



El Contrato de Ejecución de Obras



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2019/59
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

59.1.- OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES	2
59.2.- LEGISLACION APLICABLE	2
59.2.1.- CODIGO CIVIL	2
59.2.2.- LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	4
59.2.3.- CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION	6
59.3.- PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DEL PROMOTOR	8
59.3.1.- PERMISOS Y LICENCIAS	8
59.3.1.1.- LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS	8
59.3.1.2.- OTROS PERMISOS MUNICIPALES PROPIOS DEL CONTRATISTA	8
59.3.1.3.- SUMINISTROS DE ENERGIA Y AGUA DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA	8
59.3.2.- SISTEMAS DE CONTRATACIÓN Y ASUNCION POR EL CONTRATISTA DE ASUNTOS ESPECIFICOS .	9
59.3.3.- TÉCNICOS Y FACULTATIVOS.....	9
59.3.3.1.- DIRECCION DE LAS OBRAS	9
59.3.3.2.- COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD SURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS	10
59.3.3.3.- OFICINA DE CONTROL TÉCNICO (OCT)	10
59.3.3.4.- LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD	10
59.3.3.5.- NOMBRAMIENTO DEL JEFE DE OBRAS.....	10
59.3.4.- OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA	10
59.3.4.1.- FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL Y ANTE LA HACIENDA PUBLICA	10
59.3.4.2.- SUBCONTRATACIONES	10
59.3.4.3.- OBLIGACIONES LABORALES DEL CONTRATISTA	11
59.3.4.4.- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD	11
59.3.4.5.- SEGUROS.....	11
59.3.5.- DESARROLLO DE LA OBRA	11
59.3.5.1.- INSTALACIONES PARA EL PERSONAL DE OBRA	11
59.3.5.2.- ASUNCIÓN DE LOS CRITERIOS DE MEDICION Y DE LAS PROPIAS MEDICIONES.....	11
59.3.5.3.- ASUNCIÓN POR EL CONTRATISTA DE PLAZOS.....	12
59.3.5.4.- PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	12
59.3.5.5.- UNIDADES DE OBRA	12
59.3.5.6.- UNIDADES DE OBRA A EJECUTAR POR ADMINISTRACION	13
59.3.5.7.- PARTIDAS ALZADAS.....	13
59.3.6.- PRECIOS	13
59.3.6.1.- PRECIOS DESCOMPUESTOS	13
59.3.6.2.- PRECIOS CONTRADICTORIOS.....	13
59.3.6.3.- REVISION DE PRECIOS	14
59.4.- PROCESO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	14
59.4.1.- ACTA DE REPLANTEO.....	14
59.4.2.- INICIO DE LAS OBRAS	14
59.4.3.- CERTIFICACIONES	15
59.4.4.- PAGO DE ACOPIOS	15
59.4.5.- RESCISIÓN DEL CONTRATO DE EJECUCION DE OBRAS	20
59.4.5.- RETENCION DE LAS CERTIFICACIONES	16
59.4.6.- PENALIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS	16
59.4.7.- REUNIONES DE OBRA	16
59.4.8.- FINALIZACION DE LAS OBRAS.....	17
59.4.8.1.- ENTREGA DE BOLETINES Y GARANTIAS DE INSTALACIONES	17

59.4.8.2.- LIQUIDACION DE LAS OBRAS	17
59.4.8.3.- ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS	18
59.4.8.4.- COLABORACION DEL CONTRATISTA EN LA ENTREGA DE DOCUMENTACION DEL LIBRO DEL EDIFICIO	18
59.5.- RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS DEL CONTRATISTA	19
59.5.1.- RESPONSABILIDAD DIRECTA	19
59.5.2.- GARANTIAS APORTADAS POR EL CONTRATISTA.....	19
59.5.3.- RESPUESTA INMEDIATA ANTE RECLAMACIONES DE CLIENTES	19
59.5.4.- GASTOS E IMPUESTOS.....	20
59.6. SITUACIONES DE EXCEPCIONALIDAD.....	20
59.6.1.- INTERDICTO PRIVADO	21
59.6.2.- INTERRUPCIONES DE PLAZOS	21
59.7.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.....	22
59.7.1.- LIQUIDACION ANTICIPADA POR INCUMPLIMIENTO Y ENTREGA DE LA POSESION DE LA OBRA	22
59.7.2.- EL CONTRATISTA SE ENCUENTRA EN SITUACION DE INSOLVENCIA	22
59.7.3.- EL PROMOTOR NO SE ENCUENTRA EN SITUACION DE INSOLVENCIA	22
59.8.- CLAUSULAS GENERALES DEL CONTRATO DE OBRAS	22
59.8.1.- FECHA DEL CONTRATO	22
59.8.2.- INTERVINIENTES.....	23
59.8.3.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	23
59.8.4.- CLAUSULAS	23
59.8.4.1.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: MODALIDADES	23
59.8.4.2.- NOMBRAMIENTOS Y DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES	23
59.8.4.3.- PLAZOS.....	24
59.8.4.4.- PRECIO	24
59.8.4.5.- CLAUSULAS ESPECIFICAS	24
59.8.4.6.- FIRMA	24
59.9.- TRIBUTACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS	24
59.9.1.- EDIFICIOS DESTINADOS PRINCIPALMENTE A VIVIENDAS.....	25
59.9.2.- EDIFICIOS DE USO DISTINTO DE VIVIENDA	26
59.9.3.- OBRAS DE URBANIZACION	26

