



Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació

Junta Consultiva de Contractació Administrativa
de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

Exp. de la Junta Consultiva: RES 07/2025 i 08/2025
Document: resolució de recurs especial en matèria de
contractació

Exp. d'origen: reclamació de danys i perjudicis derivada del
contracte de serveis de redacció del projecte bàsic de 6
habitatges a la UA4 Ses Veles, Puigpunyent
Òrgan de contractació: director gerent de l'Institut Balear de
l'Habitatge (IBAVI)

Recurrent: Arquitectes Andrea Capilla i Joan Martí Elias + 3

Acord de la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de 29 gener de 2026

Atesos els recursos especials en matèria de contractació que els arquitectes Andrea Capilla, Joan Elías i altres tres arquitectes (Res 7/2025 i Res 8/2025) han interposat contra la Resolució del director gerent de l'Institut Balear de l'Habitatge, de 7 de febrer de 2025, en virtut de la qual se'ls va declarar responsables solidaris dels defectes i errors del projecte bàsic de l'edifici de 6 habitatges de protecció pública a Puigpunyent (c/ Secundari UA4, Ses Veles) i se'ls va requerir al pagament d'una indemnització a favor de l'òrgan de contractació de 73.670 €, la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació, en la sessió de 29 de gener de 2026, ha adoptat l'Acord següent:

Fets

1. El 26 d'octubre de 2020, l'IBAVI va adjudicar un contracte menor de serveis per a la redacció del projecte bàsic de 6 habitatges de protecció pública (HPP) a Puigpunyent (c/ Secundari UA4, Ses Veles) als arquitectes Andrea Capilla i Joan Martí Elias (i tres més) per import de 13.900 € (amb l'IVA exclòs).

Aquest contracte s'havia d'executar d'acord amb les Bases tècniques que l'IBAVI havia redactat prèviament, a les quals constava, entre d'altres aspectes que:

Qualsevol proposta arquitectònica ha de complir amb les ordenances de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal 1992, aprovades definitivament el 28 de juliol de 2003.

(...)

Segons s'especifica a la cèdula urbanística emesa per l'Ajuntament de Puigpunyent, la qual s'adjunta, l'alçada de l'edifici residencial haurà d'estar compresa entre PB i PB+1.



I concretament, a aquesta cèdula urbanística municipal, que s'adjunta a les bases, hi havia un quadre en el que es detallaven alguns dels paràmetres urbanístics aplicables a l'edificació, entre d'altres, el següent:

Alçada total 7,50m + **30° inclinació coberta** fins a 3 m més màxim (art. 5.2.28)

Per resoldre els recursos interposats, del contracte menor del servei de redacció del projecte bàsic resulta d'interès el següent:

- El 22 de desembre de 2020, els contractistes varen lliurar a l'IBAVI una versió provisional del projecte bàsic, que la Unitat de supervisió de projectes de l'IBAVI va revisar el 21 de gener de 2021.
- El 4 de febrer de 2021, els contractistes varen lliurar a l'IBAVI una nova versió del projecte, que la responsable tècnica del contracte designada per l'òrgan de contractació va revisar el 8 de febrer de 2021.
- El 12 de febrer de 2021, els contractistes varen lliurar el projecte definitiu, que la Unitat de supervisió va tornar a supervisar, favorablement, el 12 de febrer de 2021. Aquest projecte va ser el que es va presentar a l'Ajuntament de Puigpunyent per obtenir la llicència.
- El 4 de maig de 2021, l'arquitecte municipal va emetre Informe favorablement al projecte. A l'informe hi va incloure un quadre de comprovació dels paràmetres urbanístics en el qual, en relació amb l'alçada, indicava:

CONCEPTE / PARÀMETRE	PLANEJAMENT TR NS PUIGPUNYENT 28/07/2003	PROJECTE BÀSIC SENSE VISAT COAIB
Alçada total	7,50m +30°coberta inclinada <3m (*)	7,50m +30° coberta inclinada, compleix

El tècnic municipal va afegir que es condicionava la llicència a la justificació i compliment dels punts 4.1. i 4.2 següents:

4.1 Que el projecte contempla finestres de format rectangular apaïsat a nivell de l'espai sota coberta, les quals donen a les terrasses laterals (adossades a mitgeres), dels habitatges 5 i 6. En compliment del punt 1, apartat a, de l'article 9.2.3 de les NS de Puigpunyent, les façanes tindran buits d'eix vertical dominant. Recordar també que en aplicació de l'article 5.2.28 de les NS de Puigpunyent, aquest espai sota coberta ha de dedicar-se a instal·lacions, no permetent-se cap altre classe d'utilització distinta i quedant totalment prohibits els àtics. En aquest sentit, s'haurà de presentar nova proposta que esmeni aquesta circumstància, limitant aquestes obertures a façana a un simple accés per al registre i ventilació de la cambra d'aire.



•4.2. El projecte no justifica el compliment de l'article 6.2.3 de les NS de Puigpunyent, que estableix que s'ha de disposar d'una (1) plaça d'aparcament per cada 100m² d'habitatge i en tot cas com a mínim, una (1) per a cada unitat d'habitatge. En aquest sentit, s'haurà de presentar nova documentació que aclareixi aquesta circumstància.

- El 6 de maig de 2021, la Junta Local de Govern de l'Ajuntament de Puigpunyent, amb els informes tècnics i jurídics favorables previs de l'arquitecte, del secretari municipal i de la Comissió Informativa d'Obres i Urbanisme, va concedir la llicència al projecte bàsic (exp. 541/2021) a l'IBAVI.
 - Entre els mesos de febrer i octubre de 2021, l'IBAVI va abonar el servei als arquitectes contractistes.
2. A partir del 19 de març de 2021, l'IBAVI va tramitar la contractació del servei de redacció del projecte executiu, la direcció facultativa i la coordinació de seguretat i salut per a l'edificació.

Aquest servei es va adjudicar el 27 de abril de 2021 a la UTE Fortuny Alventosa Morell Arquitectes (en endavant la UTE d'Arquitectes), per import de 48.620,87 € (l'IVA inclòs).

