

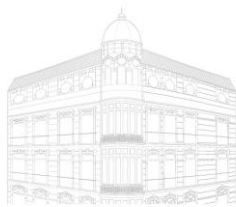
EL IMPACTO DEL COVID-19 **EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

La actual crisis sanitaria provocada por la propagación del coronavirus (Covid-19) y la respuesta del Gobierno de España con la declaración del Estado de Alarma, tras dictarse el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, han afectado y afectarán, en enorme medida al sector de la construcción y a todos los intervinientes en el proceso constructivo, desde empresas constructoras y promotoras, a proveedores de servicios y materiales y demás empresas subcontratadas.

Es intención de esta breve nota jurídica, dar unas pinceladas sobre la cuestión y exponer, de forma sintética, como puede afectar la citada crisis sanitaria, desde un punto de vista legal, al sector de la construcción.

En primer lugar, y antes de descender al plano puramente jurídico, es necesario tener en cuenta que, como el resto de los sectores, la construcción tiene que adaptarse a la nueva realidad provocada por la propagación del Covid-19.

Esto implica que, en todos los Centros de Trabajo, sin excepción, deberán implementarse medidas de seguridad e higiene para evitar contagios. No obstante, esto es complejo en una actividad como la construcción, ya que mantener las distancias de seguridad en las obras y el uso frecuente de maquinaria y herramientas compartidas por los trabajadores, hace complicado que se puedan mantener las condiciones adecuadas y recomendadas por los servicios sanitarios para evitar contagios.

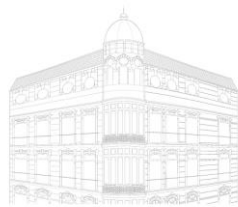


No obstante lo anteriormente indicado, lo cierto y verdad es que el Real Decreto 463/2020, que establecía las medidas durante la declaración del Estado de Alarma, no expresa en ningún caso la obligación de cerrar obras y Centros de Trabajo. Sin embargo, la realidad es que las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado (Policía Local y Nacional, Guardia Civil y Ejército) han procedido a clausurar algunas obras, alegando que no se cumplen las medidas de seguridad necesarias para evitar la propagación de la enfermedad.

Por lo tanto, y pese a que no existe una normativa expresa que obligue a cerrar los Centros de Trabajo mientras dure la declaración de Estado de Alarma, parece razonable pensar que en la mayoría de los casos la actividad se verá reducida al mínimo, ya sea por orden administrativa o con causa en una paralización generalizada del sector, en lo que a proveedores y subcontratas se refiere.

Un tratamiento diferenciado debe hacerse a la obra pública, la cual si se ha visto afectada por el artículo 34.3 del Real Decreto 8/2020, *de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19*. Así pues, este precepto señala que aquellos contratistas de obra pública que lo soliciten, podrán acordar la suspensión del Contrato suscrito con la administración pública y, en consecuencia, la paralización de las obras.

Conforme a todo lo indicado y siendo previsible que, pese a que se intente mantener la actividad en la construcción, finalmente se acaben paralizando la mayoría de las obras, habrá que analizar cuales son las consecuencias de



dicha paralización para los agentes intervinientes en el proceso constructivo.

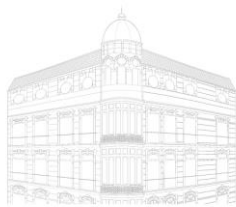
Lo primero que debe analizarse es la relación entre el Promotor y la Constructora, ya que el contrato de ejecución de obras que liga a estos dos agentes es, por importancia y trascendencia económica, uno de los elementos más relevantes en el marco legal del proceso constructivo.

Así pues, en primer lugar, hay que indicar que habrá que estar a lo dispuesto en el citado contrato ya que, en la mayoría de las ocasiones, en el mismo se regularán supuestos de suspensión o paralización de las obras. No obstante, lo trascendente es determinar cuales pueden ser los fundamentos que, con causa en las medidas para frenar la expansión del Covid-19, pueden esgrimirse para apoyar la indicada paralización.

La existencia de una situación de fuerza mayor será, probablemente, uno de los principales apoyos que serán utilizados para forzar la paralización de los trabajos, todo ello con fundamento en lo establecido en el artículo 1.105 del Código Civil que indica lo siguiente: *Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.*

Por lo tanto, parece claro que las empresas constructoras podrán fundamentar la imposibilidad de cumplimiento del contrato en las actuales circunstancias en las que existe una causa de fuerza mayor.