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Contrato de Ejecución de Obras
- Coordinador de Seguridad y Salud durante la Ejecución de las obras
- Director de Obras
- Directos de Ejecución de Obra
- Direccion Facultativa
- Edificio de uso residencial
- Edificio de otros usos distintos de a vivienda
- Ejecución de la Obra
- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)
- Inversión del Sujeto Pasivo en el IVA (ISP)
- Interdicto judicial
- Jefe de Obra
- IVA repercutido, y soportado
- Local Comercial
- Partida Alzada
- Pliego de Condiciones Administrativas
- Pliego de Condiciones Técnicas Particulares
- Precios Auxiliares
- Partidas alzadas
- Precio de Contrata
- Precio de Ejecución Material
- Precios descompuestos
- Proyecto Básico
- Proyecto de Ejecución
- Presupuesto de contrata
- Presupuesto de ejecución material
- Obra nueva de un edificio
- Obra de urbanización exterior e Interior
- Obra de rehabilitación de edificios
- Solar
- Subcontratación
- Tipo General, tipo, Reducido de IVA
- Unidades de obra Ejecutadas por Administración
- Vivienda

SINOPSIS. -

El planteamiento de este CPI es el enfoque del Contrato de Ejecución de Obra, celebrado entre el promotor y el Contratista Principal o también los Subcontratistas.

Existe una recomendación importante y, es que se simplifique el contrato de obras y todo el resto de las cláusulas generales, se lleven a un Pliego de Condiciones Particulares del Promotor, que se aplicara en todas las obras que el promotor lleve a cabo en su vida empresarial-

Este Pliego se enriquecerá con la evolución jurídica y la experiencia del promotor y, quedará vigente para todas las obras que este realice.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 60.- Representación Grafica de Solares en el Registro

Cuaderno N.º 67.- Otros contratos Inmobiliarios

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

59.1.- OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES

El objetivo principal de este CPI, es **conseguir un contrato de ejecución de obras**, entre el promotor y el contratista principal o los subcontratista elegidos por el promotor que sea **simple, y eficaz**

Como las obras se tienen que ejecutar según el proyecto de ejecución realizado a estos efectos por el Arquitecto, D. XXXX, y, el proyecto establece unas condiciones técnicas para la correcta ejecución de las obras, contenidas en el Pliego de Condiciones..... **sugerimos que se firmen dos documentos:**

- A) **El Pliego de Condiciones Particulares del Promotor**, redactado para todas las obras que este realiza
- B) **El contrato de ejecución de obra de una determinada promoción.**

Cuyo contenido veremos con detalle en los epígrafes siguientes.

La estrategia de esta recomendación es que:

- 1) **El Pliego de Condiciones contenga las cláusulas generales que el promotor estima son de contenido general en todas sus obras.**
- 2) **Sin embargo en el Contrato solo se contiene las específicas para esta obra, como son: precio, condiciones de pago, penalizaciones, etc.**

59.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

El marco legal de este tipo de contratos viene recogido principalmente en el CC.

Pero también se recogen en la Ley de [Ordenación de la Edificación](#), (LOE) y en el Código Técnico de la Edificación (CTE) algunas obligaciones del proyectista, promotor y contratista que no hay que olvidar.

59.2.1.- CODIGO CIVIL

Concretamente en sus artículos 1588 a 1599 del RD de 24 de julio de 1889 por el que se publica el [Código Civil](#), se trata el contrato de ejecución de obras, por lo que a continuación, transcribimos su contenido.

SECCIÓN SEGUNDA. De las obras por ajuste a precio alzado

Artículo 1588

Puede **contratarse** la ejecución de una obra conviniendo en que el que la ejecute ponga **solamente su trabajo o su industria, o que también suministre el material.**

Artículo 1589

Si el que contrató la obra se obligó a poner el material, debe sufrir la pérdida en el caso de destruirse la obra antes de ser entregada, salvo si hubiese habido morosidad en recibirla.

Artículo 1590

El que se ha obligado a poner sólo su trabajo o industria, no puede reclamar ningún estipendio si se destruye la obra antes de haber sido entregada, a no ser que haya habido morosidad para recibirla, o que la

destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, con tal que haya advertido oportunamente esta circunstancia al dueño.

Artículo 1591

El **contratista de un edificio que se arruinase** por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar **dentro de diez años**, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años.

Artículo 1592

El que se obliga a hacer una obra por piezas o por medida, puede exigir del dueño que la reciba por partes y que la pague en proporción. Se presume aprobada y recibida la parte satisfecha.

Artículo 1593

El arquitecto o **contratista que se encarga por un ajuste alzado de la construcción** de un edificio u otra obra en vista de un plano convenido con el propietario del suelo **no puede pedir aumento de precio aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales**; pero **podrá hacerlo cuando se haya hecho algún cambio en el plano que produzca aumento de obra**, siempre que hubiese dado su autorización el propietario.

Artículo 1594

El dueño 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 pudiera obtener de ella.

Artículo 1595

Cuando se ha encargado cierta obra a una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se rescinde por la muerte de esta persona.

En este caso el propietario debe abonar a los herederos del constructor, a proporción del precio convenido, el valor de la parte de obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que de estos materiales reporte algún beneficio.

Lo mismo se entenderá si el que contrató la obra no puede acabarla por alguna causa independiente de su voluntad.

Artículo 1596

El contratista es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupare en la obra.

Artículo 1597

Los que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista, no tienen acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que éste adeude a aquél cuando se hace la reclamación.

Artículo 1598

Cuando se conviniere que la obra se ha de hacer a satisfacción del propietario, se entiende reservada la aprobación, a falta de conformidad, al juicio pericial correspondiente.

SIGUE HASTA 31 PAGS.

Autores**Antonio Caparrós Navarro.**

Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.

Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la

Administración del Estado.
Director de Prayde Gestión y de
Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliario”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF