



**CECA MAGÁN**  
ABOGADOS

# **CORONAVIRUS**

**Consideraciones especiales en el  
Sector de la Construcción**

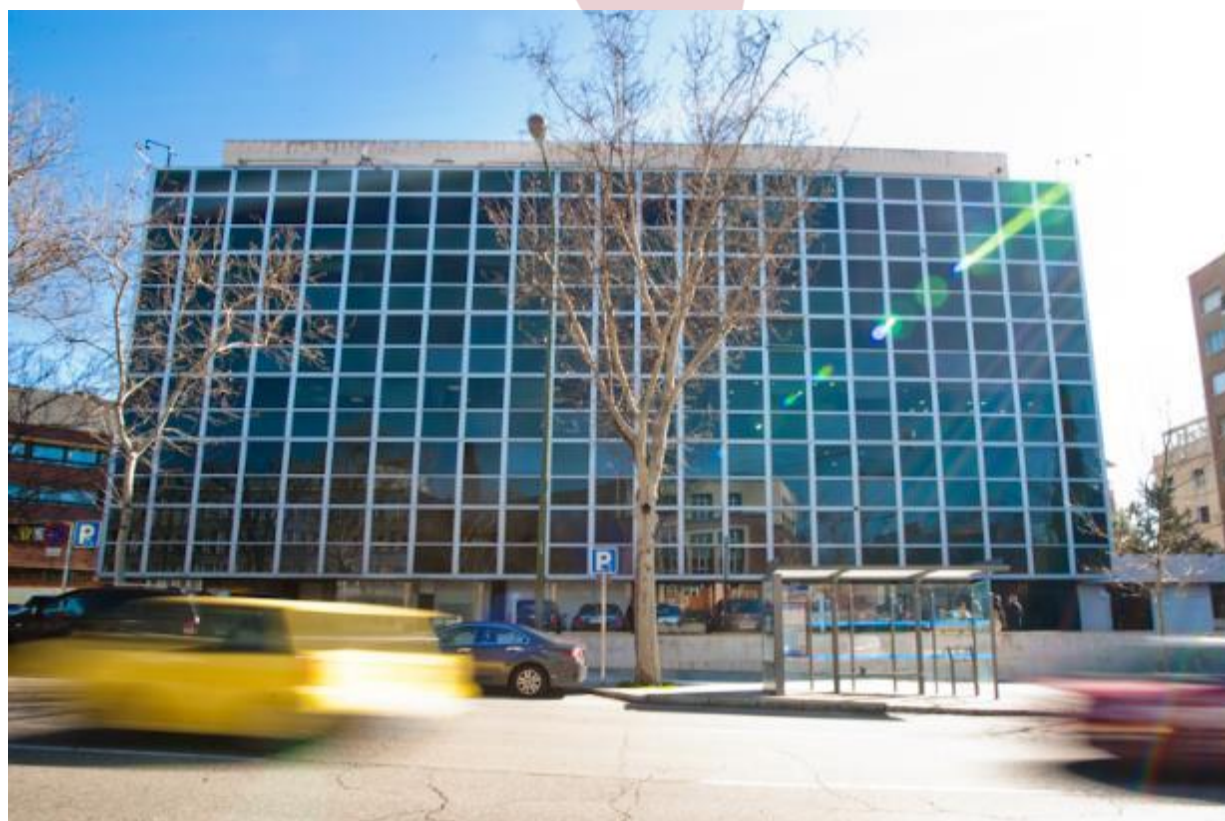
**FUERZA MAYOR Y CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS***

18 Mayo 2020

Uno de los sectores que más se han visto afectados por la situación provocada por el COVID 19 es el **sector de la construcción**, tanto de edificios nuevos, como en relación con las obras de reparación o rehabilitación.

Si bien en un principio esta actividad no se ha visto suspendida con la declaración del estado de alarma, sí se han ido tomando desde el Gobierno algunas medidas (permiso retribuido recuperable o la Orden SND/340/2020 ), y se ha visto afectada por las cuestiones prácticas del día a día que a bien seguro han suscitado dudas a los diferentes intervinientes.

En esta guía intentaremos dar respuestas a algunas de las situaciones que han podido suscitarse en los últimos tiempos que pueden tener graves consecuencias económicas.



#DerechoProcesalalEstiloCeca

*#EstiloCeca*

## **1. La crisis provocada por el COVID 19 y la posterior declaración del estado de alarma, ¿ha afectado al sector de la construcción?**

En un principio, la declaración del estado de alarma no afectó a la ejecución de las obras, ya que se permitía la continuación de su actividad normalmente. Sin embargo, se facultó al empresario para paralizar la actividad en caso de riesgo de exposición al COVID 19.