Además de la existencia de circunstancias de fuerza mayor, también podría darse el caso de que sea la propia administración, a través de los agentes

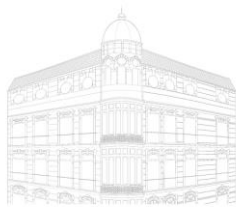


de los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado, la que inste la paralización de las obras. Esta es una de las circunstancias que, usualmente, vienen previstas en la mayoría de los contratos y que habilitan a las empresas constructoras a la paralización de las obras y cierres de los Centros de Trabajo.

Estas suspensiones temporales provocarán, irremediabilmente, una modificación tácita de los plazos establecidos en el contrato. Es esencial, de cara a la reanudación de la actividad, determinar el momento en el que se paralizan los trabajos y el periodo de tiempo que se mantiene la suspensión de los mismos, de cara a ajustar, lo máximo posible, la extensión del plazo de ejecución de las obras.

Otro elemento a tener en consideración son los costes que, durante el plazo que dure la suspensión de las obras, tendrá que asumir el Promotor. En este caso, salvo que el contrato establezca lo contrario, cabría asumir los gastos que suponga el mantenimiento y custodia de las obras, así como aquellos costes indirectos que, por la suspensión del contrato, sean asumidos por la constructora. Obviamente, estos costes deben ser justificados por la empresa constructora y siempre proporcionados, teniendo en consideración que, en la mayoría de las ocasiones, se tratará de una suspensión temporal y no definitiva de las obras, por lo que parecería difícil de justificar costes como los de personal contratado y parado, acopio de materiales o gastos de subcontratistas.

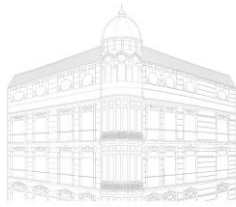
Por último y en relación al resto de relaciones contractuales que usualmente existen entre los diferentes agentes del proceso constructivo, como contratos de suministro con proveedores, contratos con



subcontratas, así como con los diferentes técnicos intervinientes en la obra, cabría reflexionar si se ven alterados por las actuales circunstancias. Para ello, no son pocos los que han predicado la aplicación de la denominada cláusula *rebus sic stantibus*, que podríamos definir como una cláusula contractual tácita que protege a las partes ante el desequilibrio prestacional o la frustración de la finalidad del contrato que produciría una extraordinaria modificación de las circunstancias contextuales y entorno contractual.

Sin embargo, en los supuestos que estamos analizando, como son todas las relaciones contractuales que rodean al proceso constructivo, la aplicación de dicha cláusula o principio legal podría verse bloqueada. Así pues, la jurisprudencia ha establecido que será de aplicación cuando exista un cambio extraordinario e imprevisible de las circunstancias que rodean al Contrato.

Pues bien, es este elemento, el de la previsibilidad, el que podría ser el nudo gordiano de la cuestión en los contratos de obra y el resto de relaciones contractuales existentes, puesto que, en la mayoría de las ocasiones, en los propios contratos se encontrarán previstas situaciones de paralización de las obras y suspensiones temporales de la ejecución del contrato. Por lo tanto, situaciones similares a las actuales (ya sea por circunstancias climáticas, huelgas en el sector, paralizaciones administrativas, etc.) si estarán previstas por el contrato y habrá que estar a lo establecido en el mismo, no pudiendo solicitarse soluciones no previstas o modificaciones del contrato por aplicación de la citada cláusula *rebus sic stantibus*.



Como conclusión y síntesis de todo lo expuesto hay que indicar que la actual crisis sanitaria afectará, como a todos los sectores de la economía, al sector de la construcción y que, pese a no encontrarse expresamente prevista esta medida en las normas de reciente publicación para atacar la situación del Covid-19, la previsión es que las obras queden paralizadas o con una actividad meramente residual.

Ante esta circunstancia excepcional, los operadores deberán acudir a una interpretación razonable y de sentido común de los contratos que los unen, aplicando la suspensión de la actividad en aquellos casos que procedan y consensuando, de forma equitativa, los gastos que cada parte deberá asumir con causa en dicha paralización.