



Reforma del Derecho de contratos

TÍTULO VI

Del contrato de servicios

CAPÍTULO II

De los contratos de obra

Artículo 1.

El contrato de obra es aquel por el que una persona denominada constructor se obliga respecto de su cliente o comitente a ejecutar a cambio de una retribución cualesquiera de las prestaciones siguientes:

1º. Construir un edificio u otro inmueble, mantenerlo, mejorarlo, reformarlo o demolerlo o realizar cualquiera de tales actividades en un inmueble ya existente o en sus instalaciones.

2º. Reproducir o fabricar, mantener, reparar, mejorar, reformar, destruir, reciclar toda clase de bienes muebles o de naturaleza incorporal, incluidas las instalaciones sobre soportes tecnológicos, tanto en su infraestructura como en la programación o contenidos.

3º. Redactar proyectos técnicos (económicos jurídicos o de otro tipo), llevando a cabo la dirección de las obras, y realizar el control de calidad, prestar asistencia



técnica en materias que estén relacionadas con las referidas en los apartados primero y segundo de este artículo.

4º. Llevar a cabo en forma conjunta o combinada algunas de las actividades mencionadas en los apartados anteriores.

A este tipo de contratos les serán de aplicación las normas del presente capítulo y, en su defecto, las del capítulo primero de este título. Tales normas serán, además, derecho supletorio respecto de los contratos de obras que se rijan por leyes especiales.

Artículo 2.

Además de los deberes que imponen los artículos 1.583 y 1.584, el cliente o comitente deberá facilitar el proyecto y las licencias y autorizaciones administrativas cuando ello sea requerido al cliente por las Leyes y Reglamentos.

Artículo 3.

1. El constructor deberá:

- a) informar al cliente de los impedimentos sobrevenidos o conocidos después de celebrado el contrato que dificulten o imposibiliten la realización de la obra;
- b) poner los medios, instrumentos y materiales necesarios para su realización, salvo que otra cosa se hubiese estipulado;
- c) tomar las precauciones razonables para prevenir posibles daños en el objeto de la obra en personas o bienes relacionados con la misma.

2. El cliente o comitente deberá facilitar al constructor y personas relacionadas con la obra el acceso al lugar de la misma en tiempo y forma razonable y, si se hubiera obligado a ello, facilitar instrumentos, medios y materiales en tiempo oportuno para que se pueda realizar su trabajo según lo estipulado.



3. El constructor tendrá derecho a subcontratar la ejecución total o parcial de la obra en los supuestos y con las obligaciones y responsabilidades que determina el artículo 1.586.

4. Durante la ejecución del contrato el comitente podrá recabar del contratista o del director de la obra, en su caso, la información sobre el desarrollo de la misma e inspeccionarla, por sí mismo o con los asesoramientos que estime pertinentes, siempre que lo haga a su costa y no perturbe la realización de aquella, pudiendo requerir al contratista para que subsane los defectos de la obra en curso y para que se ajuste a las condiciones pactadas o a las reglas de la diligencia profesional.

5. 1º. Una vez perfeccionado el contrato, las modificaciones al proyecto o encargo que constituyen su base, requerirán la conformidad de ambas partes, salvo que otra cosa se derive de los preceptos subsiguientes.

2º. El contratista deberá atenerse a las variaciones en la ejecución del contrato propuestas unilateralmente por el comitente siempre que no alteren sustancialmente la obra ni supongan un aumento del precio superior a la décima parte del presupuestado inicialmente, de acuerdo con el artículo (...).

3º. No obstante, cada una de las partes podrá introducir en la ejecución de la prestación contractual variaciones necesarias siempre que lo sean para obtener el resultado comprometido, o impuestas por normas imperativas, o para respetar derechos de terceros.

Si tales variaciones producen aumento o disminución de la obra se modificará el precio proporcionalmente utilizando los mismos criterios que los aplicados para la fijación del precio original. Si la obra se redujera deberán tenerse en cuenta los gastos realizados por el contratista y la posibilidad de aplicar el trabajo realizado a otros usos.

Si las variaciones se deben a falta de previsión de una de las partes, ésta deberá indemnizar los daños y perjuicios.



4º. En caso de alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias básicas del contrato durante su ejecución se aplicará lo dispuesto en el artículo 1.213 de este Código.