Ello, unido a la limitación general de movilidad que fue decretada por el Gobierno y las medidas de distanciamiento social adoptadas, sí han incidido de forma directa en la ejecución de las obras, pues en muchas ocasiones es del todo punto imposible mantener la distancia de 2 metros cuando un trabajo debe ser realizado entre varios operarios, lo que ha llevado a muchos empresarios a adoptar una suspensión temporal de los trabajos.

Asimismo, el Gobierno decretó la paralización de todas las actividades no esenciales entre el 30 de marzo y el 9 de abril, lo que supuso la paralización total de todas las obras al menos durante esos días (salvo aquellas que fueran necesarias para el mantenimiento de una actividad productiva o aquellas otras que fueran urgentes), lo que ha incidido de forma directa en el cumplimiento de las obligaciones de cada uno de los agentes y, en concreto, en los plazos de ejecución y posibles penalizaciones.

Además de lo anterior, el pasado 12 de abril se publicó la Orden SND/340/2020 por la que se acordaba la suspensión de las obras de reparación o rehabilitación de edificios existentes por riesgo de contagio hacia las personas que habitualmente residen allí u otros usuarios ajenos a la obra en tanto en cuanto continúe el estado de alarma.

Por tanto, podemos distinguir entre las obras de edificios nuevos y aquellas otras de reparación o rehabilitación de edificios existentes.

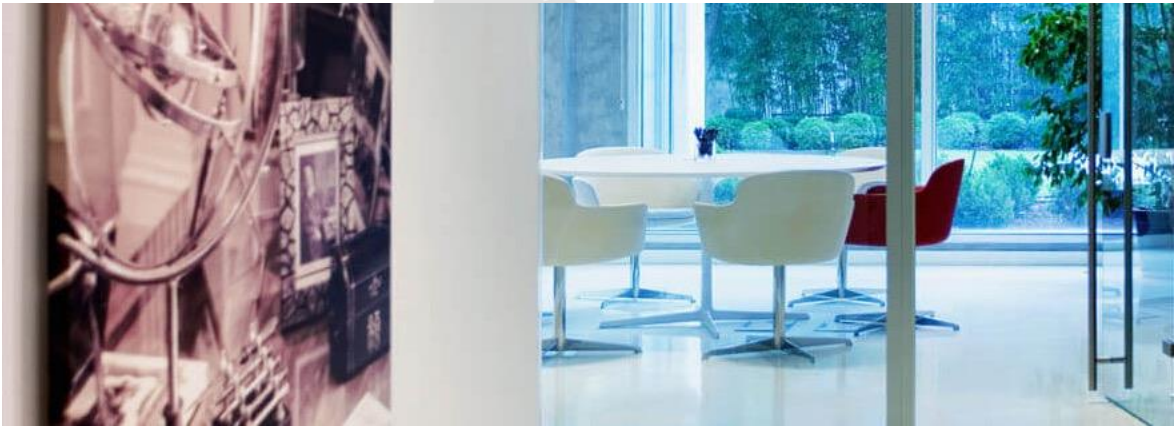


## **2. La situación provocada por el COVID 19, ¿Afecta a las penalizaciones pactadas en relación con el plazo de ejecución?**

Hay que distinguir entre dos supuestos (i) que la paralización de la obra se produzca por orden del Gobierno (del 30 de marzo al 9 de abril y Orden SND/340/2020); o (ii) que la paralización de la obra se produzca por voluntad propia.

En el primer supuesto, no podrían devengarse indemnizaciones como consecuencia del retraso causado en la ejecución de las obras al no ser ese retraso imputable a ninguno de los agentes intervinientes. Habría que acudir a cada contrato en concreto a fin de observar si se ha hecho alguna referencia concreta en relación con las situaciones de fuerza mayor, en cuyo caso habrá de estarse a lo que establezca el contrato.

Por su parte, dentro del último supuesto, dependerá de quién y cómo se tome la decisión de paralizar las obras. Si esta decisión viene impuesta o es acordada por el Promotor de la obra, se recomienda pactar por escrito una ampliación de plazo de ejecución que suponga la no aplicación de la penalización pactada durante el período que vaya a durar esta paralización.



## **3. ¿Qué consecuencias puede tener si el contratista o el subcontratista deciden paralizar la ejecución de las obras de forma unilateral?**

De conformidad con lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil, el Promotor (o el contratista principal) podría solicitar tanto el cumplimiento como la resolución del contrato exigiendo en ambos casos la indemnización de los daños y perjuicios que pueda derivarse y/o el abono de las penalizaciones pactadas en el contrato.