Per resoldre els recursos interposats, d'aquest contracte de serveis resulta d'interès el següent:

- El 30 de setembre del 2021, la UTE d'Arquitectes va lliurar el projecte d'execució amb les modificacions de les observacions assenyalades a l'informe tècnic de l'Ajuntament. En els plànols d'aquest projecte es va grafiar i assenyalar que la inclinació de la coberta solar de teula era de 28° i a la memòria es va fer consta:

La volumetria de la edificació i la altura no varien respecte a la edificació

proposada en el projecte bàsic i les obertures de façana en el modificat s'han resolt donant-li més altura per arribar al paladar del seu forjat immediatament superior, mantenint l'aspecte formal tradicional de les obertures (...)

- La Unitat de supervisió de l'IBAVI va supervisar favorablement el projecte, que va ser el que es va presentar a l'Ajuntament.
 - El 4 de novembre de 2021, l'Ajuntament de Puigpunyent va concedir llicència al projecte d'execució (exp. 541/2021), amb els informes tècnics i jurídics favorables.
3. A partir del 27 de desembre de 2021, l'IBAVI va contractar les obres per a l'execució dels 6 HPP, que es varen adjudicar el 3 de març de 2022 a l'empresa



Amer e Hijos, S.A, per import de 736.982,74 €(amb l'IVA inclòs) i amb un termini d'execució de 15 mesos.

Durant l'execució del contracte d'obres varen esdevenir diversos imprevistos i situacions no contemplades en el projecte, que varen implicar modificacions contractuals. Més concretament, – i per centrar la qüestió únicament en el fet que resulta d'interès per resoldre els recurs que ens ocupen –, cal esmentar que el 16 de març de 2023 l'Ajuntament de Puigpunyent va rebre una denúncia veïnal segons la qual la pendent de la coberta de l'edifici dels 6HPP incomplia els requisits tècnics exigits en els articles 9.2.14 i 5.2.28 de les NNSS.

De la denúncia i del contracte d'obres resulten d'interès els següents fets:

- L'Ajuntament de Puigpunyent va comprovar i estimar la denúncia i va requerir l'IBAVI que redactàs un projecte modificant la solució tècnica de la coberta, la qual cosa es va encomanar a l'UTE Fortuny Alventosa Morell Arquitectes, per import de 1.512,50 € (amb l'IVA inclòs).
- El 10 de maig de 2023, l'IBAVI va presentar a l'Ajuntament el projecte modificat amb una inclinació de coberta 17° (equivalent al 30%); aquesta modificació va suposar un increment del pressupost d'execució material de les obres 73.720,95 €.
- L'1 de juny de 2023, la Junta Local de Govern de l'Ajuntament de Puigpunyent, amb l'informe favorable del tècnic municipal de 31 de maig de 2023, va autoritzar les modificacions del projecte. A l'informe del tècnic municipal, que va incloure un quadre de comprovació dels paràmetres urbanístics es va fer constar:

• CONCEPTE / PARÀMETRE	• PLANEJAMENT TR NS PUIGPUNYENT 28/07/2003	• PROJECTE BÀSIC SENSE VISAT COAIB
• Alçada total	• 7,50m +30% coberta inclinada <3m (*)	• 7,50m +30% coberta inclinada, compleix

- El 23 de setembre de 2023, l'Ajuntament de Puigpunyent va concedir una llicència urbanística exp. 541/2021 del projecte de convalidació per a la construcció dels 6 habitatges, segons projecte de convalidació signat pels arquitectes Joan J. Fortuny Giró, Marc Alventosa Zaidin i Xavier Morell Jane.
- El 30 de juny del 2023, l'IBAVI va modificar el contracte d'obres amb la constructora, la qual cosa va suposar un augment del PEC en 128.032,12€ (IVA exclòs) i va ampliar el termini per finalitzar les obres en tres mesos. Entre altres modificacions, s'hi va incloure l'execució de la nova coberta, amb un cost de 87.193,76 €.



- El 20 de maig de 2024, l'IBAVI va aprovar la segona modificació del contracte amb la constructora, la qual cosa va suposar un augment de 59.295,02€. Aquesta modificació va suposar una revisió dels imports de la modificació anterior, actualitzant-los d'acord amb els preus del Col·legi d'Aparelladors de Mallorca (COAATMCA) de 2023. La modificació relativa a la coberta va suposar un increment de 33.733,77€ de PAC respecte a l'import de la modificació anterior. És a dir, l'import total aprovat relatiu a la modificació de la coberta va ser de 120.937,53€ IVA exclòs.
 - El 20 de maig de 2024 varen acabar les obres i 7 de setembre de 2024 es va signar l'acta de recepció sense reserves.
4. A partir del 13 d'agost de 2024, el director gerent de l'IBAVI va notificar als arquitectes redactors del projecte bàsic, — Andrea Capilla i Joan Elías i altres tres —, una reclamació d'indemnització pels danys i perjudicis causats a l'òrgan de contractació per les deficiències o errades del projecte, ja que incomplia les NNSS de l'Ajuntament de Puigpunyent en relació amb l'alçada de la coberta.

A l'expedient que l'IBAVI va tramitar per declarar la responsabilitat i reclamar els defectes o errors del projecte, hi consta el següent:

- L'1 d'octubre de 2024, el Departament Tècnic de l'IBAVI va emetre un informe tècnic sobre les conseqüències econòmiques i el retard que la modificació de la coberta va comportar a l'òrgan de contractació, però sense fer cap pronunciament sobre la responsabilitat imputada als projectistes.
- El 30 d'octubre de 2024, l'economista de l'IBAVI va quantificar en 163.362'30 € els costos totals derivats de la modificació de la coberta, resultants de la suma dels següents conceptes: sobre costos de l'obra referits a la modificació de la coberta (133.031,28 €); honoraris de redacció del projecte modificat (1.512,50 €); rendes de lloguer que l'IBAVI va deixar de percebre pels 6 HPP durant els 10 mesos de retard en l'execució de l'obra (28.818,52€).
- El 7 de novembre de 2024, l'òrgan de contractació va iniciar el procediment per fer efectiva la responsabilitat i va quantificar la indemnització total reclamada en 73.670,00 €, d'acord amb l'article 315 de la LCSP.
- Els redactors del projecte bàsic varen sol·licitar l'accés a l'expedient i varen presentar al·legacions i documents de prova en dates 14 i 21 de novembre de 2024, oposant-se a la reclamació i defensant el projecte redactat.