5º. Las variaciones unilaterales en la ejecución del contrato deberán ser debidamente notificadas a la otra parte y a la dirección de la obra.

6º. En los casos de variación en la ejecución de la obra que supongan aumento o disminución de la misma, deberá ampliarse o reducirse el plazo proporcionalmente, a petición del contratista.

Artículo 4.

1. La obra deberá ser realizada según la descripción y calidad previstas en el contrato y ser puesta a disposición del comitente en el plazo convenido. A tal fin, el contratista notificará al comitente la conclusión de la obra para que proceda a verificarla por sí o debidamente auxiliado y, en su caso, a su recepción total y definitiva.

Cualquiera de las partes podrá exigir la entrega y recepción parcial de la obra si así se hubiese estipulado o si la obra hubiera de realizarse por fases susceptibles de aprovechamiento independiente.

2. La entrega y recepción de la obra se formalizarán en documento firmado por las partes, expresando la aceptación o en su caso las reservas que tuviere el comitente y especificando el contenido objetivo de éstas y el requerimiento de subsanación, el plazo y costo de la ejecución material y las garantías que pudieran exigirse al constructor para el cumplimiento de sus obligaciones. A tal escrito se unirá la certificación acreditativa de la obra ejecutada.

3. El comitente deberá recibir y aprobar la obra si se ajusta a lo pactado; en otro caso podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales, en escrito motivado en el que se fijará el plazo para efectuar la recepción.



4. Cuando se hubiere convenido que la obra se ha de hacer a satisfacción del comitente, se entiende reservada la aprobación, a falta de conformidad, a la decisión de peritos designados por las partes, o en su defecto en vía jurisdiccional.

5. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado de fin de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al comitente. La recepción y aprobación de la obra se entenderá tácitamente producida si transcurrido treinta días desde la notificación, el comitente no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

6. El contratista no responde de los defectos de la obra si el dueño la hubiere aceptado sin reserva alguna con conocimiento de ellos. Se presumen conocidos los defectos manifiestos haya o no haya habido verificación de la obra.

7. Los plazos de responsabilidad y garantía derivados del contrato o de la Ley se contarán a partir de la recepción expresa o tácita.

8. Finalizada y recibida la obra se entregarán al comitente los documentos legalmente requeridos para el proceso de la edificación y construcción.

Artículo 5.

1. La retribución del contratista se determinará en el contrato de alguno de los siguientes modos:

- a) por un precio en dinero, en cuantía fija o tanto alzado para la totalidad de la obra;
- b) por precios parciales fijados para cada una de las partes de obra que los contratantes individualicen;
- c) por precio calculado por unidades de medida o de tiempo;
- d) por cualquier otro criterio objetivo;



e) por el arbitrio de un tercero nombrado por las partes o, en su defecto, por los Tribunales;

f) Por determinación del facultativo director de la obra a quien las partes le hayan atribuido esta facultad, se formule aquella de forma independiente o se contenga en la certificación de obra total o parcial realizada.

Cualquiera otra forma de retribución distinta del pago de un precio en dinero deberá ser expresamente estipulada en el contrato.

2. Si el contrato no hubiera fijado la retribución ni el modo de determinarla se estará a lo dispuesto en el artículo 1277 de este código.

3. El contratista no podrá pedir aumento del precio por el hecho de que se eleve el coste de la mano de obra, de los materiales o cualquier otro, salvo que por disposición legal o por pacto expreso se establezca otra cosa.

En los casos de variaciones en la ejecución del contrato consentidas por ambas partes el precio se reajustará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.6 (1.595.6 CC).

4. Si no hubiere pacto o costumbre en contrario el precio deberá pagarse al hacerse la entrega de la obra. En el supuesto prevenido en el artículo 4.1, podrá exigir el contratista al comitente que la reciba por parte y que la pague en proporción. El pago, por si solo, no implica conformidad con la cantidad exigida ni con la obra realizada.

Salvo pacto en contrario, en caso de pluralidad de comitentes se considera que la obligación de pago será indivisible.

5. Las cantidades que se paguen antes de la recepción de la obra se entenderán como entregas a cuenta del precio. El constructor deberá garantizar al comitente contra el riesgo de que dichas cantidades no sean destinadas a los fines estipulados.