#### **4. ¿Puede el Promotor resolver mi contrato de ejecución de obra como consecuencia de los retrasos en la ejecución provocada por el COVID 19?**

En principio no, pues, aunque la actividad no se haya visto afectada por las decisiones adoptadas por el Gobierno, es un hecho notorio que la situación provocada por el estado de alarma sí puede afectar en muchos otros factores que pueden influir en el buen fin de la obra, como puede ser el suministro de materiales, la limitación de presencia del personal en obra para evitar contagios, etc., que pueden incidir de forma directa en el curso de las obras.

En ese caso, y aunque se haya pactado como obligación esencial un plazo de ejecución, el retraso provocado por la situación que estamos viviendo no podría considerarse de tal entidad como para resolver el contrato, si bien es recomendable recopilar pruebas que acrediten que el retraso deriva de la situación provocada por la declaración del estado de alarma.

#### **5. ¿Qué sucede en el caso de que la obra llevara retraso con anterioridad a la situación provocada por el COVID 19?**

En ese caso, no podrían ampararse en la situación provocada por el estado de alarma para justificar el incumplimiento y, en consecuencia, el Promotor (o contratista principal, en su caso), sí podría verse habilitado para aplicar el artículo 1.124 del Código Civil y solicitar la resolución del contrato, junto con las indemnizaciones correspondientes



## 6. ¿Cómo afecta la cláusula *rebus sic stantibus* a los contratos de obra?

No existe una regulación normativa sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, sino que ha sido aplicada habitualmente por nuestros tribunales (sobre todo con ocasión de la crisis económica acaecida en el 2008) y que permitiría novar o modificar las obligaciones contractuales.

Con base en dicha cláusula, el contratista o subcontratista podría solicitar la modificación de sus obligaciones contractuales o incluso la suspensión del propio contrato, o parte del mismo, durante un tiempo determinado, dependiendo de las circunstancias concretas de cada caso.

Para ello, es recomendable almacenar pruebas y evidencias que acrediten la imposibilidad del cumplimiento del contrato en las actuales circunstancias y la necesidad de modificar el contrato para restablecer su equilibrio económico.

En todo caso, se recomienda que todos los acuerdos se formalicen por escrito.



## **7. ¿Qué sucede sin una subcontrata comunica su imposibilidad de continuar con la obra?**

Como consecuencia de la crisis provocada por el COVID 19 son muchas las empresas que se han visto obligadas a echar el cierre con una ruptura total de sus contratos.

En el ámbito de la construcción, la paralización de los trabajos que debe llevar a cabo una subcontrata puede incidir de forma directa en la ejecución de trabajos posteriores que debe llevar a cabo otra empresa distinta, lo que provocaría un retraso general en la obra y, previsiblemente, la exigencia de penalizaciones por parte del Promotor al Contratista principal una vez terminada la obra, quien no podrá repercutir dicha indemnización a la empresa que ha provocado el retraso porque probablemente se haya declarado en concurso de acreedores y no exista masa activa suficiente con la que hacer frente a dicha indemnización.

Lo más recomendable es tener una comunicación abierta entre todos los agentes de la obra, comunicando de forma inmediata cualquier incidencia y las consecuencias que ello puede provocar en el buen fin de la obra a fin de llegar a acuerdos por escrito que prevean las posibles situaciones y contemplen sus consecuencias.

En caso de no ser así, habrá que analizar cada caso concreto a fin de depurar responsabilidades y exigir las indemnizaciones que puedan corresponder.



## 8. Me he comprado una casa sobre plano, ¿puedo resolver mi contrato si se retrasa la entrega como consecuencia de la declaración del estado de alarma?

Como hemos visto, las obras de nueva construcción no se han visto afectadas como consecuencia de la declaración del estado de alarma, sino únicamente entre los días 30 de marzo a 9 de abril, haciéndolos coincidir con las fiestas de Semana Santa, por lo que en principio las Promotoras no pueden ampararse en esta situación para no respetar los plazos de entrega.

Sin embargo, debería analizarse en cada caso concreto la gravedad del retraso que se produzca, pudiendo el comprador instar la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio final, siempre y cuando dicho incumplimiento pueda refutarse como grave.

Lo conveniente sería llegar a un acuerdo entre las partes en el cual se otorgue al comprador una moratoria para atender a los pagos, a cambio de conceder al vendedor una ampliación del plazo de entrega de la vivienda.





