

Arrendamiento de obras

Zaida de la Hera Justicia



Concepto

- Contrato de arrendamiento por el que uno de los contratantes se obliga frente a otro ejecutar una obra por un precio cierto.

Sujetos

- comitente: es aquel que encarga la ejecución de la obra
- contratista: es aquel que se obliga a ejecutarla
- El contrato de obra produce obligaciones recíprocas y en principio de rige por el principio de libertad de forma.

Obligación del contratista

1) la obligación fundamental del contratista es la **realización de la obra** de acuerdo a lo convenido en el contrato. La ejecución de la obra puede convenirse de 2 formas:

- señalando como objeto la totalidad
- o fraccionando la obra en ejecuciones parciales (por piezas o medidas)

Es usual entre las partes el establecimiento de un plazo límite de ejecución de obra

2) **debe entregar la obra en el plazo acordado.** El contratista está obligado a la conservación de la obra hasta el momento de la entrega

Obligación del comitente

- 1) Pago del precio
- 2) Recepción de la obra
- 3) Otras obligaciones

Obligación del comitente

- 1) **pago del precio**: no es indispensable que el precio se concrete en el momento de celebrar el contrato ya que es suficiente que su determinación pueda llevarse a cabo con posterioridad por los interesados. Hay diferentes maneras de fijar el precio:

Pago del precio

- por ajuste o precio alzado: consiste en realizar la obra por un precio global
- por piezas o medidas: esto admite dos posibilidades por un lado que se determine el precio por unidad y las cantidades de éstas a ejecutar (construcción total de un camino de 100 km a X euros el km) por otro lado se puede fijar el precio por unidad pero dejando indeterminado el número de unidades a ejecutar.

Pago del precio

- Por administración o economía: consistente que el contratista compromete su actividad en orden a la consecución de un resultado.
- El pago de la obra deberá efectuarse cuando las partes lo hayan pactado, si no hubieran pactado nada, el pago del precio se realizará en el momento de la entrega (art. 1599) En la práctica las partes suelen estipular pagos parciales.

Recepción de la obra

- el comitente sólo **está obligado a recibir la obra** si ésta se ajusta a lo pactado. Entre el momento de la entrega por parte del contratista y de la recepción por parte del comitente hay un momento de verificación. La verificación de la obra consiste en un examen para determinar si se ha ejecutado (la obra) de acuerdo a lo convenido. Se puede pactar cuando convenga que la obra se ha de hacer a satisfacción del propietario o de un tercero en cuyo caso deberán ser ellos a los que se les reserve la aprobación. Si las partes discrepan acerca de si la obra se ajusta o no a lo pactado se recurrirá a un juicio pericial (un perito será quien lo determine) (art. 1598)

Otras obligaciones

- el comitente debe poner en situación al contratista para que éste pueda realizar la obra, de manera que deberá **entregarle los materiales** (si se acuerda que debe proporcionárselos él), **las autorizaciones administrativas oportunas e incluso mantenerle la posesión pacífica de los terrenos**, indemnizándole de los daños que pueda sufrir por la oposición de terceros.

Extinción

- Además de las causas generales de extinción de las obligaciones existen unas específicas al arrendamiento de obras:
- **desistimiento unilateral**: el comitente puede desistir por su sola voluntad aunque ésta (la obra) ya haya empezado, para ello tendrá que indemnizar al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella. (art. 1594)
- **La muerte** del contratista es causa de rescisión del contrato si la obra se encargó por razón de sus cualidades personales. En estos casos el comitente deberá abonar a los herederos del constructor el valor de la parte de la obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que éstos materiales reporten algún beneficio. (art 1595).
- **Imposibilidad de acabar la obra por causa ajena a la voluntad** del contratista. (art. 1595)

Riesgo en el contrato de obra

- 1) Destrucción parcial o total de la obra antes de ser entregada como consecuencia de acontecimientos no imputables al contratista
- 2) Si se ha fijado un precio alzado

Destrucción parcial o total de la obra

En un arrendamiento de obras puede contratarse que el contratista: (art 1589 y 1590 CC)

- sólo ponga su trabajo o industria y que por tanto sea el comitente el que proporcione el material. En este caso el contratista no puede reclamar ningún estipendio a no ser que haya habido morosidad para recibir la obra o que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales siempre que se haya informado de esa circunstancia (de la mala calidad) al comitente.
- que se encargue del trabajo o industria y además del material. En este caso el contratista deberá sufrir la pérdida de la obra salvo si hubiese habido morosidad en recibirla. También responderá el contratista por la pérdida fortuita de los materiales siempre que sea él el que se haya obligado a suministrarlos.

Precio alzado

- Si ha fijado un precio alzado para la construcción de un edificio u obra en vista de un plano, el aumento de los jornales o materiales no dará lugar a un aumento de precio global pactado a no ser que se haya hecho un cambio en el plano que produzca un aumento de obra.

Responsabilidad por ruina de la obra

Ruina → es el inmediato y actual derrumbamiento o destrucción total o parcial de la obra. Existen 3 clases de vicios relacionados con la ruina:

- de construcción
- de dirección
- de suelo

- El contratista será responsable del primer vicio y el arquitecto del segundo y del tercero. En caso de ruina de la obra por alguno de estos vicios responderá el contratista o el arquitecto o ambos según el caso, por los daños y perjuicios causados siempre que la ruina tuviere lugar dentro de los 10 años contados desde el momento en que se concluyó la construcción de la obra. Si la ruina se debiere a una falta del contratista a las condiciones del contrato la acción de indemnización durará 15 años.

- Tiene legitimidad activa para ejercitar esta acción el comitente o el adquirente de la obra en caso que ésta se hubiese enajenado.