- El 5 de desembre de 2024, l'òrgan de contractació va obrir un període de prova per tal d'incorporar a l'expedient dos informes:
 - 1) Un informe del Departament Tècnic de l'IBAVI sobre les al·legacions dels autors del projecte bàsic. **Aquest informe no consta a l'expedient.**
 - 2) I un informe de la UTE d'Arquitectes redactors del projecte executiu, que es va incorporar a l'expedient el 13 de gener de 2025 i conclou, en resum, que els responsables de les errades en el projecte varen ser els redactors del projecte bàsic.
- El 7 de febrer de 2025, el director gerent de l'IBAVI, a proposta del Departament Jurídic va dictar la Resolució —amb coneixement del Consell d'Administració—, següent:

Resolució

1. Desestimar les al·legacions presentades per l'equip d'arquitectes Andrea Capilla Mónaco, Joan Martí Elías, Carolina Capilla Mónaco, Jordi Adell Roig i Júlia Nabona Jasans (ANVERS), autors del projecte bàsic de l'edifici de 6 habitatges de protecció pública a Puigpunyent, i donar per finalitzat el procediment incoat.
2. **Declarar la responsabilitat solidària dels contractistes autors del projecte bàsic** de l'edifici de 6 HPP (...) pels defectes i errors detectats en aquest projecte, el qual va ser objecte de modificació i convalidació **per infracció de les normes subsidiàries de l'Ajuntament de Puigpunyent**, i aprovar la indemnització pels danys i perjudicis i per la desviació en l'execució de les obres per l'import de 73.670€ en aplicació dels barem i criteris previstos en l'article 315 LCSP.
3. **Requerir a l'equip d'arquitectes ANVERS el pagament de la quantia de 73.670,00 €** i disposar el termini d'un mes per efectuar l'abonament d'aquest import, comptador des de el dia següent a la notificació de la present resolució.

Aquesta Resolució es va notificar als arquitectes el 7 de febrer de 2025.

5. El 6 de març de 2025, els arquitectes Andrea Capilla Mónaco i dos més (Res 7/2025) i els arquitectes Joan Martí Elías i una més (Res 8/2025) varen interposar davant la Junta Consultiva de Contractació (en endavant, JCCA) dos recursos especials contra la Resolució del director gerent de l'IBAVI, de 7 de febrer de 2025, en virtut de la qual se'ls va declarar responsables solidaris dels defectes i errors del projecte bàsic de l'edifici dels 6 HPP i se'ls va requerir al pagament d'una indemnització a favor de l'IBAVI de 73.670 €.

Resumidament, els dos recursos s'oposen a la Resolució en termes similars:



– Al·legació primera: absència de negligència per la seva part; en canvi, intervenció decisiva de l'òrgan de contractació i de l'Ajuntament en el disseny del projecte bàsic i responsabilitat o co-responsabilitat de la UTE, redactora del projecte d'execució i directora de l'obra.

– Al·legació segona: manca d'imparcialitat de l'informe tècnic en què es fonamenta la resolució impugnada i greu vulneració de garanties en el procediment d'imputació de la responsabilitat únicament als redactors del projecte bàsic.

En virtut de tot això, sol·liciten nul·litat de la Resolució per inexistència del supòsit de responsabilitat de l'art. 315 LCSP, o subsidiàriament, possible concurrència de culpes.

6. El 25 de març de 2025, la JCCA va notificar als recurrents la informació relativa al procediment i a la protecció de dades; i el mateix dia, la JCCA va requerir a l'òrgan de contractació la tramesa de l'expedient administratiu complet, l'emissió del preceptiu informe jurídic, així com l'emissió d'un informe tècnic en relació amb les al·legacions dels recurrents.
7. El 9 de setembre de 2025, l'IBAVI va trametre a la JCCA l'expedient administratiu, juntament amb un informe jurídic que s'oposa a les al·legacions dels recurrents i considera que s'han de desestimar els recursos.
8. El 13 d'octubre de 2025, la JCCA va advertir mancances a l'expedient rebut de l'IBAVI, i va requerir l'esmena, ja que entre d'altres documents hi mancava un informe del Departament tècnic l'IBAVI sobre les al·legacions dels recurrents.
9. Finalment, el 28 d'octubre de 2025, l'IBAVI va trametre a la Junta Consultiva de Contractació Administrativa (JCCA), la documentació requerida i un informe del Departament tècnic, emès el 23 d'octubre de 2025, en el que consten les següents:

CONCLUSIONES

- **Existe documentación del ayuntamiento contradictoria respecto a la pendiente máxima permitida de la cubierta. En el informe de régimen urbanístico se indica que ésta es 30°, frente al 30% que indica las normas subsidiarias.**
- **La cubierta del edificio fue ejecutada con una pendiente de 30°, según el proyecto, supervisado por el IBAVI y con el que se obtuvo Licencia Municipal.**



- Posteriormente, **a raíz de una denuncia vecinal, el Ayuntamiento, nos comunicó que el límite máximo debía ser del 30 % en lugar de 30°**, pese a haber validado previamente la solución original.
- Los técnicos redactores del proyecto arquitectónico plantean que el elemento objeto de la denuncia es una cubierta solar, una instalación de acondicionamiento de aire. Aceptando o no está interpretación, dicho elemento cumple o no cumple con la pendiente máxima permitida. Es preciso considerar que este elemento tiene una parte maciza, descrita en el proyecto, como cubierta inclinada de teja cerámica.
- Atendiendo al requerimiento municipal, se demolió y rehizo la cubierta, generando un perjuicio económico y un retraso significativo en la obra.

Fonaments de dret

1. L'acte objecte de recurs és una Resolució en virtut de la qual es declara la responsabilitat dels contractistes d'un servei de redacció de projecte i se'ls exigeix el pagament d'una indemnització econòmica a favor de l'IBAVI, òrgan de contractació que té caràcter d'administració pública.