6. El contratista tendrá frente al comitente los derechos del acreedor refaccionario.

7. Los subcontratistas y los que pongan su trabajo o suministren los materiales en una obra tendrán acción directa contra el comitente hasta la cantidad que éste adeude al contratista cuando se haga la reclamación.

Artículo 6.

La responsabilidad contractual se regirá con carácter especial por las siguientes normas:

1ª. El constructor responde frente al comitente y sucesivos adquirentes de la obra de cualquier incumplimiento en que pudiera haber incidido salvo que pruebe que lo fue por causa extraña. En los mismos términos responderá de la ruina material o funcional de la obra por vicios de la construcción o del suelo.

2ª. La responsabilidad del contratista a la que se refieren los párrafos 1 y 2 se extiende a la actividad de las personas que trabajen bajo su dependencia y organización; a la de los subcontratistas; a la eficiencia de los instrumentos que utilice para la construcción; a la calidad de los materiales cuando esta prestación sea a su cargo o si habiendo sido aportados por el comitente, el contratista no hubiera formulado reserva o advertencia al recibirlos.

3ª. En los casos en que deba responder el contratista, el comitente podrá optar por exigir el cumplimiento forzoso, la disminución del precio, la resolución del contrato y la indemnización de daños y perjuicios según lo establecido en el capítulo VII, del título I, Libro IV de este Código.

4ª.1. El constructor responde frente al comitente y a los sucesivos adquirentes:

a) De los vicios o defectos de la obra que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente su resistencia mecánica y su estabilidad, siempre que se manifiesten dentro de los diez años siguientes a la recepción.



b) De los vicios o defectos de la obra que afectando a los elementos constructivos no estructurales o a las instalaciones que la inhabiliten para su uso por no reunir los requisitos de salubridad, higiene y protección del medio ambiente, durante el plazo de cuatro años computados en la forma establecida en el párrafo anterior.

c) De los vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras que se manifiesten dentro de un año a partir de la recepción.

2. Las acciones de responsabilidad en los casos del apartado anterior prescriben por transcurso de dos años desde que se hubiere manifestado el daño.

Artículo 7.

1. Si la obra se destruye antes de ser recibida por el comitente, el contratista no podrá reclamar contraprestación alguna, salvo en los casos siguientes:

1º. Si hubiera incurrido el comitente en morosidad en recibirla.

2º. Si la destrucción se debiera a las características del suelo o a los materiales aportados por el comitente siempre que el contratista le hubiera hecho la oportuna advertencia, que no será necesaria si el comitente hubiera estado asistido por técnico competente.

2. Si la obra hubiera quedado bajo el control y custodia del comitente se presumirá salvo prueba en contrario que la pérdida fue por su culpa.

Artículo 8.

1. El comitente puede desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra, aunque se haya empezado, indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que habría obtenido de haberla terminado.

2. Cuando se ha encargado cierta obra a una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se extingue por la muerte de esta persona o por cualquier circunstancia sobrevenida que, sin serle imputable, haya dado lugar a la pérdida de



aquellas cualidades. El comitente deberá abonar el valor de la parte de obra ejecutada en proporción al precio convenido y los gastos hechos para la realización de la parte restante, hasta el límite en que una y otros le sean de utilidad.

3. Podrá resolverse el contrato por la imposibilidad sobrevenida, no imputable a ninguna de las partes, de terminar la obra, aplicándose en tal caso, en cuanto a lo que el comitente deba abonar al contratista, lo establecido en el párrafo anterior.

4. Cuando, por grave disminución de la solvencia del comitente o por su comportamiento, resulte previsible que el contratista no percibirá la contraprestación pactada, podrá éste exigir garantías que cubran este riesgo, y si no fueran prestadas en plazo razonable, suspender la ejecución de la obra, notificándolo al comitente y adoptando las medidas necesarias para la conservación de lo hecho. Si persiste la situación que dio lugar a la suspensión de la obra, el contratista podrá declarar resuelto el contrato con las consecuencias para el comitente prevenidas en el párrafo segundo de este mismo artículo. La suspensión infundada o la que prolongue indebidamente dará lugar al resarcimiento de daños y perjuicios que de ello se deriven.