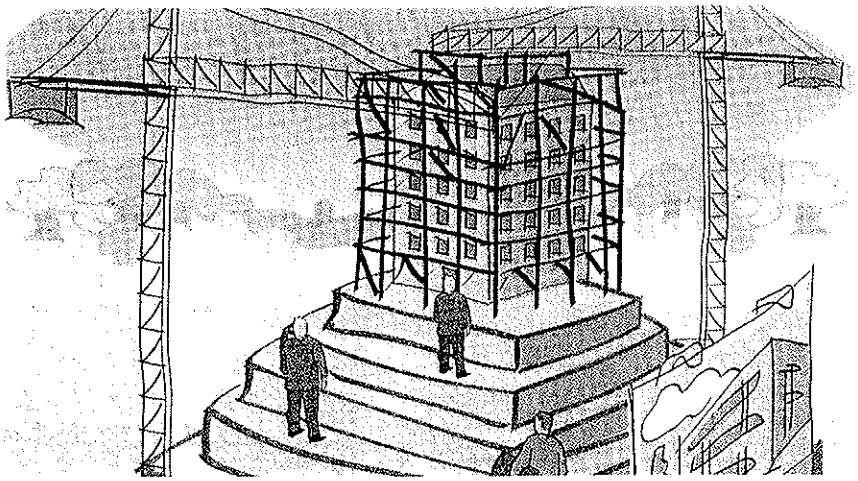
GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA (V): LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA EDIFICACIÓN

UNA vez obtenida la licencia de edificación, el promotor se encuentra habilitado para la puesta en marcha del proceso de edificación, es decir, aquel proceso que tiene como objeto la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal sea administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente, cultural, industrial en todas sus formas y, en general, todas las demás edificaciones de cualquier uso. En esta colaboración vamos a examinar los aspectos que consideramos más importantes del proceso de construcción del edificio desde la perspectiva informativa que venimos siguiendo en anteriores artículos. Si bien existen múltiples aspectos que no podemos tratar por cuestiones de espacio, vamos a centrarnos en aspectos tan importantes como el replanteo, la ejecución material de la obra, las certificaciones de obra, la recepción y la liquidación de la obra.

El replanteo: Antes de comenzar con la ejecución de la obra, la Dirección Facultativa (Director de Obra y Director de Ejecución de la Obra), en presencia del contratista y el promotor, comprobará sobre el terreno el Proyecto de obra, con el fin de verificar la realidad geométrica de la misma y la viabilidad del propio Proyecto. En dicho acto, el promotor deberá asegurarse de que la disponibilidad física de los terrenos de su propiedad para el destino previsto.

Es obligación del Director de Obra verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno. Asímismo, es obligación de dicho director suscribir el Acta de Replanteo o de comienzo de obra. Igualmente, según dispone el art. 13.2 apartados c) y e) de la LOE, el Director de Ejecución de la Obra tiene también la obligación de verificar el replanteo de la obra y suscribir dicha Acta. Una vez realizado el replanteo, los intervinientes, es decir, el promotor, contratista y Dirección Facultativa suscribirán el «Acta de Replanteo», documento que recoge las actuaciones realizadas en dicho acto y que supone, con su otorgamiento, el inicio formal de las obras.

La ejecución de la obra: Las obras habrán de realizarse, por parte del contratista, con estricta sujeción al Proyecto y a sus eventuales modificaciones debidamente formalizadas, y bajo las órdenes e instrucciones de la Dirección Facultativa. Estas Ordenes e Instrucciones, dadas por la Dirección Facultativa en interpretación del Proyecto, así como las incidencias en la construcción que esta detecte se consignarán por escrito en el llamado «Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias».

En relación con la ejecución de la obra, hemos de destacar los siguientes aspectos vinculados a los diversos agentes de la edificación: 1) El Director de Obra tiene la obligación de resolver las contingencias que se produzcan en la misma y de consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del Proyecto. 2) El Director de Ejecución de la Obra es el responsable de dirigir la ejecución material de la obra, comprobando, además de 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 de Director de Obra. Igualmente, tiene la obligación de verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas a las Entidades y laboratorios de control de calidad, así como consignar en el Libro de Órdenes las instrucciones precisas para el contratista. 3) El contratista está obligado a ejecutar la obra con sujeción al Proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones de la Dirección Facultativa, a fin de alcanzar la calidad exigida en el Proyecto, 4) El Jefe de Obra, designado por el contratista, asumirá la representación técnica del constructor en la obra. Dicha figura, de notable importancia en el proceso edificatorio, aun sin disponer de una titulación legal, debe disponer de una preparación, formación y conocimiento solvente en la técnica constructiva para cumplir con las órdenes que la Dirección Facultativa imparte al contratista. Planifica el desarrollo efectivo de la obra, previendo con la debida antelación la mano de obra requerida para la correcta ejecución de cada unidad de obra, así como los materiales que se van a ir necesitando en cada una de las fase de la construcción.

Certificaciones de Obra: A medida que se va ejecutando las diversas unidades de obra, suelen emitirse las correspondientes certificaciones parciales de obra, documento que con carácter normalmente mensual refleja las unidades de obra efectivamente ejecutadas durante la mensualidad precedente y que, debidamente suscritas por el Director de Obra, justificarán los pagos por parte del promotor al contratista a cuenta de la liquidación final. La Dirección Facultativa llevará a cabo la medición de la obra efectivamente realizada en el citado periodo, valorándose los distintos capítulos según el presupuesto del Proyecto Técnico. Tras dicha comprobación, la Dirección Facultativa suscribirá la Certificación, naciendo en ese momento la obligación del promotor de su pago, siendo practica habitual que coincidiendo con el pago de las mismas el promotor retenga un 5% de su importe, en sustitución del seguro de daños materiales a que está obligado suscribir el constructor y que reintegrará a este, una vez transcurrido el periodo de garantía, a la recepción definitiva de la obra.

Recepción de la Obra: Finalizada la obra, la Dirección Facultativa emitirá el llamado «Certificado Final de Obra», documento que acredita la fecha de la efectiva terminación de esta. Una vez emitido dicho certificado, la recepción de la obra, salvo pacto expreso en contrario, tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación. La Recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Dicha recepción podrá hacerse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes y se entenderá producida si transcurridos treinta días desde la fecha de terminación de la obra, el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito. Al igual que el acta de replanteo, la recepción de Obra deberá consignarse en el «Acta de Recepción de Obra», que habrá de estar firmada al menos por el constructor y el promotor. El Promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. Este rechazo deberá ser motivado y deberá constar por escrito en el Acta, donde se fijará también un nuevo plazo para efectuar la recepción.

La liquidación de la obra: Tras la emisión del certificado final de obra y realizada la recepción de la obra a través del Acta de Recepción sin reservas, o una vez subsanadas si las hubiere, el Director de Ejecución de Obra elaborará la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas por el contratista. Una vez confirmada la liquidación por el Director de la Obra, nace la obligación del promotor de satisfacer al contratista el importe de las cantidades derivadas de dicha liquidación, cantidades que resultarán de detraer de la suma del precio unitario de las unidades de obra efectivamente realizadas el importe de las certificaciones obra ya satisfechas durante la ejecución de la obra y, en su caso, las penalizaciones pactadas contractualmente. Transcurrido un año de la liquidación «provisional» realizada, el promotor devolverá la garantía del 5 % retenido o, en su caso, el aval aportado, o se ejecutará la garantía en caso de que así fuera necesario.