Contra aquest acte es pot interposar el recurs especial en matèria de contractació que preveu l'article 66 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (LRJCAIB). La competència per resoldre aquest recurs correspon a la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa, d'acord amb la lletra *m*) de l'article 2 i l'article 7 del text consolidat del Decret pel qual es creen la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, el Registre de contractes i el Registre de contractistes, aprovat pel Decret 3/2016, de 29 de gener.

2. El règim jurídic aplicable a la contractació és el de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.
3. El termini per interposar el recurs especial de l'article 66 de la LRJCAIB, d'acord amb l'article 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP), és d'un mes des de la notificació de l'acte impugnat. El recurs es va presentar dins el termini adequat. Els recurrents es troben legitimats per interposar el recurs.
4. D'acord amb l'article 57 de la LPACAP, «l'òrgan administratiu que iniciï o tramiti un procediment, independentment de quina hagi estat la forma de la seva iniciació, pot disposar, d'ofici o a instància de part, la seva acumulació a d'altres



amb els quals guardi identitat substancial o íntima connexió, sempre que sigui el mateix òrgan qui hagi de tramitar i resoldre el procediment».

En aquest cas, s'aprecia que els recursos interposats es dirigeixen contra una Resolució els motius d'impugnació de la qual són pràcticament idèntics. Per això, per economia processal i agilitat en el procediment, s'acumulen i es resolen en aquest Acord únic.

5. En relació amb les al·legacions de les recurrents, cal dir el següent:

— Al·legació primera. Els recurrents al·leguen que no va existir negligència per la seva part; en canvi, consideren que va existir intervenció decisiva de l'òrgan de contractació i de l'Ajuntament en disseny del projecte bàsic i també responsabilitat o corresponsabilitat de la UTE, redactora del projecte d'execució i directora de l'obra.

Més concretament, al·leguen que el seu equip va redactar el projecte bàsic d'acord amb els paràmetres urbanístics establerts a les NNSS de Planejament de Puigpunyent i aporten converses de *WhatsApp* i documents per acreditar la intervenció decisiva de l'òrgan de contractació i de l'Ajuntament en disseny del projecte bàsic. Concretament, entre d'altres, aporten un croquis dibuixat per l'arquitecte municipal, en el qual s'indicava l'angle que havia de tenir la coberta (30°).

També al·leguen que el projecte bàsic va ser expressament validat per l'Ajuntament, que va emetre informe tècnic favorable i va concedir la llicència el 6/05/2021. En concret, al·leguen que a l'informe tècnic, l'arquitecte municipal va fer menció expressa a què el projecte complia tots els paràmetres urbanístics, inclosos els relatius a la coberta. La validació municipal del projecte, exonera de qualsevol negligència als projectistes, ja que al·leguen que segons la jurisprudència del Tribunal Suprem (STS 25.11.2014) el projectista no pot respondre d'eventuals canvis d'interpretació urbanística efectuats amb posterioritat per l'Administració.

Consideren que la UTE adjudicatària del projecte d'execució i de la direcció de l'obra, també va revisar, corregir, i fins i tot, modificar el projecte bàsic sense advertir cap error en la pendent. De fet, al·leguen que en realitat, el projecte bàsic sobre el qual es va executar l'obra es va concedir una nova llicència el 22/11/2021, amb una versió modificada per la UTE i que va canviar la solució inicialment plantejada per la coberta. Per això, els recurrents consideren no és jurídicament sostenible imputar als redactors del bàsic errors d'un projecte que ja no era el seu. Finalment invoquen els arts. 17.7 i 17.8 Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, segons els quals qui accepta dirigir una obra basada



en un projecte aliè assumeix les deficiències del projecte, fet que converteix la UTE en responsable o co-responsable de qualsevol eventual errada.

Contestació:

La Resolució impugnada declara responsables dels defectes i errors detectats als redactors del projecte bàsic, per haver infringit les normes subsidiàries de l'Ajuntament de Puigpunyent; i en virtut d'això, les imposa la obligació de pagament d'indemnització de 73.670€, pels danys i perjudicis causats, d'acord amb els barems i els criteris previstos a l'article 315 LCSP.

Per tant, des del punt de vista substantiu, es discuteix essencialment si els redactors del projecte bàsic varen infringir les normes subsidiàries de planejament (NNSS) i varen ser els responsables dels defectes a l'alçada de la coberta, que finalment es va haver de reconstruir.

Cal tenir en compte que els articles 314 i 315 LCSP regulen l'esmena d'errors, les indemnitzacions i les responsabilitats en el contracte d'elaboració de projectes d'obres, en el sentit següent:

Quan el contracte de serveis consisteixi en l'elaboració íntegra d'un projecte d'obra, l'òrgan de contractació ha d'exigir al contractista que esmeni els defectes, insuficiències tècniques, errors materials, omissions i infraccions de preceptes legals o reglamentaris **que li siguin imputables** (art. 314.1 LCSP)

El contractista ha de respondre dels danys i perjudicis que durant l'execució o explotació de les obres es causin tant a l'òrgan de contractació com a tercers, per defectes i insuficiències tècniques del projecte o pels errors materials, omissions i infraccions de preceptes legals o reglamentaris **en què aquell hagi incorregut, imputables a ell** (art. 315.2 LCSP)

Com a qualsevol contracte de serveis, els contractistes assumeixen l'obligació d'executar una prestació de resultat i són els responsables de la qualitat tècnica dels treballs efectuats i de les conseqüències que se'n puguin deduir per a l'Administració o per a tercers, a causa de les omissions, errors, mètodes inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte (art. 311.2 LCSP).

Ara bé, el contracte s'ha d'executar amb subjecció al que estableixen les seves clàusules, els plecs i les instruccions que el responsable del contracte o els serveis dependents de l'òrgan de contractació donin al contractista (art. 311.1 LCSP).