### **9. Como consecuencia de la situación provocada por el COVID 19, me he quedado sin trabajo y sin ingresos, ¿Estoy obligado a otorgar la escritura pública de compraventa una vez finalizada la edificación?**

En principio sí, pues la cláusula *rebus sic stantibus* es de aplicación restrictiva por nuestros tribunales y por lo general han rechazado su aplicación en los casos de dificultades de financiación del deudor de una prestación dineraria.

Sin embargo, el Tribunal Supremo (STS 820/2013) establece que esto no significa que la regla *rebus sic stantibus* haya de quedar descartada en todos los casos, sino que una recesión económica (en este caso hace referencia a la crisis de 2008), de efectos profundos y prolongados, puede clasificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis, como una alteración extraordinaria de las circunstancias capaz de originar una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes y, por tanto, en algunos casos podría ser de aplicación para conseguir una novación del contrato.

Para ello, habría que analizar distintos aspectos, entre ellos: (i) el destino del inmueble (vivienda habitual, segunda residencia, posterior venta, etc.); (ii) la asignación contractual del riesgo de no obtención de la financiación y el grado de colaboración del vendedor para obtenerla; (iii) la situación económica del comprador tanto en el momento de suscribir el contrato privado de compraventa, como en el momento de otorgar la escritura pública; o (iv) el grado real de imposibilidad de financiación y sus causas concretas.

Por tanto, habría que analizar cada caso concreto.

### **10. ¿Qué sucede si la Promotora declara el concurso de acreedores antes de finalizar la obra?**

La Ley 20/2015, de 14 de julio, obliga a las Promotoras a tener un aval bancario o seguro para garantizar la devolución de las cantidades pagadas por el comprador durante el proceso de construcción de la vivienda, por lo que, en el caso de quiebra de la Promotora, los compradores pueden recuperar el dinero a través de sus aseguradoras.

### 11. ¿Cómo afecta la Orden SND 340/2020 a las obras de rehabilitación y reparación de averías urgentes?

En relación con las obras de rehabilitación pueden darse diversos supuestos, pues la Orden SND 340/2020 ordena la paralización de todas aquellas obras en las que pueda existir riesgo de contagio, al tener que acceder o permanecer los operarios en elementos comunes de tránsito habitual del resto de las personas que habiten en el edificio.

Por tanto, fuera de estos casos en los que pueda existir concurrencia de gente, las obras de rehabilitación sí deben llevarse a cabo, por lo que en caso de que esa paralización sea imputable a la empresa constructora, podrán reclamársele los daños y perjuicios ocasionados (piénsese en aquellos casos en los que, como consecuencia de las obras de rehabilitación debas abandonar tu vivienda y alquilar otra distinta, con los gastos de manutención que ello supone).

En el caso de averías urgentes, estas deberán ser atendidas en todo caso, pues precisamente se exceptuaron de la paralización de las actividades decretada por el gobierno a fin de evitar males mayores, por lo que deberían haberse realizado con normalidad.

En caso de no ser así, habría que analizar los daños y perjuicios ocasionados en cada caso concreto y exigir su indemnización, que habrá de valorarse y cuantificarse en cada caso concreto.



### 12. ¿Cómo se recomienda actuar en estos supuestos?

Se recomienda mantener una comunicación directa y transparente con el resto de los intervinientes en las diferentes obras, con el fin de llegar a acuerdos que puedan prever las consecuencias de la situación que estamos viviendo a fin de evitar litigios posteriores, dejando por escrito la posición de cada una de las partes, y recopilando pruebas que acrediten las causas que nos llevan a no poder cumplir con nuestras obligaciones contractuales en la forma y plazos pactados.c

## ¿Podemos Ayudarte?



**Emilio Gude**

Socio  
del área Litigación y Arbitraje

[egude@cecamagan.com](mailto:egude@cecamagan.com)



**Patricia Martínez**

Abogada Senior  
del área Litigación y Arbitraje

[pmartinez@cecamagan.com](mailto:pmartinez@cecamagan.com)



Le recordamos, que todas las cuestiones del presente documento son de carácter informativo.

Para ampliar información y contratar nuestros servicios, por favor contacte con nuestros profesionales

[\*\*info@cecamagan.com\*\*](mailto:info@cecamagan.com)



# CECA MAGÁN

ABOGADOS

## MADRID

C/ Velázquez 150  
28002 - Madrid

+34 91 345 48 25

## BARCELONA

Avda. Diagonal 361 Ppal 2º  
08037 - Barcelona

+34 93 487 60 50

## TENERIFE

Avda. Francisco La Roche 19 2º  
38001 - Sta Cruz de Tenerife

+34 92 257 47 84

*#EstiloCeca*