



# COATACO

## LA IMPORTANCIA DE FIRMAR CONTRATO ENTRE PROMOTOR Y ARQUITECTO TÉCNICO

### Introducción

Son pocos los profesionales y consumidores que en el ámbito de la edificación recogen por escrito las condiciones y particularidades del trabajo a realizar. Por lo general, y en el mejor de los casos, el único documento que acredita la relación contractual de las partes es la hoja de encargo profesional, que solo incluye la identidad de las partes, características muy por encima de la obra y el importe de los honorarios.

Es en las obras de gran envergadura o, más aún, las que se realizan con entidades de ámbito internacional, cuando los agentes intervinientes se preocupan por dejar por escrito las peculiaridades y condiciones del encargo. Pero, no nos engañemos, tanto si una obra es de escasa cuantía, como si lo es de elevado importe, nos puede dar algún que otro quebradero de cabeza y llegado el caso en que se de alguna controversia entre promotor y profesional, siempre es mejor tener por escrito y desde el principio las obligaciones y derechos de una y otra parte, porque, en caso contrario, habríamos de acudir a las generales del derecho y a posibles interpretaciones judiciales del caso concreto que puedan ir en contra de nuestros intereses.

Hay que tener en cuenta además que, si bien existe una ley específica que regula las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso constructivo, como es la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), ésta resulta deficiente y muy ambigua ya que, desde su promulgación, ha sido objeto de múltiples interpretaciones a nivel judicial, en ocasiones contradictorias y, por otro, la casuística es inabarcable siendo imposible regular de manera general todas las contingencias posibles de cada encargo. Otro punto a tener en cuenta es que la LOE regula las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en la construcción, más desde el punto de vista de los efectos que pueda tener el proceso edificatorio frente a terceros que desde el prisma de los distintos intervinientes entre sí, por lo que es muy recomendable tener por escrito las “reglas del juego” y dejar claro desde el principio a que se compromete cada parte antes de dar comienzo el trabajo de que se trate.

Por tanto, el presente estudio, lejos de pretender un número cerrado de supuestos, tiene como principal objetivo el establecer unas bases de mínimos que han de tenerse en cuenta, tanto por el promotor como por el profesional, a la hora de redactar las obligaciones de una y otra parte en el proceso de la construcción, evitando así interpretaciones libres y malentendidos en caso de posibles controversias futuras.



## OBLIGACIONES EN LA LOE DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCIÓN

A los efectos anteriormente descritos hemos de partir de las obligaciones que para los profesionales técnicos y promotores establece la ley. De este modo, siguiendo la clasificación de la LOE distinguimos las obligaciones establecidas para proyectista, constructor, director de la obra, director de la ejecución de la obra y promotor.

### Proyectista

Tal y como establece el artículo 10 de la LOE, las obligaciones básicas del proyectista son:

- Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo con los visados que en su caso correspondan.
- Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos
- Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales

Por tanto, como obligación principal, el proyectista debe ajustarse en todo caso a la normativa vigente teniendo en cuenta además todas las previsiones que se incluídas en las condiciones pactadas. Los trabajos han de entregarse con todos los visados que por ley o convenio entre las partes correspondan, siendo recomendable dejar por escrito a quien corresponde el abono de los mismos. Finalmente, de la norma se extrae que el proyectista deberá elaborar personalmente la totalidad del proyecto a menos que en el contrato se prevea la posibilidad de subcontratar parte de su trabajo o que el promotor a tal efecto le autorice a ello.

### Constructor

A continuación, el artículo 11 establece las obligaciones del constructor, siendo las siguientes:

- Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.



COATA CO

- Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
- Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.
- Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- Suscribir los seguros y garantías descritos en el artículo 19 de la LOE

### Director de la obra

Las obligaciones del director de la obra vienen recogidas en el artículo 12, que establece:

- Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante
- Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.
- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, circunstancia para la cual se deberán cumplir con las obligaciones establecidas en la LOE para uno y otra figura.



A la luz de estas obligaciones establecidas en la ley, el director de la obra debe asegurar que la cimentación y estructura son adecuadas a las características del terreno; debe decidir como actuar en caso de que surja alguna incertidumbre durante el proceso de ejecución o existan dudas de cómo interpretar el proyecto, debiendo en cualquier caso documentar por escrito en el libro de órdenes y asistencias las indicaciones que procedan; ha de suscribir los distintos documentos que acreditan el inicio de la obra (acta de replanteo), su evolución (certificaciones parciales) y su finalización (certificado final de obra).

En cuanto a la documentación técnica a la que la norma hace referencia, ésta está prevista en el art. 7 de la LOE siendo:

- El proyecto (incluyendo las modificaciones que en su caso se hayan realizado)
- El acta de recepción.
- La relación identificativa de los agentes que han intervenido en el proceso de edificación.
- Las instrucciones de uso y mantenimiento y sus instalaciones

## Director de la Ejecución de la Obra

Se encuentran reguladas en el artículo 13 de la LOE, distinguiéndose:

- Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.
- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.
- Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.



## Promotor

Las obligaciones del promotor según la LOE respecto de los profesionales técnicos intervinientes son:

- Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones de este.
- Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Respecto a la obtención de licencias, si bien es responsabilidad del promotor, dado que son los técnicos quienes mejor pueden ayudar a resolver cualquier cuestión que desde la administración pueda oponerse frente a la obtención de la licencia, la práctica habitual es que sea el propio profesional el que se encargue del planteamiento del expediente a fin de obtenerla, por tanto, es recomendable que se establezca y delimite en contrato la colaboración del profesional respecto a estas contingencias.

## EL CONTRATO

---

Vistas las obligaciones legales de cada agente interviniente en el proceso de la construcción, pasamos a establecer las cuestiones que al margen de éstas, deberían quedar reguladas en contrato, teniendo en cuenta para ello que, como decíamos, no se trata aquí de fijar de manera estática los supuestos que pueden plantearse en los distintos encargos, sino de establecer unos mínimos que contemplen los principales aspectos a concretar, y ello dando por sentado que las obligaciones antes analizadas, aunque establecidas en la ley, en ocasiones es conveniente dejar constancia de ellas por escrito.

Así, a modo de ejemplo, os proponemos un modelo de contrato que, adaptándolo a las circunstancias concretas del trabajo en cuestión bien podría servir como punto de partida para cualquier tipo de encargo.

MODELO DE CONTRATO