A les bases tècniques que l'IBAVI va redactar i va posar a disposició dels projectistes per executat el servei s'hi va adjunta, d'una banda, la cèdula



urbanística emesa per l'Ajuntament de Puigpunyent, i de l'altra, les NNSS de planejament del municipi, a la qual hi constava un quadre on s'hi indicava:

Alçada total 7,50m + **30° inclinació coberta** fins a 3 m més màxim (art. 5.2.28)

En canvi, respecte a l'alçada, en els articles 9.2.14 i 5.2.28 de les NNSS s'hi indicava literalment el següent:

Artículo 9.2.14. Cubiertas.

La cubierta será como se especifica en el artículo 5.3.5 de estas NN.SS, con una pendiente mínima del 25% y máxima del **30%**

Artículo 5.2.28. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

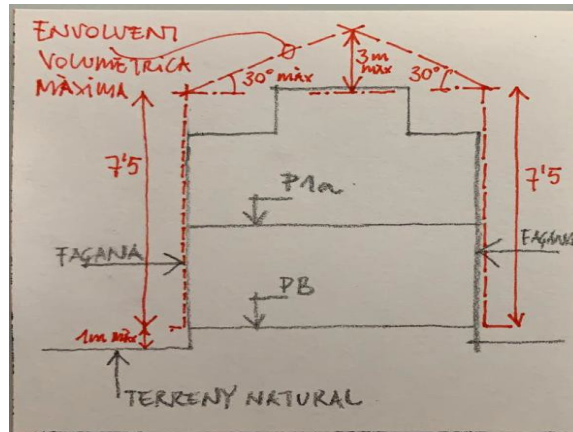
Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azoteas, y en uno u otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de **30%** desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la máxima permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente, quedando especialmente prohibidos los áticos.

Respecte de tot això, resulta d'especial interès tenir en compte que en el recent Informe del Departament tècnic de l'IBAVI, emès el 23 d'octubre de 2025 a requeriment de la Junta Consultiva per les mancances advertides a l'expedient, l'òrgan de contractació ha reconegut ara, en fase de recurs, que:

- **Existe documentación del ayuntamiento contradictoria respecto a la pendiente máxima permitida de la cubierta. En el informe de régimen urbanístico se indica que ésta es 30°, frente al 30% que indica las normas subsidiarias. permitida de la cubierta. En el informe de régimen urbanístico se indica que ésta es 30°, frente al 30% que indica las normas**

Per tant, cal tenir present que la contradicció en la regulació de la pendent o alçada màxima permesa ja constava a la informació urbanística que l'Ajuntament va facilitar a l'IBAVI i també a les bases tècniques que l'IBAVI va posar a disposició dels contractistes.

A més, durant la fase d'execució del contracte, l'òrgan de contractació va nomenar una persona responsable de la revisió del projecte, la qual s'havia d'encarregar de mantenir converses i reunions amb els projectistes i el director del departament tècnic i tramitar les consultes amb l'Ajuntament relatives a les normes urbanístiques. Al respecte, a l'informe del Departament tècnic emès en relació amb el recurs, també es reconeix que l'IBAVI va intercanviar *Whatsapps* amb els contractistes i que, concretament, el 13 de novembre de 2020, se'ls va trametre efectivament un croquis, —que també han aportat els recurrents com a prova—, consistent en el següent dibuix de l'arquitecte municipal de Puigpunyent:



En aquest croquis la coberta de l'edifici es va dibuixar clarament amb l'angle de 30°, per la qual cosa cal entendre que les instruccions dels tècnics de l'IBAVI als redactors del projecte bàsic varen ser clarament aquestes. Cal recordar que l'art. 311.1 de la LCSP estableix que les instruccions del responsable del contracte en interpretació de les bases són de compliment obligat pels contractistes.

De la fase d'execució de la prestació, també cal tenir en compte – com al·leguen els recurrents –, que l'Oficina de Supervisió de projectes de l'IBAVI va supervisar favorablement el projecte bàsic fins en dues ocasions: el 21 de gener 2021, abans de la versió definitiva del projecte; i el 12 de febrer de 2021, va supervisar el projecte bàsic definitiu. En cap d'aquestes ocasions es varen advertir defectes en relació amb l'alçada i el projecte supervisat favorablement va ser el que es va presentar a l'Ajuntament de Puigpunyent el 15 de febrer de 2021 per obtenir la llicència.

En assumptes similars, el Consell d'Estat s'ha referit a la importància del paper de l'Administració, com promotora i propietària d'una obra, en la fase d'elaboració del projecte d'obres; per exemple, en el Dictamen 731/2018, de 10 de gener de 2019, – en relació amb la reclamació d'una indemnització per perjudicis en un contracte d'elaboració de projecte i d'execució d'obres –, va dictaminar que:

El Consejo de Estado ha llamado la atención en numerosas ocasiones acerca de la necesidad de que el estudio, preparación y redacción de los proyectos técnicos que sirven de base a la ejecución de las obras públicas se haga con el rigor y la precisión exigibles, lo que en muy buena medida exige la realización de las pruebas y estudios previos que permitan la correcta ejecución posterior de las obras. Ello resulta exigible cualquiera que sea la modalidad adoptada para la elaboración del proyecto de obras. La legislació de contractes ofereix distintes opcions a la Administració. Esta puede redactar directamente, por medio de sus propios servicios, el correspondiente proyecto de obras, pero puede también encargárselo a un tercero, previo el procedimiento selectivo conducente a establecer el vínculo contractual; y puede también sacar a pública licitación -si concurren los requisitos para ello- un contrato de proyecto y obra, en cuya virtud



el contratista se obliga tanto a elaborar el proyecto como a realizar las obras necesarias para su ejecución.

(...)

