definitiva, el proceso edificatorio es un proceso colaborativo entre los agentes de la edificación y esa colaboración puede exigir la presencia del promotor en obra.

Conforme a las consideraciones anteriores, siendo el promotor un profesional o agente de la LOE que realiza, por tanto, funciones y prestaciones de carácter profesional o empresarial, estaría facultado para el desplazamiento al lugar donde se ejecutan las obras de edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1 c) del RD 463/2020, de 14 de marzo, que declaró el estado de alarma, para gestionar la crisis sanitaria causada por el COVID-19.

Por tanto, esta Asesoría Jurídica considera que el promotor, en tanto que agente de la edificación, puede desplazarse a las obras abiertas durante el estado de alarma.



### 3.- Desplazamientos del autopromotor

Las consideraciones que se han expuesto en el apartado anterior con respecto a los promotores resultan también aplicables en el caso de los denominados autopromotores, con las precisiones que a continuación se mencionan.

El artículo 9.1 de la LOE define al promotor en los siguientes términos:

«1. 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».

Como se desprende del tenor literal del precepto legal, promotor no es solo la persona física o jurídica que impulsa y financia las obras de edificación para su posterior enajenación, sino también se incluye en el concepto de promotor al que lo hace **«para sí»**, por lo que, claramente, el autopromotor está incluido en la LOE como un agente de la edificación, sin perjuicio de alguna particularidad como, por ejemplo, que no está obligado a concertar los seguros obligatorios del artículo 19 de la misma LOE a tenor de lo establecido en la disposición adicional segunda.

Siendo, por tanto, un agente de la edificación a efectos de la LOE, ha de entenderse que está autorizado y facultado para poder desplazarse y acudir a la obra de la que sea autopromotor, ya que se comprende en el supuesto del artículo 7.1 c) del RD 463/2020, de 14 de marzo, que declaró el estado de alarma, prorrogado sucesivamente por los RR. DD. 476/2020, de 27 de marzo; 487/2020, de 10 de abril y 492/2020, de 24 de abril, que, por lo que se refiere al artículo 7 del RD 463/2020, mantiene la misma redacción en cuanto a movilidad para poder desplazarse a los lugares de trabajo para efectuar «su prestación laboral, profesional o empresarial».

A las consideraciones anteriores, hemos de añadir que el autopromotor, al igual que el promotor, tiene, a efectos administrativos, la condición de interesado conforme al artículo 4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común. Ello se traduce en que, si el autopromotor es quien solicita la licencia de obras y a favor del cual se concede la misma, tiene interés legítimo en estar al corriente del estado de la ejecución de las obras y, desde luego, tener conocimiento personal y físico del desarrollo de las mismas, lo que constituye otro argumento legal que fundamenta el que el autopromotor pueda desplazarse a las obras de edificación en las que, precisamente, tiene la condición de interesado.