Ello sentado, **resulta evidente que en ninguna de las tres modalidades indicadas la Administración se desinteresa -aunque medie un encargo o un contrato- de los términos en que se lleve a efecto la elaboración del proyecto; pues la Administración mantiene y ha de hacer valer su posición como promotora y dueña de la obra, no solo en el momento de aprobar el proyecto ya elaborado y que le sea presentado, sino también, por lo que ahora interesa, en la fase de su elaboración, incluso en el seno de un contrato de proyecto y obra adjudicado a un tercero, que requiere de ordinario la aprobación de un anteproyecto previo por la Administración, así como la supervisión y posterior aprobación en su caso por esta del proyecto que le sea presentado.**

En definitiva, la intervenció de l'òrgan de contractació en el disseny del projecte bàsic, —com al·leguen el recurrents—, resulta inqüestionable. I encara que en aquest cas es tramitès un contracte menor, —que en la pràctica no disposen de plecs de clàusules detallats sinó d'unes bases més senzilles—, l'òrgan de contractació no es podia desentendre de la prestació i la intervenció dels seus tècnics en la preparació del contracte, amb la redacció de les bases i en l'execució del contracte, amb la comprovació que la prestació, era decisiva per a la correcta execució posterior de les obres. És evident que per vèncer les dificultats urbanístiques de qualsevol obra i aconseguir executar-la amb èxit, ha d'existir sempre una estreta relació amb els tècnics promotors de l'obra, que en aquest cas eren els tècnics de l'IBAVI.

Tampoc hi ha dubte de la intervenció de l'Ajuntament en el disseny del projecte, —com també argumenten els recurrents—, que el va validar amb l'informe favorable de l'arquitecte municipal de 4 de maig de 2021, en el que va incloure el quadre on indicava expressament que la coberta complia els 30°, d'acord amb les NNSS. Les úniques observacions que el tècnic municipal va fer constar en el seu informe no tenien res a veure amb l'alçada.

En conseqüència, el 6 de maig de 2021, la Junta de Govern Local va concedir a l'IBAVI la llicència al projecte bàsic (exp. 541/2021), amb totes els informes tècnics i jurídics favorables, reconeixent aleshores que la coberta de 30° complia la legalitat urbanística, tal com també ha fet constar el Departament tècnic en el seu informe sobre el recurs:

- **La cubierta del edificio fue ejecutada con una pendiente de 30°, según el proyecto, supervisado por el IBAVI y con el que se obtuvo Licencia Municipal.**

Cal esmentar que la concessió d'una llicència d'obres és un acte administratiu reglat en el què es comprova i verifica que el projecte s'ajusta a la legislació aplicable. La resolució que es dicti posa fi a la via administrativa, és immediatament executiva i gaudeix de presumpció de validesa, d'acord amb



l'article 39.1 de la Llei 39/2015, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC), que disposa que:

Els actes de les administracions públiques subjectes al dret administratiu es presumeixen vàlids i produeixen efectes des de la data en què es dictin, llevat que aquests disposin una altra cosa.

Per tant, si una llicència no s'impugna dins els terminis de recurs corresponents, esdevé ferma, com va ser el cas de la llicència concedida al projecte bàsic que els arquitectes ara recurrents varen redactar.

En conseqüència, L'IBAVI va començar la tramitació dels contractes necessaris per poder executar els habitatges: la redacció del projecte executiu, direcció facultativa i coordinació de seguretat i salut, que es va adjudicar a la UTE d'Arquitectes Fortuny Alventosa Morell; i l'execució de l'obra, que es va adjudicar a l'empresa Amer e Hijos, S.A.

Res impedeix que la redacció del projecte bàsic i la redacció del projecte d'execució es puguin encarregar a tècnics diferents, però és indispensable que hi hagi coordinació i coherència, i que el projecte en conjunt compleixi la normativa tècnica i urbanística. En aquest cas, en l'informe que el Departament tècnic ha emès en relació amb el recurs, s'informa que:

El proyecto de ejecución desarrolla el proyecto básico, sin hacer cambios en la volumetría general del edificio ni en la inclinación de cubiertas. Así mismo, en los planos del proyecto presentado al Ayuntamiento se grafía y señala que la inclinación de la cubierta solar de teja sigue siendo de 28° (pendiente del 53,17% la normativa indica máximo 30%)

El 4 de noviembre de 2021, en Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento, se acuerda la aprobación de la licencia de obras, según la documentación técnica presentada y de acuerdo a los informes técnicos y jurídicos, favorables a la solicitud. **Dicho de otra manera, el proyecto no fue objeto de ninguna enmienda por parte del Ayuntamiento de Puigpunyent, y por tanto, se reafirma la interpretación de la norma que se realiza en el proyecto básico y ejecutivo por parte de los equipos redactores.**

Així, durant la redacció del projecte d'execució per part de la UTE tampoc es va advertir cap error en la pendent de la coberta i es va mantenir la mateixa solució tècnica projectada pels redactors del projecte bàsic. I tampoc consta a l'expedient que l'IBAVI se'n adonàs de la incongruència en la normativa i va supervisar i revisar favorablement el projecte executiu, la qual cosa va validar posteriorment l'Ajuntament amb la concessió de la llicència el 4 de novembre de 2021.

L'Ajuntament de Puigpunyent, de la mateixa manera en què va concedir llicència al projecte bàsic, va concedir llicència al projecte d'execució mitjançant la corresponent Resolució administrativa, que posava fi a la via administrativa, era immediatament executiva, gaudia de presumpció de validesa i, tampoc es va impugnar dins els terminis de recurs corresponent. Per tant, va esdevenir ferma i



l'IBAVI va començar l'obra, complint la legalitat urbanística, amb un angle de coberta de 28°.

El 16 de març de 2023, ben avançades del obres d'acord amb la llicència concedida, un veïnat va presentar a l'Ajuntament la denuncia segons la qual el plànol del projecte on s'indicava que la pendent grafiada era en realitat del 53,20%. La denuncia s'acompanyava del següent dibuix:



Com a conseqüència de l'estimació de la denúncia, l'Ajuntament va requerir a l'IBAVI, com promotora i propietària de l'obra, que presentàs un projecte per modificar l'alçada de la coberta, la qual cosa va comportar per l'IBAVI diversos inconvenients, entre d'altres, va haver de tramitar els expedients de modificació del projecte, la modificació de l'obra ja executada, i va haver d'afrontar els costos de les modificacions, de la qual cosa se'n responsabilitza als redactors del projecte bàsic en la Resolució que s'impugna.

En opinió de la Junta Consultiva, l'IBAVI no podia obviar un informe que l'1 de juny de 2023 varen emetre Joan Josep Fortuny i Baltasar Nicolau, en qualitat de Directors d'obra, en el que varen fer constar que el motiu de la modificació de la coberta havia estat un error de l'Ajuntament de Puigpunyent a l'hora de concedir la llicència. Literalment, en l'informe hi constava:

Modificación del proyecto y motivos:

A raíz de una reclamación vecinal se concluye que la cubierta de la propuesta (cubierta captadora tipo "trombe") a pesar de encontrarse dentro del gálibos volumétricos de sobrecubierta por instalaciones se concluye que tiene demasiada inclinación ya que la norma específica que cubiertas inclinadas han de tener como máximo un 30%. Ante esta situación el Ayuntamiento de Puigpunyent indica el error en la concesión de licencia y solicita el proyecto modificado.

Adjunt amb l'informe dels directors d'obra, també hi constava l'informe de l'arquitecte municipal de 31 de maig de 2023, en el que es va reflectir el canvi de



criteri de l'Ajuntament en relació amb la inclinació de la coberta, que va passar d'indicar-se en graus (30°) a indicar-se en percentatge (30%), concretament:

CONCEPTE / PARÀMETRE	PLANEJAMENT TR NS PUIGPUNYENT 28/07/2003	MTO PROJECTE BÀSIC i EXECUCIÓ SENSE VISAT COAIB
Alçada total	7,50m +30%coberta inclinada <3m(*)	7,50m + 30% coberta inclinada, compleix.

En virtut d'aquest canvi, l'Ajuntament de Puigpunyent va autoritzar el projecte de modificació i va convalidar les llicències.

A l'informe del Departament tècnic de l'IBAVI emès en relació amb el recurs també s'ha reconegut el canvi de criteri municipal en el següent sentit:

- Posteriormente, a raíz de una denuncia vecinal, el Ayuntamiento, **nos comunicó que el límite máximo debía ser del 30 % en lugar de 30°, pese a haber validado previamente la solución original.**
(...)
- Atendiendo al requerimiento municipal, se demolió y rehizo la cubierta, generando un perjuicio económico y un retraso significativo en la obra.

Per tot això, cal estimar que no va existir negligència dels redactors del projecte bàsic, ja que el que es desprèn de l'expedient és que l'origen dels retards i dels sobrecostos en l'execució de l'obra va ser l'error de l'Ajuntament a l'hora d'interpretar la seva pròpia normativa urbanística.

El Tribunal Suprem, en la Sentència 643/2014, 25 de novembre de 2014, ha tractat la qüestió de la responsabilitat dels redactors d'un projecte, quan existeix una modificació dels criteris urbanístics en el sentit que:

El arquitecto está obligado a confeccionar el proyecto básico y de ejecución no solo con ajuste a las exigencias técnicas del arte de la edificación, sino además a la legalidad urbanística, pues, de no ser así, el proyecto sería un objeto contractual inútil, que haría imposible su fin que es la materialización de la edificación pretendida.

Sin embargo, si se atiende a que el proyecto se elabora con carácter previo a la concesión de la licencia, es evidente que la responsabilidad del arquitecto respecto de esa obligación no es ilimitada sino que se encuentra sujeta a la incertidumbre que deriva de la propia interpretación de dicha legalidad realizada por el Ayuntamiento. **Su responsabilidad se contrae a elaborar un proyecto que se ajuste a las informaciones urbanísticas facilitadas por el propio ayuntamiento, pero sin que se le pueda exigir responsabilidad por variaciones de criterio de aquél en la apreciación de dicha legalidad,** que es lo que contiene la "questio facti" de la sentencia recurrida. En ese caso el profesional no se habrá conducido con infracción de la "lex artis", sino que **la inidoneidad del proyecto deriva de acontecimientos sobrevenidos que no le son imputables.** Aunque se refiera al promotor, la STS, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 6ª, de 27 de mayo de 2008, Rº. 1678/2004, sostiene que no existe negligencia grave de aquél por desconocimiento de las normas urbanísticas ya que la propia Administración discrepa sobre el alcance de las mismas por las que se concedió la licencia revocada.



Que la jurisprudencia configure las obligaciones del arquitecto frente a su cliente, en la redacción de los proyectos, como de resultado ([SSTS 25/05/1998](#) y 27/10/1986 entre otras) no significa (STS 29/12/2006) que se pueda exigir al arquitecto, desde un principio, el resultado óptimo o mejor entre todos los posibles dentro del ámbito confiado a la discrecionalidad de la Administración, porque esto supondría trasladar a la obligación de resultado del arquitecto aquello que ya no depende de él mismo sino de una decisión de la Administración, e incluso, si hubiese mediado recurso, de lo que acaben resolviendo los tribunales de lo contencioso administrativo.

Per tot això, s'ha de descartar que els redactors del projecte bàsic fossin els únics responsables de la infracció de les NNSS de l'Ajuntament de Puigpunyent i s'ha d'estimar l'al·legació.

— Al·legació segona. Manca d'imparcialitat de l'informe tècnic en què es fonamenta la resolució impugnada i vulneració de garanties en el procediment d'imputació de la responsabilitat únicament als redactors del projecte bàsic.

Més concretament, els recurrent al·leguen que la resolució es fonamenta gairebé exclusivament en un informe tècnic-urbanístic emès per un arquitecte integrant de la UTE, és a dir, per un agent directament implicat en la redacció del projecte d'execució, en les modificacions del projecte bàsic i en la direcció de l'obra. Aquestes funcions el situen en un clar conflicte d'interessos, ja que qualsevol error en la pendent de la coberta l'afecta directament com a tècnic responsable. Per tant, l'informe no reuneix les condicions de neutralitat, independència i objectivitat exigibles.

Els recurrents també denuncien vulneració de garanties procedimentals, per manca de valoració de les proves i al·legacions presentades, per omissió de fets rellevants, absència de pericial independent, la qual cosa podria suposar la vulneració del principi de contradicció, el dret a una instrucció objectiva i les garanties procedimentals reconegudes a la Llei 39/2015.

Contestació:

Com ja s'ha esmentat, d'acord amb l'art. 62.1 LCSP, l'òrgan de contractació ha de designar a la/es persona/es responsable/s del contracte, als quals els correspon supervisar l'execució, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la realització correcta de la prestació pactada. En aquest sentit, també els correspon dur la iniciativa per resoldre qualsevol incidència que pugui sorgir durant l'execució dels contractes, inclosa la possible responsabilitat dels contractistes per eventuais errades en un projecte.

Des del punt de vista formal, a l'art. 97 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (aprovat pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre) es regula un procediment específic per a la resolució d'incidències



durant l'execució dels contractes, el qual consisteix en un expedient contradictori i amb totes les garanties, que inclou les següents actuacions:

1. Proposta de l'Administració o petició del contractista.
2. Audiència del contractista i informe del servei competent.
3. Informe, si s'escau, de l'Assessoria Jurídica i de la Intervenció.
4. Resolució motivada de l'òrgan que hagi subscrit el contracte i notificació al contractista.

En el cas que ens ocupa, el responsable del contracte del servei de redacció del projecte bàsic no era la UTE d'Arquitectes que va redactar el projecte executiu i va dirigir les obres, sinó el Departament tècnic de l'IBAVI, que era l'únic competent per proposar a l'òrgan de contractació la responsabilitat imputable, contestar les al·legacions tècniques presentades i informar motivadament dels defectes i insuficiències tècniques del projecte en què haguessin incorregut efectivament els redactors del projecte bàsic, d'acord amb el que estableixen els arts. 314 i 315 LCSP ja esmentats.

Per tant, en aquest cas, l'informe del Departament tècnic era necessari i preceptiu per poder dictar la Resolució. En canvi, l'únic informe d'aquest Departament que constava a l'expedient va ser de l'1 d'octubre de 2024, en el qual sense fer cap pronunciament sobre la responsabilitat imputada, només va informar de les següents:

CONCLUSIONES

Las modificaciones del proyecto en el transcurso de las obras han supuesto un incremento total en el plazo de las obras de 10 meses, en parte debido a la modificación de la inclinación de cubierta entre otras modificaciones, hecho que ha supuesto desmontar y volver a montar la cubierta en obra.

El importe total aprobado relativo exclusivamente a la modificación de la cubierta es de 120.937,53€, IVA excluido.

De fet, el Departament tècnic tampoc va emetre l'informe que l'òrgan de contractació li va requerir durant el període de prova acordat el 5 de desembre de 2024, el qual tenia per objectiu que, com a responsable del contracte, es pronunciàs sobre les al·legacions presentades al llarg del procediment de reclamació de la indemnització. Per això, cal admetre la manca de valoració de les proves i de al·legacions presentades pels arquitectes, ara recurrents, durant la tramitació del procediment, ja que el Servei competent no va emetre cap informe previ al respecte abans que l'òrgan de contractació dictàs la Resolució.

La Resolució que s'impugna i declara com responsables únics dels defectes del projecte, per infracció de les NNSS de l'Ajuntament de Puigpunyent, als autors del projecte bàsic. I és cert que la Resolució es fa fonamenta essencialment en un Informe tècnic-urbanístic, de 13 de gener de 2025, emès per un dels arquitectes



de la UTE redactora del projecte executiu. Aquest informe, a més de fer referència a alguns aspectes tècnics, fa constar literalment la següent conclusió:

En conclusión: Los Arquitectos redactores del proyecto básico están titulados y con conocimientos para realizar el objeto del encargo, a lo que añadimos, que les fue facilitada la información necesaria para dicho objeto por parte del órgano contratante, para interpretar la normativa y definir los parámetros urbanísticos para la obtención de licencia municipal, por lo tanto, podrían ser la parte responsable de la situación creada por la denuncia en lo relativo a la interpretación de las pendientes de la cubierta que motivo una ampliación de contrato a la UTE Fortuny Alventosa Morell para corregir la definición del proyecto básico y la búsqueda de soluciones a los problemas generados.

Així, cal admetre que aquest informe no és imparcial ni neutral – perquè està redactat essencialment en termes de defensa del projecte executiu de la UTE – i no podia servir per fonamentar la Resolució, màxim des del moment en què el Departament tècnic de l'IBAVI en l'Informe de 23 d'octubre de 2025 ha fet constar que el projecte executiu també incomplia les NNSS, va mantenir la mateixa inclinació de la coberta i va obtenir llicència municipal amb els mateixos paràmetres i criteris urbanístics aplicats a la llicència del projecte bàsic.

En conclusió, cal estimar l'al·legació segona i admetre que l'IBAVI va vulnerar les garanties procedimentals dels ara recurrents, ja que va dictar la Resolució sense la tramitació d'un expedient contradictori (art. 97 del RGLCAP) i sense haver incorporat els informes necessaris en què, motivadament, se'ls imputà la responsabilitat en què havien incorregut (art. 314 i 315 LCSP).

Per tot això, atès que d'acord amb l'art. 48 de la LPAC, els actes de l'Administració que incorrin en qualsevol infracció de l'ordenament jurídic són anul·lables, els recursos s'han d'estimar i la Resolució dictada s'ha d'anular.

Per tot això, dict el següent

Acord

1. Estimar els recursos especials en matèria de contractació (Res 7/2025 i Res 8/2025), que els arquitectes Andrea Capilla i Joan Elías i altres tres han interposat contra la Resolució del director gerent de l'Institut Balear de l'Habitatge, de 7 de febrer de 2025, en virtut de la qual se'ls va declarar responsables solidaris dels defectes i errors del projecte bàsic de l'edifici de 6 habitatges de protecció pública a Puigpunyent (c/ Secundari UA4, Ses Veles) i se'ls va requerir el pagament d'una indemnització de l'òrgan de contractació de 73.670 €
2. Anul·lar la Resolució del director gerent de l'Institut Balear de l'Habitatge, de 7 de febrer de 2025.



3. Notificar aquest Acord a les persones interessades i a l'òrgan de contractació.

Interposició de recursos

Contra aquest Acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la notificació, d'acord amb els articles 10.1.a) i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, en la data de la signatura electrònica

La secretària de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa

María Matilde Martínez Montero